

PREMIER
CAPITAL
LIMITED

Since 1988

11-21 →
WALL ST



BROAD ST

怎样 在美国买房子

Guidebook to Buying US Properties

梁健立 / 美亚置业集团董事长



海峡出版发行集团 | 福建科学技术出版社

THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN SCIENCE & TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE





怎样_在 美国买房子

Guidebook to Buying **US** Properties

梁健立 / 美亚置业集团董事长



海峡出版发行集团 | 福建科学技术出版社
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN SCIENCE & TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

怎样在美国买房子/梁健立编. —福州: 福建科学技术出版社, 2014. 1

ISBN 978-7-5335-4425-6

I. ①怎… II. ①梁… III. ①住宅—选购—基本知识—美国 IV. ①F299.712.33.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 277820 号

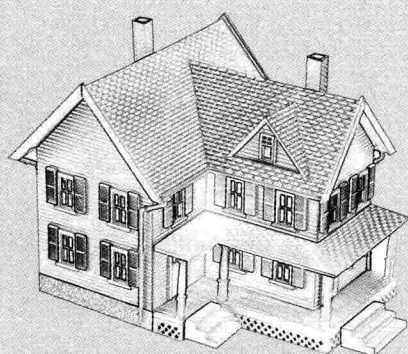
书 名	怎样在美国买房子
编 者	梁健立
出版发行	海峡出版发行集团 福建科学技术出版社
社 址	福州市东水路 76 号 (邮编 350001)
网 址	www.fjstp.com
经 销	福建新华发行 (集团) 有限责任公司
印 刷	福建金盾彩色印刷有限公司
开 本	889 毫米×1194 毫米 1/32
印 张	5.75
字 数	138 千字
版 次	2014 年 1 月第 1 版
印 次	2014 年 1 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5335-4425-6
定 价	35.00 元

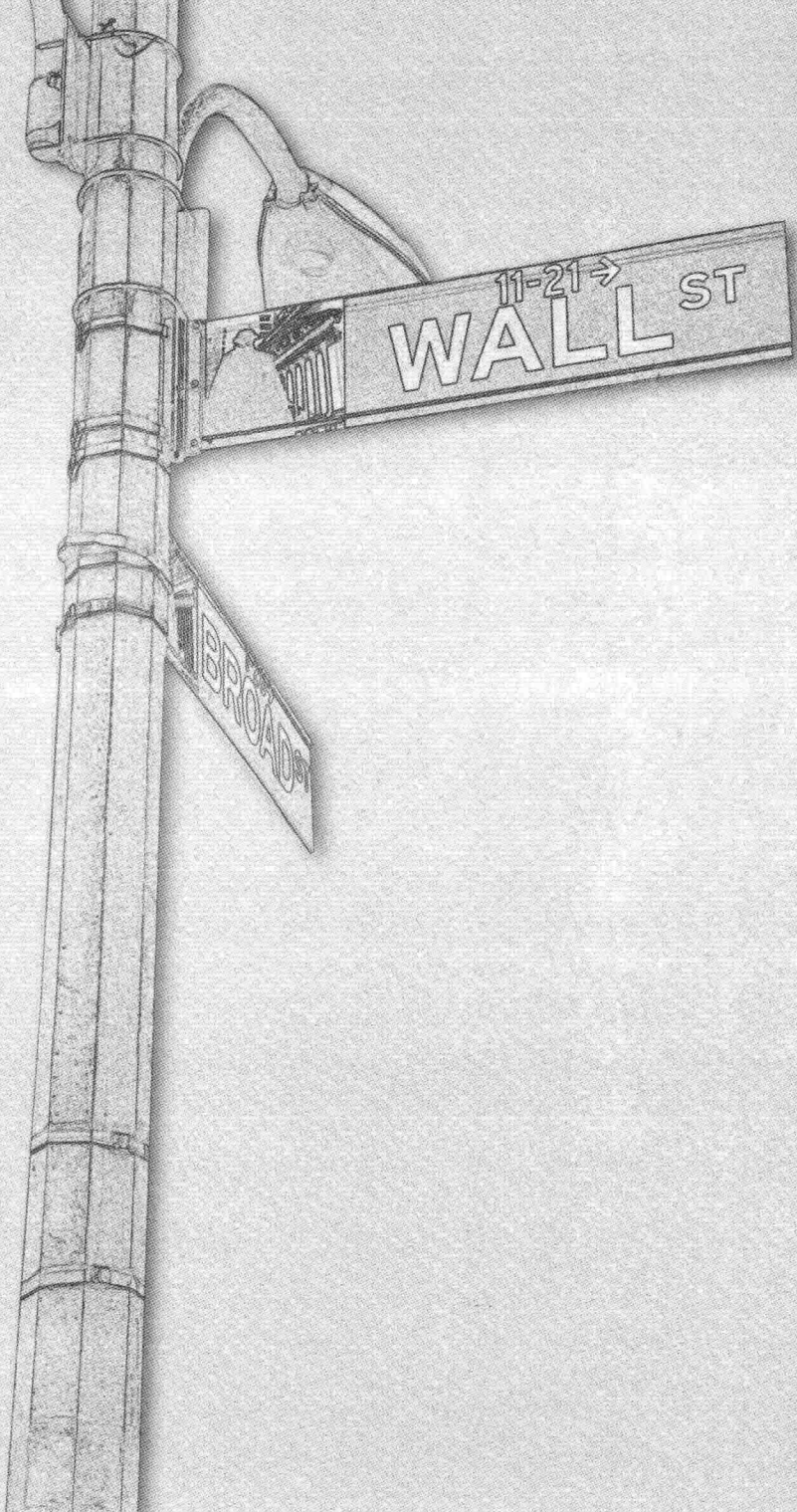
书中如有印装质量问题, 可直接向本社调换

第一章 美国背景	(13)
典型的移民国家	(14)
国内生产总值 (GDP) 最大的国家	(16)
美国大学学制及著名学校	(19)
第二章 金融海啸·房产机遇	(27)
金融海啸	(28)
次贷问题导致银主盘涌现	(30)
全球投资者为何聚焦美国	(32)
回顾及展望美国房市	(34)
美国在全球经济复苏中的地位	(36)
第三章 美国房产	(39)
美国房市重整旗鼓	(40)
全球城市房价情况	(45)
美国楼市受全球追捧	(48)
房屋需求的两大因素——移民和留学	(51)
谨慎入手银主盘	(53)
房产交易中的相关数据	(55)
房地产网站的作用和劣势	(59)
境外房地产投资信托基金	(61)

什么是“以房养学”	(66)
寻找适合您的美国房产	(70)
最热门搜寻的美国城市排名	(78)
美国 2013 年十大富裕城市	(80)
第四章 热门城市与地区	(85)
纽约：高房价与租金控制政策	(86)
纽约五大分区房价	(88)
加州：房产是身份和财富的象征	(91)
旧金山：成熟的区域与昂贵的房价	(93)
洛杉矶：加州第一城和华人聚居地	(95)
圣地亚哥：房价跌幅大的退休定居地	(98)
佛罗里达州：房价波幅大的阳光之州	(100)
迈阿密：外国投资者的天堂	(103)
奥兰多：高科技发展、房价下跌幅度大	(105)
得州：工商业区、高等学府众多	(107)
奥斯丁：房价平稳的得州首府	(109)
休斯敦和达拉斯：建筑成本低	(110)
密歇根州：汽车工业的诞生地	(112)
底特律：破产后的房市机遇	(113)
内华达州：房价增值幅度大	(114)
拉斯维加斯：投资者的饕餮大餐	(115)
第五章 买房注意事项	(119)
美国购房流程	(120)
美国物业代理人	(122)

美国买房的费用清单	(125)
如何减少租金收入的扣税	(127)
全面细致的房屋检查	(128)
产权公司的角色	(131)
完善的物业产权制度	(134)
地契登记制度	(138)
业主委员会的作用	(140)
房屋贷款及操作程序	(141)
个人信用记录	(145)
海外人士如何贷款	(147)
房屋保险	(150)
美国税务知多少	(154)
第六章 美国 EB-5 投资移民项目	(163)
美国 EB-5 投资移民简介	(164)
最基本的标准	(165)
项目方需提供的七大文件	(166)
项目的投资比例的构成	(168)
EB-5 存在的两重风险以及规避方式	(169)
政府的支持态度	(173)
项目本身的商业价值	(175)
其他判别标准	(176)
在美国购买房产是否可以申请投资移民	(177)
附录	(180)
美国签证	(180)







怎样_在 美国买房子

Guidebook to Buying **US** Properties

梁健立 / 美亚置业集团董事长



海峡出版发行集团 | 福建科学技术出版社
THE STRAIT PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN SCIENCE & TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

怎样在美国买房子/梁健立编. —福州: 福建科学技术出版社, 2014. 1

ISBN 978-7-5335-4425-6

I. ①怎… II. ①梁… III. ①住宅—选购—基本知识—美国 IV. ①F299.712.33.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 277820 号

书 名	怎样在美国买房子
编 者	梁健立
出版发行	海峡出版发行集团 福建科学技术出版社
社 址	福州市东水路 76 号 (邮编 350001)
网 址	www.fjstp.com
经 销	福建新华发行 (集团) 有限责任公司
印 刷	福建金盾彩色印刷有限公司
开 本	889 毫米×1194 毫米 1/32
印 张	5.75
字 数	138 千字
版 次	2014 年 1 月第 1 版
印 次	2014 年 1 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5335-4425-6
定 价	35.00 元

书中如有印装质量问题, 可直接向本社调换

我从事海外房产行业二十多年，从来没有经历过像美国金融海啸的大冲击。美国房市在2006年触顶之后崩盘，紧随其后的美国经济衰退和全球信贷危机，转变了世界各地的投资方式。全球范围内的投资渠道及方式琳琅满目，例如股票、外汇、古董、黄金等。但是，房地产投资却在众多投资方式当中脱颖而出，成为大部分人偏好的选择。

有胆识的人，才可以把握时机创造财富。在今天，我相信已经有不少人在后悔当初房市高峰滑落之际，不乘机购买不可再生的土地资源。当然，我们也不可能盲目单凭一个“勇”字作出投资决策，还是需要以数据分析作为支撑的，而我最喜欢通过波浪理论来举例说明。高低起伏本是人生常态，放之四海而皆准，运用在房产投资之上也是一样。这本是举一反三的道理，人生如是，房价亦然。

很多人都了解低买高卖的投资原则，我反而选择逆向思维，我们真正要认识的是如何避开高买低卖的错误决定。因为高买低卖会让投资者惨遭损失，不仅仅是金钱损失，更多的是让投资者丧失信心。怎样才算是最低或最高呢？这些都是相对的数字，并没有绝对的答案。

数年来，美国房市一直在拖累整体经济，直到2012年房市重新站稳脚跟，房价上涨，房屋销量增加，止赎增长势头放缓，标志着美国房市逐步回暖。如今，虽然我们已经错过了低买的最佳时机，但是美国房产仍有上升的空间，再加上防守性较强、能为您带来稳定的租金回报收入，在如今众多的投资渠道当中，仍然是大家的最佳选择。一边收取租金回报，一边坐观房价持续上升，何乐而不为？

随着国内越来越多的投资者对美国房产趋之若鹜，美亚置业集团借此契机出版此书，以期将自己25年丰富的专业经验分享给每一位国内投资者，为加深其对海外房产发展及投资潜力的了解助一臂

之力，进而帮助每一位投资者实现心中的梦想，到达成功的彼岸。

美亚置业集团 25 年的经验可以告诉您：如果您合理正确地投资美国房产，您可以获取高租金回报，并且享受强劲的资金增值。不过房地产交易项目繁多，比比皆是，您如何知道什么位置、什么项目可以购买呢？在此书中，您会了解到：

- 美国房地产市场的状况。
- 为什么现在是购买房地产的绝佳时机？
- 什么位置、什么项目适合购买？
- 怎样选择城市和地区？
- 怎样选择合适的房地产？
- 怎样扩增您的租金收入？
- 购买流程以及预期。

美亚置业与您携手，置业全球，共创未来！

梁健立

美亚置业集团董事长

第一章 美国背景	(13)
典型的移民国家	(14)
国内生产总值 (GDP) 最大的国家	(16)
美国大学学制及著名学校	(19)
第二章 金融海啸·房产机遇	(27)
金融海啸	(28)
次贷问题导致银主盘涌现	(30)
全球投资者为何聚焦美国	(32)
回顾及展望美国房市	(34)
美国在全球经济复苏中的地位	(36)
第三章 美国房产	(39)
美国房市重整旗鼓	(40)
全球城市房价情况	(45)
美国楼市受全球追捧	(48)
房屋需求的两大因素——移民和留学	(51)
谨慎入手银主盘	(53)
房产交易中的相关数据	(55)
房地产网站的作用和劣势	(59)
境外房地产投资信托基金	(61)

什么是“以房养学”	(66)
寻找适合您的美国房产	(70)
最热门搜寻的美国城市排名	(78)
美国 2013 年十大富裕城市	(80)
第四章 热门城市与地区	(85)
纽约：高房价与租金控制政策	(86)
纽约五大分区房价	(88)
加州：房产是身份和财富的象征	(91)
旧金山：成熟的区域与昂贵的房价	(93)
洛杉矶：加州第一城和华人聚居地	(95)
圣地亚哥：房价跌幅大的退休定居地	(98)
佛罗里达州：房价波幅大的阳光之州	(100)
迈阿密：外国投资者的天堂	(103)
奥兰多：高科技发展、房价下跌幅度大	(105)
得州：工商业区、高等学府众多	(107)
奥斯丁：房价平稳的得州首府	(109)
休斯敦和达拉斯：建筑成本低	(110)
密歇根州：汽车工业的诞生地	(112)
底特律：破产后的房市机遇	(113)
内华达州：房价增值幅度大	(114)
拉斯维加斯：投资者的饕餮大餐	(115)
第五章 买房注意事项	(119)
美国购房流程	(120)
美国物业代理人	(122)

美国买房的费用清单	(125)
如何减少租金收入的扣税	(127)
全面细致的房屋检查	(128)
产权公司的角色	(131)
完善的物业产权制度	(134)
地契登记制度	(138)
业主委员会的作用	(140)
房屋贷款及操作程序	(141)
个人信用记录	(145)
海外人士如何贷款	(147)
房屋保险	(150)
美国税务知多少	(154)
第六章 美国 EB-5 投资移民项目	(163)
美国 EB-5 投资移民简介	(164)
最基本的标准	(165)
项目方需提供的七大文件	(166)
项目的投资比例的构成	(168)
EB-5 存在的两重风险以及规避方式	(169)
政府的支持态度	(173)
项目本身的商业价值	(175)
其他判别标准	(176)
在美国购买房产是否可以申请投资移民	(177)
附录	(180)
美国签证	(180)