

1986 美國生活 百科全書

第 5-7 冊

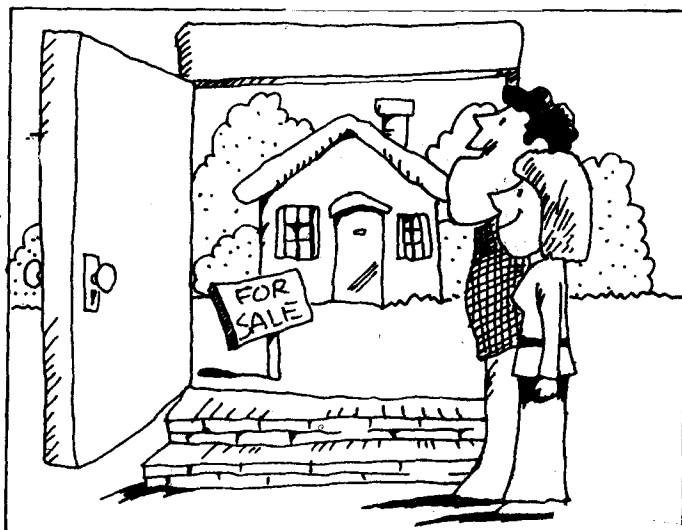
1986 美國生活 百科全書

第

5

冊

如何在美置產



1986 美國生活 百科全書

第

6

冊

在美生活須知



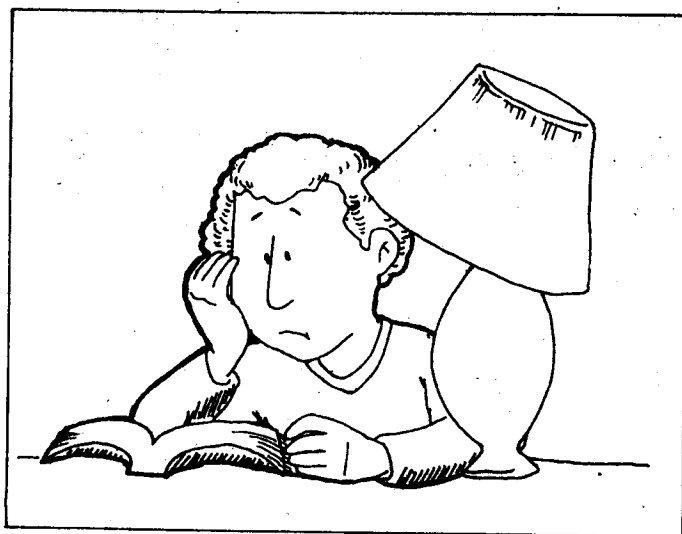
1986 美國生活 百科全書

第

7

冊

指導子女 如何應付 各種中・大學考試



1986 美國生活 百科全書

序

華人赴美，無論是移民、留學、創業、就業，或是貿易、旅遊，往往因面臨語言、種族、生活、文化等的差異問題，而造成精神、金錢，甚至生命的損失。

諸如子女教育、置產投資、生活適應、法律保險、移民法規等等的問題，因缺乏完整的了解而無所適從，却道聽途說，反造成許多無謂的延誤，難以彌補的遺憾！

為此，旅美僑界人士集合了洛杉磯、舊金山、紐約、休士頓等地數百位中美權威專家投入鉅資、心力，從企劃、收集資料、訪問、翻譯到編輯、校排、設計……，耗時兩年，終於完成這套舉世讚揚，專為赴美人士而編印的“1986美國生活百科全書”

如果您計劃赴美，您將面臨的是一個陌生的國度，不同的種族、語言、文化背景，所以必須在赴美前，妥善

安排如何去適應新的環境，了解美式生活的一切；知己知彼，有備而去，將可及早適應美國的生活。抵美後，馬上又必須應付各種生活上的瑣碎問題——如何安排子女的教育，全家居留的問題，乃至於考駕照買車……等等生活上無法避免的食、衣、住、行、育、樂各項細節。如果您一無所知，您將付出加倍的精神與金錢，却可能造成更多的錯誤。

生活料理妥當後，您必須進一步的為自己及家人做長期的打算——如何去創業、求職、家庭保險、報稅、及如何去參加各種就業考試及執照考試。解決您這一切的問題，就是我們投入如此龐大的人力、物力最重要的目的。本書的問世，震撼了中美人士，咸信對提高華人的生活品質、解決華人生活上的困難，有莫大的貢獻！

本套百科全書共分12大項51冊

第1冊：如何申請移民、入籍及入籍考題
第2冊：駕駛手冊及駕照考題
第3冊：工卡・社會福利・老年問題
第4冊：美國的各種保險
第5冊：如何在美置產
第6冊：在美生活須知

第7冊：指導子女如何應付各種中、大學考試
第8冊：美國的50州
第9冊～第10冊：全美重要號碼手冊
第11冊～第26冊：求職及考執照系列
第27冊～第38冊：美國暨世界資料大全
第39冊～第51冊：美國政府百科

1986 美國生活 百科全書

在美生活須知 編輯說明

兩百多年前，一批英國清教徒乘著「五月花」號輪船，移民來到美國，追求他們的新生。今天，數以萬計的炎黃子孫，懷著不同的夢想來到這塊新大陸；不管他們是移民、留學或是投資、創業，都需要面對這個全然陌生的新環境。

爲了讓新大陸的過客成永久居民，早日熟悉新環境，本書以輕鬆的文筆，娓娓道出美國生活的面面觀。從最基本的地理環境、歷史發展到美國的民族性；從身邊的衣食住行、消費到社會福利制度；乃至於求職、付稅、銀行概況，無不備載，稱之爲「新大陸備忘錄」應不爲過。讀者諸君如想詳究買賣房地產、保險制度，申請移民、工卡等部分，請參閱本套書的其他專書。

雖說「熟悉是適應之道」，但本書僅是提綱契領的「規矩」，能在真實生活中權宜衡變，才真是「戲法人人會變，各有巧妙不同！」

1986 美國生活 百科全書

指導子女 如何應付 各種中・大學考試 編輯說明

舉家遷美，是件喜事，但除了居住、就業、投資等的問題之外，您還需要為您的子女就學的問題，有所安排。

美國的教育制度，與國內的狀況，截然不同，而且不論中、大學的學校眾多，極難完全了解它們的實際狀況，在此情況下，稍有疏忽，即可能延誤子女的學業，實在不容忽視。

為此，本集的內容主要就是將美國的教育制度及如何應付18種中、大學考試——從高中的S.A.T.，大學的——TOFEL，到研究所的G.R.E.——各種專門考試，詳細介紹，並整理出有效的考試秘訣、重點，方便您的子女能順利通過考試，選擇理想的學府，完成他們的學業！

HOW TO BEAT THE S.A.T.

AND

ALL STANDARDIZED
MULTIPLE-CHOICE
TESTS

目次

找房子吧！

知己知彼·····	6
找個可靠的經紀人·····	8
應有的態度·····	10

交易開始

討價還價·····	12
過戶階段·····	15
貸款手續·····	20

賣房子・買賣土地

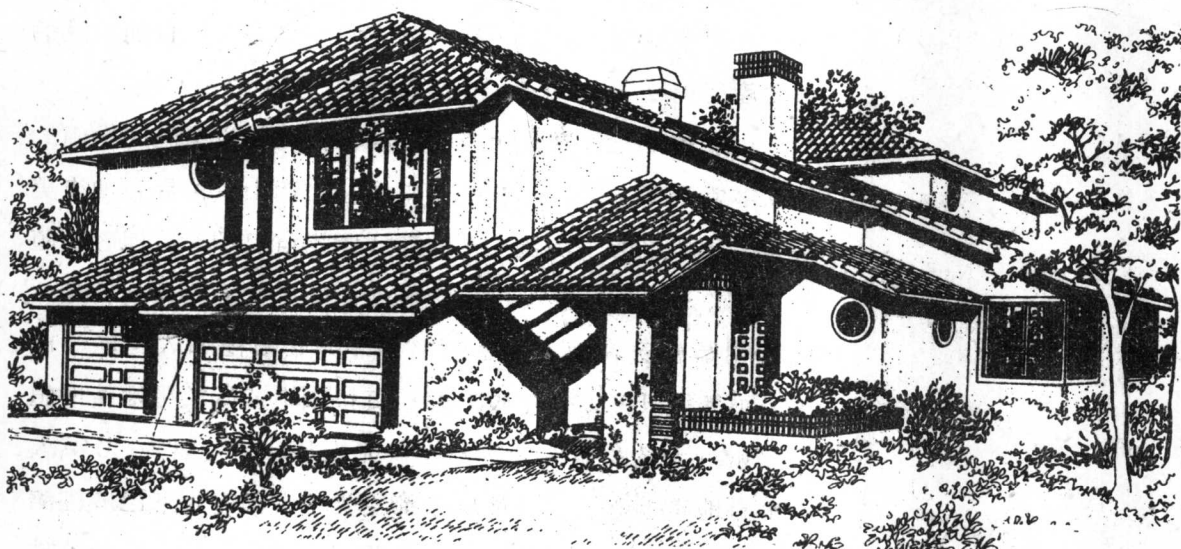
投其所好·····	30
以增值為目標·····	34

法律和稅務

有關的法律·····	38
稅務問題·····	42

● 附錄：置產應注意事項一覽表

找房子吧！



別說在美國買房子，在臺灣，這都是一件傷腦筋的事。本章告訴您在美國購屋前應有的態度，和一些注意事項。。

swt1/497/02

知己知彼

「知己知彼，百戰百勝」是一句常聽的話，然而用在美華人買房地產上，則更是至理名言。知己：要先了解自己的條件、處境；知彼：要清楚美國的房地產市場。在動手找房子之前，我們就不妨先來看看，目前美國的房地產行情吧！

由於美國土地廣大，美國人向來對於置產保值、增值的觀念非常淡薄。但是，這些年來，一方面由於世界各地來美投資的現象驚醒了美國人，喚起他們對自己國家房地產價值的了解；一方面由於都市迅速發展，帶來大量人口。於是，他們開始感受到寸土寸金的壓力，開始積極加入房地產市場。根據統計，這幾年股市的投資報酬率遠低於房地產增值率，銀行大量開辦房地產貸款，光光加州一地就有 40 萬人從事房地產生意。這種種現象都說明了房地產生意已成經濟界的寵兒。中國人如何在這麼熱門的行業中立足呢？也許您會說，我並不想投資賺錢，只想找一個小窩罷了！那麼，作為一個外國人，人生地不熟的，您又如何在寸土寸金中，找到一個舒適、價錢公道的房子呢？

當然，一個外國人不論在語文能力、資訊獲得上都勢必比當地人差；但並不因此而氣餒，其實，美國的房地產買賣和台灣差得並不多，不同的只在於它的程序、習慣和法律，只要有一些了解，自己再多花一點時間收集、研究資料，多找專家討論，一樣可以買得到實惠的房地產。美國是個消費者至上的國家，房地產買賣上，不論是經紀人（類似介紹人）、過戶公司（類似代書），都規定要有執照，法律



上也有嚴密的條文保護買賣雙方，您儘可放心。下面我們就開始準備找房子吧！

買房子當然要先弄清楚，自己買房子的目的、有多少預算，這和台灣是一樣的。如果你是爲了住家、保值、找個舒適的窩，那就要再具體一點了解須要什麼款式？是公寓呢？還是雙併洋房？（美國房屋形式多，各有不同稱呼，請見“在美生活須知”）須不須要庭院、游泳池？有沒有特定的地區？特定的街道？預計什麼時候搬家？不妨仔仔細細地，一條一條記下來。

有了大約的概念之後，不妨翻翻報紙，報上會有許多房屋廣告，中文的、英文的，仔細研讀一下，把合於您條件的，大約作個歸類和選擇。找得到專家朋友（不要自以爲是專家的朋友），不妨問問他的意見；找不到也沒關係，在您比較中意的地區，找一家房地產公司，請他們幫忙吧！



找個可靠的經紀人

在美國買賣房子百分之八、九十都透過房地產公司辦理，當然，您也可以自己來，但除非您有十成的把握，否則別爲了省一些佣酬而輕易嘗試。要不然到頭來，不但費時、費事，弄不好還糾紛纏身。

美國的房地產公司，通常由房地產經紀人（broker）主持。這些經紀人都是專業人才，不但要有相當的經驗和教育水準，而且要經過政府考試合格才發給執照，准予開業。他除了爲客戶介紹房子買賣外，還負責帶客戶去參觀房子，根據您的條件提供各種參考意見，還要爲客戶接洽過戶公司，辦理銀行貸款手續，提醒客戶應有的權利和義務。一個好的經紀人會是您買房子時最有助力的師友，尤其對外國人來說，千萬要找一個好經紀人，他們的佣金雖然比台灣的介紹

Hacienda Heights REALTY

KATHY YU (余)
BROKER-ASSOCIATE
RES. (714) 595-1397
1406 SOUTH HACIENDA BLVD
HACIENDA HEIGHTS, CA 91748

818 330-1645 ★免費為您提供電腦房價分析★
專門代理 HACIENDA HTS. ROWLAND HTS.
WALNUT 與 DIAMOND BAR 等區房地產買賣

① 哈仙崗三層二浴特大號主臥房美屋的庭園十顆果樹 \$159,950
② 哈仙崗三臥一書房二浴後院大 CUL-D-SAC \$101,950
③ 羅蘭崗 2300 平方呎後院大 CUL-D-SAC 屋主賣款 \$152,000
④ 哈仙崗三房 2 1/2 浴五年新近公園教堂有景三溫暖 \$149,950
⑤ 哈仙崗 SUNNMIT 新房山上有景四房二浴急售 \$179,950

房地產貸款

固定

30 年浮動

25 %

9.5 %

GREY PARK, CA 91754

本金不增加

3. H.B. 近海濱 4 房 3 浴樓房 SHOWN LIKE MODEL \$198,500
4. H.B. 近海濱 4 房 3 浴樓房 SHOWN LIKE MODEL \$198,500
5. C.M. 二單位公寓 \$136,500 G.G. 二單位 (10 年新) \$163,500
6. W.M. 4 單位公寓好地段 \$260,000 目下租金低有潛力
7. H.B. 4 單位公寓最佳地段近海濱 \$338,500
8. C.M. 9 年新 28 單位 (2 房-1.5 浴 2 樓) 有 PATIO 車房售 2.5 M

213-388-7670

3932 WILSHIRE BLVD. #206
LOS ANGELES CA 90010

通國、台、滬、粵、英語

費高了快 2 倍（約整筆生意的 8%），但是絕對值得。

如何找到一位可靠的經紀人呢？不妨看看他的經驗如何？是否有他自己投資的紀錄，情況怎樣？是否具備了當地房地產的知識，而且有能力協助您？如果選定了，就要絕對的信任和合作。

美國政府對房地產公司和經紀人管理非常嚴格，不但立法規定政府可以隨時調查經紀人替客戶管理的帳目；而且，如果經紀人在處事上有疏忽，只要客戶提出申訴，經紀人還可能遭到吊銷執照，永不得再入此行的處分。

房地產公司裏通常會有目錄，記載著各式各樣預備出售的房子及其有關資料，上面還附有照片，比報紙更詳實。您可以將您的條件告訴經紀人，他會根據您的需要找出一些符合的資料供您參考。

在您還沒確定哪些房子值得看之前，別輕易去看房子。美國不比台灣，一個加州就有十個台灣大，東奔西跑地不但浪費自己的體力，也浪費經紀人的時間。如果覺得拿捏不準，不妨再和經紀人多談談，再比較一下。看房子一定要有計劃，有誠意，以後才會和經紀人合作愉快。

當然，如果您有空，也不妨自己去您中意的地區走走，先看看正在出售的房子。這樣的房子通常在星期天下午會開放參觀。但千萬別看了牌子就按鈴，有些房子的主人不喜歡直接會客，會在牌子上寫明所託的經紀人的姓名和電話，那麼您就須要打電話，請對方的經紀人派人陪您參觀。您也可以請您的經紀人幫您聯絡，陪您一起去看房子。

應有的態度



觀別人的房子時，千萬要注意這時您只是訪客，要尊重屋主。美國是個相當重視個人隱私的國家，千萬別像逛超級市場一樣，東摸摸西碰碰的；您是顧客，但也別忘了他是東家，他也希望找個好客人。

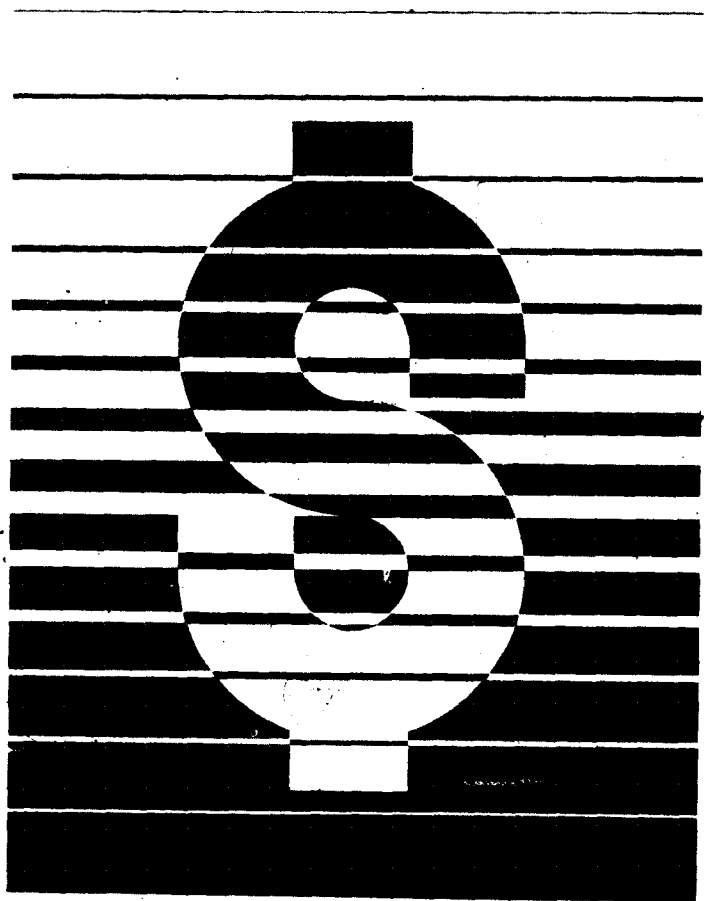
到別人家看房子，一定要有禮貌，不但約會要守時，衣著要整齊，談吐要有禮，而且別一大票人去看房子。看房子要心神專注，要考慮周密，與其一大堆人喧嘩吵鬧，口舌多，不如找一、兩個有經驗的人，能夠相互研討，冷靜思考。不要妨礙屋主，也妨礙自己。

最好也能做些筆記回來，以免房子看多了混淆，或記不清楚。回去後，和家人、經紀人仔細研商，如果不滿意當然從頭再來；如果滿意就可以開始擬定自己中意的條件，寫在草約（offer）上，準備和賣方進一步協議。

一般說來，房子的售價和地區有關，只要在同一區內看一些房子，就可以看出對方出的價碼是不是中肯。至於成交的價格當然還會依付款方式，及屋主是否急於脫手等條件有關。不過，新建的房子如果房屋市場夠健全的話，通常無法講價，建築公司印的說明書上所列的條件就是應付款。只有舊屋才有講價餘地，應仔細考慮。

買自己住的房子是一件與屋主心性有關的事，必須看的順眼，心裏喜歡；但如果買房子是為了投資賺錢，就必須進一步考慮該地區是否有增值的前途？如果房子要出租，租金會不會上漲？重修該房子的費用伐不伐算？房子本身有無特色？將來再賣的條件好不好？這就和個人口味無關了。

交易開始



在美國，由於各州獨立，買賣房子各有各的習慣和法則。本章擷其通則，附以圖表，讓您有一清晰的理念。

討價還價

房子看滿意之後，就進入實際交易的程序。程序大約可分為三步驟：第一步，買賣雙方彼此協議各自的條件，我們稱為討價還價的階段。協議完成後，即進入文書過戶階段。過戶之中，如有貸款，還須辦理貸款手續。美國有他們一貫的交易習慣和管理機構，只要稍微說明，就能了然於心。下面就分這三部分分別介紹。

討價還價的階段，其實就是買賣雙方協議的階段，簡單的說，就是買主中意房子後，可以將自己肯出的條件，用文字寫在草約上，同時付部分的信用定金，交給經紀人。賣主收到草約，如對其中某些條件有意見，可以再以文字寫在另一份草約（counter-offer）上。就這樣透過經紀人，買賣雙方以書面交換意見，直到雙方意見一致，就可成交並進行下一個手續——過戶。

買主的草約上，須要提出詳細的條件——鉅細靡遺。包括您的姓名、房子的住址、您願意付的價錢、希望的付款方式（包括頭款多少、貸款條件等）、你希望多久交屋、白蟻問題如何處理、如何辦理轉移手續？如果有房客，幾時搬走？如果房客不搬，租賃條件應如何？水電配備是否情況良好？傭金如何計算等，甚至所有的附屬物都要載明清楚。

信用定金（Good Faith Deposit）是買主為了表示購屋的誠意所付的一筆小錢。通常不超過買價的5%，可以是私人支票、期票，或現金支票。這筆款子通常不直接交給賣主，而由經紀人代為保管，須到一切條件協議完成後，才轉入過戶公司帳戶，等過戶手續整個完成才轉交賣主手中。