

# 从房产税到产权性质 美国买房与中国有这9个基本的区别

## 城市与农村

在中国,城市和乡村是截然不同的。城市是一个商业集中的地方,经济条件要比农村好很多,平常的衣食住行也方便许多。农村则差距很大。

而在美国不管是在纽约还是在洛杉矶,都没有绝对的城市和乡村之说,每个区域都有自己的一套系统,商店、饭馆、医院、学校,为居住提供了很大程度的方便。

## 房地产相关制度

美国在买卖房产中,会有许多第三方服务机构。例如,估价公司、房屋检查、公证公司,银行、经纪人,产权保险公司等。每个机构都在买卖过程中发挥自己的功能,使房地产行业能够公平、透明、健康、蓬勃发展。

中国房地产业近二十年刚刚起步,仍不够完善。无论是中介制度还是买卖过程,都存在许多问题。政府在不同时段的宏观调控变化莫测,让人无所适从。整个房地产的投机行为远超过房地产实际需求。

## 产权性质

美国是私有财产制,房屋的买卖包括土地。也就是说,你买房的同时也就买下了盖房子的那块地。而且美国的产权是永久性的,而中国的住宅产权是70年期限,一般商业房产期限只有50年。

## 房产税

在美国,只要你拥有房子,就要缴纳房产税。美国税费通常为1-3%,每个州都有不同的标准,



加州大概是在1.2-2.0%之间。你买房子后每年都要交房产税,变成你拥有财产的持有成本。而中国为了抑制房屋的空置,开始在几大城市实验征收房产税。

## 房源系统

在美国和中国的房地产行业有一个本质上的差异,就是房源系统。在中国没有一个统一的房源平台,各家房地产公司只卖自己的房源,或者少部分关系好的同行交换房源。而美国有一个房源共享系统MLS,经纪人都把房源信息传输到这个系统上,所有上市的房子在这个系统中都非常透明,一目了然。

## 支付佣金方式

在美国房地产买卖时,佣金一律由卖方负担,屋主在委托经纪人出售房屋时,就订立了合同,佣金一般在6%左右。当买主由别的经

纪人带领来买房时,卖主经纪人需分一半的佣金给买方经纪人。美国为什么规定由卖主来支付双方经纪人的佣金,主要是在买卖过程中,卖主是取得金钱的一方,而买主是付钱的一方。在中国正好相反,主要由买方支付佣金。

## 房屋类型概念

在美国,买房一般是指二手房,独立房。这里特别要强调的是,美国的独立房,并不是中国人所说的别墅。虽然有些独立房在外观上和别墅差不多,但美国的独立房中也有非常老旧,需要修缮的房屋,称这些独立屋为别墅,似乎不太恰当。同样是独立屋,可以是上千万美金的豪宅,也可以三、五万的破烂房子。

在美国除了独立屋之外,还有一种房子叫康斗,或城市屋,这是一种由两户以上连着墙的房屋。

这类连排屋的价值比独立屋低得多,因为它占有的土地面积比独立屋小得多。当然也要看房子所在的地点和城市的等级。我们在这里所谓的比较,连排屋比独立屋便宜,是指在同一地区。在美国房屋的价值取决于两项,土地及建筑物。建筑物随着年代的久远会越来越便宜,而土地则根据地区的开发和环境改变而增值。

## 房贷政策

在美国贷款买房,绝大部分是贷款期限为固定利率的十五年和三十年。美国的贷款也有浮动利率,但用的人很少,因为贷款人要自己承担利率上升的风险。在美国不论你用何种方式贷款,都可以在贷款没有到期之前,重新贷款或全部还清。除非是房价贬值,你的房价还不了银行的贷款,你需要补足差额。在中国贷款是采用浮动

利率,按照市场的变化,购房者需自己承担利率变化的风险。

还有一个有趣的问题是在美国叫贷款,而在中国叫按揭。另外美国房屋贷款没有“限贷”政策,但对外国人贷款购房的首付比例要求较高,有的要求达到50%,而对本国公民则一般要求20%首付比例。

## 美国买房利息可抵个税

在美国购买房子后,你支付的贷款利息可以从个人所得税中扣除。这是政府为了鼓励民众自购房屋的优惠政策。美国的税赋比较重,如果你年薪五万美金,购买价值四十万左右的房屋,贷款三十万,每月要支付贷款约一千八百。其中利息平均一千五百,一年是一万八千。在年终报税时,扣除一万八千的利息,你的报税基数就降低为三万二千,节省了很多。

## 房屋类型那么多,你该选择哪种?

美国买房投资或租房的时候,我们常常接触到各种不同的房屋类型和选择,比如独栋别墅、多家庭独立住宅、联排别墅、出租公寓、共有公寓以及合作公寓。

面对这么多不同类型的房屋,我们应该怎么选择呢?今天小乐就来给大家普及下美国房屋类型,也为您今后置业或者租房提供参考信息。

总体来说,美国房屋虽然种类繁多,但是大体上分为两类:别墅类住宅和公寓类住宅。在日常生活中,我们倾向把前三种房屋类型统称为别墅类住宅(House),因为在房屋外部来看,我们无法进行区分,需要进入房屋内部进行观察,我们才能做出判定正确的房屋类型划分。我们把后三种房屋类型统称为公寓类住宅(Apartment)。这一类公寓在繁华的大城市最常见,尤其是曼哈顿、波士顿、芝加哥这样的大城市。接下来我们将为大家详细区分不同的房屋类型。

**别墅类住宅:**独栋别墅、多家庭独立住宅和联排别墅。

**公寓类住宅:**出租公寓、共有公寓和合作公寓。

## 别墅类住宅

### 独栋别墅

独栋别墅这是美国最常见到的房屋类型。以纽约州为例,在繁华的曼岛以外的地方,这种房屋类型几乎占到了绝大的比例。独栋别墅也有不同的分类,比如Attached Single Family Residence和Detached Single Family Residence。

**Attached Single Family Residence**

这种房子就是我们所说的双拼房,两栋房子有一堵公用的墙,但是每家有自己门牌。

**Detached Single Family Residence**

这种房子是独立院户,通常有自家的车道(Driveway)、车库(Garage)和庭院(Yard)。房屋主人拥有土地和房屋的完全所有权的同时,也有负责维护自家庭院和物业的责任。比如下雪天要对自家房屋的车道铲雪,对自家庭院的花草也要及时浇灌或者修剪。

## 多家庭独立住宅

这种房屋类型并不被许多中国人熟悉,这是美国特有的一种房屋形式。从房屋的外观来看和独栋别墅住宅并没有多大的区别。但是建筑里面却可以容纳2-4户家庭(单元)。每个家庭有独立的卫生间,厨房,起居室和卧室。

这种结构的房屋类型,很受投资者喜爱。是一种很典型的投资房。如果您拥有一套多家庭独立住宅,你可以自用一个单元,其他空置单元可以投放到市场出租。这样收租的钱就可以用来偿还房屋贷款和补贴家庭支出。但这种房在郊区或者商业区以外的地方比较常见,比如纽约州的史坦顿岛、长岛、皇后区和布鲁克林区会更多见。

## 联排别墅 (Townhouse)

联排别墅从字面意思上我们就能看出,是一栋或者几栋别墅Share共同的墙组成的。每一栋房屋(家庭)都有2-3层的房屋空间,水、电还有气都是与其他家庭完全独立分开,这种房屋相当于House和Apartment的结合。Townhouse的所有权归业主所有,有的Townhouse会带有自己的庭院和车库,但是有些却没有。

## 公寓类住宅

### 出租公寓 (Apartment)

Apartment是出租公寓。如果你是热爱城市生活的年轻人,如果你不想生活在恬静的小村庄,公寓就是你最好的选择了。在美国,公寓的配套设施十分完善。以小乐

所居住的公寓为例,洗衣间,供暖,空调,健身房,游泳池,停车场,门卫甚至还有小教堂,小区周边也有生活便利超市。住在公寓里面十分便利和省心。

公寓的所有权可以是公司和个人。以公司形式存在的公寓通常是由公司进行管理,这一类的公寓不出售,只招租。而个人形式的公寓,就是个人通过买卖获得了公寓的所有权。这种房屋可以投放到市场招租或者出售,也可以自己居住。居住在公寓需要自己缴纳每年或者每月向管理公司缴纳一定的管理费。

## 共有公寓(Condo)

共有公寓(Condo)是一种拥有产权的房产。通过签订买卖合同,共有公寓的业主对公寓及一定比例的大楼公共区域拥有产权。通常情况下,共有公寓的转租限制比较宽松,也允许外国人购买。因此,投资者和外国买家应当更多地关注共有公寓。共有公寓的业主需要向城市缴纳房产税,并向公寓委员会缴纳公共管理费。

买家可以通过贷款购买共有公寓,大多数情况下,美国居民只需首付二成,外国公民只需首付五成就能获得银行贷款。限制少、首付低以及容易贷款都增强了共有公寓的市场流通性。但由于房源紧缺(共有公寓仅占纽约市房屋存量的25%),加上需求巨大和良好的市场流通性,因此共有公寓通常比合作公寓贵。

## 合作公寓 (Co-op)

如果您拥有一间合作公寓(Co-op),您并不拥有居住单位,您拥有的只是合作公寓公司的股份。这一股份只给了您独占居住空间的权力,但是没有给您拥有它的权利。因此,作为合作成员,您无需缴纳房产税,因为建筑将作

为一个整体纳税。每一户每月向公司付费,其中就包括了地税和管理费。合作公寓在筛选潜在买者时会更加严格,只有通过住户委员会面试才能入住。

一般Co-op的买家须先经过“管委会”的面试,在个人财务背景等各项指标通过后才能进行买卖,外国人的审批难以通过。因此,由于Co-op对于中国买家来说,操作起来非常麻烦,所以建议您慎重考虑。为避免住户陷入财产危机,欠缴费用而影响其他公寓居民的权益,董事会在审核新住户的时候常会仔细严格的审核其财务状况。另外,贷款购买合作公寓要比购买共有公寓更加困难。

## 买别墅还是公寓?

这要从几个方面进行分析,同时你还要问问自己想过什么样的生活,你的需求是什么。

## 投入和回报

别墅类住宅拥有土地权,增值空间大,更加保值。但前期资金投入大。公寓式住宅前期投入小,预付定金一般来说会少些,这给很多没什么积蓄的年轻人一个可负担得起的住房选择。

## 维护工作

你喜欢做木工吗?你喜欢做电工吗?其实大部分不是很喜欢修修补补的工作,不过如果你是个愿意并有时间动手的人,住在别墅是个不错的选择,别墅可以保持你忙碌,锻炼你的各种动手能力,给你建设家园更多的成就感。

住在公寓里,管理公司会处理大部分的维护工作,公共花园的打理,屋子里需要你动手的地方很少,主要也就是摆摆家具,挂挂画。你要付管理费,好在是大家一起出。当然,住在别墅里你也可以雇佣别人帮你做这些事情。

## 维护成本

如果是在市区,大部分的别墅是老房子,所以你要准备随时会有突发的维护工作,修补工作,你要负担水电气、保险、热水炉租赁等等费用。不过还是那句话,如果你是一个动手能力强的人,这些东西难不倒你。你也会成为精明的业主来控制你的日常水电开支。

住在公寓里不用担心你大门以外的维护工作,管理处会替你缴纳的储备基金里支付维修费用。现在新的公寓都是中央空调,通常你只需要支付电费,或者再加上水费。不过要注意的是,如果大楼维护的不好,维修费用增加,你的管理费用也会增加。

## 空间对比

别墅类住宅的空间一般比公寓类住宅大很多,有地下室和车库,可以让你为所欲为。

公寓类住宅空间较小,你要仔细规划,买多了东西就放不下。不是每个人都喜欢大的空间,大空间意味着更多的清洁工作。有的人喜欢卧室在二层或者三层,这样子家里人活动的时候可以互不干扰,但是有些人喜欢所有的房间都在一层,这样避免爬楼梯。

## 个人隐私

住在别墅里,通常你有着更好的个人隐私,同时有着更好的邻里关系,夏天你们经常会一起交流打理花园的经验。住在公寓里,你需要和别人分享很多公共设施,你的房子和邻居只有一墙之隔,但是你和邻居们可能老死不相往来,因为公寓的住户流动很快。

## 安全措施

现在一般的新的公寓都是有24小时的保安和前台服务,装有视频监控系统、烟感和煤气感应系统,外人进入公寓需要通过呼叫住户或者前台登记,安全度较高。

别墅由屋主独立负责,没有任何限制(除了法律规定的),你需要自己安装安全系统。它的安全性取决于房屋本身,还有周边环境的因素。在防盗措施方面略逊公寓一筹。