

美国买房现金或贷款常见问题



美国各州的房屋买卖有各自制定的交易流程,东海岸和西海岸的购房流程和规定亦存在一定程度上的差异,不过绝大多数的交易步骤仍非常相似。

1.没有绿卡可以买房吗?

美国大部分房产项目都向非美国居民开放,所以有没有绿卡不影响。

2.没有绿卡可以贷款吗?

没有绿卡也是能够贷款的,并且由于贷款增加了杠杆,用好了还能提高收益。

3.申请贷款需要什么条件?

贷款,银行主要看你的还款能力。对于美国当地居民来讲,银行会根据其过去两年的工资证明和税表来判断是否发放贷款。

4.绿卡居民与非绿卡居民交税是否有区别?

没有区别,税率是相同的。只不过在报税的抵扣上会略有不同,基本没太大的区别。

5.已经报过税了,但收入不高,还能贷款吗?

对于已经报过税但收入不高的朋友,也不用担心,还是能够贷款的。有一些银行不查收入,比如我们常见的sterling,不过它的利率会高一点,同样的条件下,可能高

出1%到2%。

6.用公司还是个人名义买房?

用公司或个人名义买房,主要是看对责任的限定。如用公司来买房,可能需要报公司的税表,同时公司需要给股东开K1的税表。如果是个人,报税就会简单一些。

7.一般新移民最多可以贷多少?

有绿卡,可以贷款70%的金额。如没有移民,没有绿卡,那么每个银行能贷到的数目不同,但大多数都在50%到60%。

8.到美国买房需要准备哪些文件?

现金买主和贷款买主所需要的准备文件有所不同。现金买主需要准备的文件:1、有效的护照和签证2、准备好购房资金证明(国内银行中英文版的存款证明)3、在美国当地银行开设的帐号。贷款买主需要准备的文件1、有效的护照和签证2、工作证明、工作收入(单位或街道开具证明,交由公证公司翻译)3、自付款份的资金证明(中英文版的银行存款证明)4、在美国当地银行开设的帐号。

9.购房资金如何汇到美国?

如果你在中国或美国设有公司,资金的汇入或转出应该没有问

题,如果你是以个人名义汇款,你会受到外汇管制的限制,无法将资金整笔一次汇出,需要分批汇款。这样你需要更多的时间,早作准备,如果你在美国的银行已设有一个帐户是最好不过的。所以在你购房之前如果有机会来美国考查或观光旅游的时候,顺便开设一个帐户,会对你以后的购房投资有很大帮助。具体的汇款手续,你可以咨询当地的银行或者咨询专业的房产经纪人。

10.我可以全部用现金购房吗?

可以。美国允许使用现金购买房产,但是法律规定超过一万美金的现金交易必须向联邦政府汇报。汇报时需上交所有交易相关人员(购房者、房产中介、律师以及产权公司)的相关资料。美国政府要了解资金来源是否合法。使用现金购房会节省贷款申请、贷款发放等费用。

11.在美国买房是必须本人到美国才能买吗?

不必亲自到美国就可以买房。但是在看房、选房的过程中,能亲自选择当然是最好的。

美国的房产市场情况怎样? 如何在美国进行房产买卖?

美国的房产市场呈现出多样化和复杂性的特点。在不同地区,市场状况存在显著差异。一些大都市如纽约、洛杉矶和旧金山等地,由于经济繁荣、就业机会多以及人口密集,房产需求一直保持较高水平,房价也相对较高。而在一些中小城市或偏远地区,房产市场则相对较为平稳。

经济因素对美国房产市场有着重要影响。经济增长时,就业机会增加,人们的收入提高,购房需求随之上升,推动房价上涨。反之,经济衰退可能导致房产市场的低迷。

政策法规也是影响房产市场的关键因素。例如,税收政策、贷款政策的调整都可能改变购房者

的行为和市场的供需关系。

在美国进行房产买卖的流程

在美国买卖房产,首先要明确自己的需求和预算。如果是购房,需要考虑房屋的位置、面积、户型、周边设施等因素。如果是卖房,则要对房屋进行合理的定价和准备。

寻找合适的房产经纪人是非常重要的。优秀的经纪人能够提供专业的服务,包括帮助寻找房源、协助谈判、办理手续等。

在购房时,需要进行房屋检查,以确保房屋的质量和状况符合预期。如果发现问题,可以与卖方协商解决或重新考虑购买。

贷款购房是常见的方式。购房者需要向银行或其他金融机构申请贷款,并提供相关的财务证明

和信用记录。

美国房产买卖中的注意事项

了解当地的房产市场趋势和法律法规至关重要。不同州和地区的法律规定可能有所不同,例如产权转移的程序、税收政策等。

在签订购房合同前,务必仔细阅读并理解所有条款,包括定金的退还政策、交房时间、房屋的保修责任等。

对于卖房者来说,要确保房屋的展示效果良好,进行必要的清洁和修缮,以提高房屋的吸引力和售价。

总之,美国的房产市场具有独特的特点和规律,在进行房产买卖时,需要充分了解相关信息,做好充分的准备和规划。

几种降低美国房地产税的好方法

根据国际信用评级公司标准普尔(Standard&Poor's)“内核逻辑凯斯-席勒国家房屋价格指数”,过去三年期间,美国房价平均一年上涨11.8%。房价走高的同时,屋主主要缴的地产税也跟着增加。

不少城市,除了州政府所订全州地产税外,还附加地产税。屋主共需缴付多少地产税视乎房屋价值、州政府所订地产税率及有否享受税务减免而定。下面四种方法可减少地产税:

对房屋鉴价结果提出上诉

地产税以房屋鉴价结果为准,房屋鉴价一般由州政府或当地政府批准的房屋鉴价师(appraisers)承担。屋主在电话中可以礼貌地向鉴价师咨询有关鉴价的详细情况,如感觉到鉴价结果和房屋真实价格存在差异,可以进行申诉。在申诉中必须有具体的

证据数据表明房价估计过高导致需要支付更高地产税。

上诉不代表肯定会使鉴价结果有所调整,特别是郊区住家的鉴价结果。理财网站Bankrate分析师奥斯托斯基(Jeff Ostrowski)表示,由于鉴价师经常采用具有高准确度,“您房子的价值不大可能与邻居房价有明显区别”。

很多州为65岁以上的人口提供地产税减免。就纽约州而言,超过65岁的屋主地产税按房屋鉴价价格50%计算。

查看是否有其他减免

很多州都减免了退役军人地产税,尤其是有身心障碍的人。很多州又给予身心障碍居民地产税的减免,佛州为10%的残障等级退役军人(disability rating)提供地价税5000元减免福利,残障等级100%退役军人免地产税。

看房时需要关注的关键点与可忽略的细节

购房是人生中的一项重大投资,而看房是这一过程中的第一步。虽然您可能会在看房时关注许多方面,但有些细节比其他地方更为重要。以下是专家提供的建议,帮助您更有效地评估房产。

一、购房时必须关注的事项

1、气味问题鼻子是您发现房屋潜在问题的重要工具。若房屋内有异味,这可能是霉菌的警示信号。而宠物或香烟的气味可能已深深渗入墙壁和天花板,若不加以处理,这些气味很难消散。请注意,如果房屋内使用了过多的香水、蜡烛或空气清新剂,可能是在掩盖臭味问题,务必引起重视。

2、墙壁和地板的状况翘起的地板、墙壁上的裂缝和水迹常常是潜在问题的迹象。边角裂缝宽度不超过1/3英寸且垂直延伸通常是无害的,常见于房屋地基沉降期间。但若发现较宽的裂缝或水平、对角线的裂缝,需警惕,这可能暗

示着基础问题或水灾的潜在风险,维修费用可能相当可观。

3、设施与系统的表现如果电源插座发热、灯具闪烁,这可能表明电线存在问题;水龙头流出的橙色或棕色水可能意味着水管生锈,需要更换;中央空调发出异响或摩擦声可能需要维修或更换。尤其是在厨房以外的房间中出现微弱的煤气味,可能是热水器的燃气阀损坏,这些问题不可轻视。

4、合法的附加设施有时,您可能会意外发现一套房子中存在额外的浴室。在欣喜的同时,请确保这些附加设施是经过许可的。未经许可的建筑可能会引发安全隐患及城市罚款,影响购房的财务安全。

二、购房时可以忽略的细节

1、家具与装饰风格进入房屋时,您可能首先被装饰吸引。然而,您的个人风格可能与房主的设计截然不同。请记住,您购买的是

房子本身,而非内部的家具和装饰。购买后,您可以自由地按照自己的风格进行装饰和改造。

2、墙面和地面处理房屋的油漆颜色、墙纸和地毯可能并不符合您的审美,但这些都是可以轻松更改的。粉刷和更换地毯是简单且经济的升级,能够给房屋内饰带来显著变化。因此,不要让这些小细节阻碍您的购房决策。

3、小型固定装置及硬件看似陈旧或磨损的固定装置如柜门、吊扇以及小电器,虽然可能让人不悦,但它们并不会影响房屋的安全性及舒适性。更新这些元素后,您可以注入更多个人风格,并且卖家往往会考虑到这些因素定价,因此您可能会因此获得更实惠的购房成本。

4、厨房或浴室设计如果您梦想拥有一套配备豪华厨房或主浴室的房子,但发现某些细节未尽如人意,请不要过于失望。搬入后,



您总有机会对这些空间进行升级。这样不仅可以按照自己的喜好进行设计,还能提升房产的转售价值。

在看房过程中,关注关键问题

可以帮助您做出明智的购房决策。牢记哪些方面是至关重要的,哪些可以忽略不计,将使您的购房之路更加顺利。希望您能找到理想的家,创造美好的居住体验!