

美國生活文化叢書

吳瑞卿 陳紀安 羅志雄◎主編



在美國置業

黃秋華◎著

——華人的美國夢

AMERICAN HOME OWNERSHIP

—THE CHINESE AMERICAN DREAM



在美國置業

黃秋華◎著

——華人的美國夢

AMERICAN HOME OWNERSHIP

—THE CHINESE AMERICAN DREAM

美國生活文化叢書

主 編 吳瑞卿 陳紀安 羅志雄

責任編輯 楊 帆

版式設計 彭若東

書 名 在美國置業——華人的美國夢
著 者 黃秋華
出 版 三聯書店（香港）有限公司
香港鯉魚涌英皇道 1065 號 1304 室
JOINT PUBLISHING (H.K.) CO., LTD.
Rm. 1304, 1065 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong
香港發行 香港聯合書刊物流有限公司
香港新界大埔汀麗路 36 號 3 字樓
台灣發行 聯合出版有限公司
台北縣新店市中正路 542-3 號 4 樓
印 刷 深圳市森廣源（印刷）有限公司
深圳市福田區天安數碼城五棟二樓
版 次 2007 年 1 月香港第一版第一次印刷
規 格 特 16 開（152 × 228mm）188 面
國際書號 ISBN: 978.962.04.2612.4
© 2007 Joint Publishing (H.K.) Co., Ltd.
Published in Hong Kong

美國生活文化叢書

總序

《美國生活文化叢書》承接了過去已出版五個主題的《美國生活百科叢書》，以新系列繼續面世。我們的構想仍然是以介紹美國文化為基礎，在時代迅速更新，全球交通和科技訊息無遠不至的趨勢下，了解一個文化背後根基和表面事象之間的關係，意義更為重要。

我在《美國生活百科叢書》的總序裡曾經提過創作《路》(Passages)和《新路》(New Passages)等幾本暢銷書的美國著名女作家舒意(Gail Sheehy)，她在泰國的難民營裡見到一個小孤女阿金(Kim)，就把她帶回美國收養。阿金到達美國後，發現所見的人都是碧眼金髮，操着一種怪異語言，她認為自己到了另一個星球。舒意花了好幾天功夫才把阿金說服：美國只不過是地球上泰國以外的另一個國家。

一八四八年美國加利福尼亞州發現金礦的消息傳遍整個世界，次年各地的人——從商人、知識分子以至販夫走卒，紛紛遠道而來，掀起尋金熱，當中自然也包括了中國人。當年這些中國「豬仔」雖然不會像泰國女孩阿金一樣以為到了另一個星球，但他們的驚訝和迷惘，大概也和阿金差不多。從加州尋金熱至今百多年，種種歷史因素使中、美人民的文化交流和互相理解不但進展緩慢，甚至時而開倒車(例如韓戰、越戰前後)。幸好隨着時代的推進、交通的發達、資訊的不斷突破、國際商業的需求和移民的流動，不少根深蒂固的偏見、種族歧視和語言限制，都有了顯著的改進。可是，對絕大部分的中、美人民來說，文化溝通仍是十分表面化的。中國人也會吃漢堡包、喝可口可樂、抽萬寶路香煙，看起來已經十分「美國化」，可是對美國深入一點的體會，可說仍然是很膚淺的。反過來說，美國人對中國的認識，大部分也是停留在電影裡的印象，要糾正美國人對中國的誤

解，也是需要一段時間和功夫的。

所以，我們有了叢書的構思，希望以輕鬆易讀的語言，深入淺出的分析來介紹美國文化的各方面，並且加入個案以助理解。在新系列《美國生活文化叢書》裡，我們嘗試問美國為什麼由開國到現在二百多年來，不斷吸引世界各地的人來移民，是什麼文化和制度因素使這些人移民之後安居樂業，世世代代留在美國。我們想到了一個主題：實現美國夢。

對於美國文化的觀察，有兩本法國人寫的書是公認重要的。第一本是一八三一年法國記者托克維拉 (Alexis de Tocqueville) 訪問美國一年之後所寫的《美國的民主》(Democracy in America)，這本書至今還是關於十九世紀早期美國社會的經典之作。一百七十年後，另一位法國記者利維 (Levy) 步托克維拉的後塵，在美國作長期訪問後，寫了一本關於當代美國社會的暢銷書，名為《美國的眩》(American Vertigo)，把當代法國和美國作了一個比較。他說，在法國的外國人 (包括多年的移民) 都憎厭法國，因為法國這個國家是建立在根深蒂固的文化和社區之上，外國人帶來的文化，在社區都不怎樣受歡迎。利維很驚奇地發現原籍外國的美國公民和移民，不但不憎厭美國，而且他們的愛國和對美國的忠心，較土生土長的美國人還強烈。利維分析這個現象的第一個原因是美國對所有公民都一視同仁，第二個原因是不論是土生或外籍歸化的美國人，都有同一的理想：追求美國之夢。

美國夢是什麼？相信美國的移民會給你不同的答案，除了民主自由、法律保障、安居樂業，最重要的是這裡充滿各種機會：學術界、科學界、技術界、金融界、商界……只要你有才能，肯闖，就有機會。當然，才能與機會並不是每一個移民都有的，普通人追求的是和平、舒適和有保障的安樂生活。夢有不同層次，尖端科學家願意到美國做研究，普通人追求更富裕更美滿的穩定生活。美國的特點是不同的人都可以在這裡追求不同層次的夢。

很湊巧，利維的《美國的眩》面世不到半年，法國便發生了全國性暴動，在二〇〇五年底，法國各城市的移民（大部分是來自北非的第二代回教移民）爆發了大規模的暴動，抗議法國對他們的種種歧視，沒有平等對待在法國出生、長大和受教育的北非裔法國公民。經過這場暴動，利維所作的美、法文化和制度的比較和分析，更發人深省。美國能夠提供公民和外國移民追求夢想的園地，與她的社會、文化和制度有極大關係。

《美國生活文化叢書》第一批我們選了三個主題：鍾倫納博士的「花旗美國」，黃秋華女士的「安居置業」和林修榮先生的「經濟、生活與理財」。

鍾倫納博士是一位社會學學者，在美國生活了三十多年，除了教學及學術研究外，還活躍於華人及主流社會，並長期參與聯邦政府的社區及族裔調查研究，對美國社會有非常深入的體會和觀察，他以輕鬆的筆調分題闡述「花旗美國」社會的方方面面，當有助讀者了解制度和表面事象背後的原理和文化精神。

擁有房子是美國夢最實質的表現，即是說：一個家庭能夠擁有自己名下的房子，特別是擁有他們夢寐以求的家園（Dream Home），是美國之夢的基礎，所以Dream Home幾乎已是美國之夢的同義詞。近數十年來，能完成這美國之夢的美國人，佔全民的三分之二左右。隨着時代的進步，種族歧視消滅了，就業和置業機會均等了，以前只能艷羨別人，望他人的洋房汽車而興嘆的亞裔美國人（包括新移民），已多能躋身美國之夢的幸運兒群中，他們應會對黃秋華專業和切實的見解，特別欣賞。

林修榮先生是一位銀行家，曾擔任美國聯合銀行（紐約股票交易所上市公司）總裁多年，後更出任該銀行董事會主席，在美國財經界有豐富、深刻而多元化的經驗，因此他能把非常繁雜、普通人不易理解的美國經濟發展和體系，深入淺出地作概觀介紹。他是一位虔誠的基督徒，退休後全身投入傳播福音的工作中去；另外，他還在電

台、電視及報刊各種傳媒主持財經節目，成為美國中文傳媒界的財經權威。他的特長是以精簡的講話及筆觸，把高度專業和複雜的財經知識，傳達給聽眾和讀者。他的「理財分半鐘」，每天以一分半鐘談一個財經及理財的話題，成為灣區及全美網上最受歡迎的中文電台節目。林修榮極富正義感，喜歡打抱不平，為了幫助被人欺侮的老弱人士，他會挺身而出，出錢出力。因此，讀者讀他的書時會發現很多真實而動人的故事，特別在談到揭發欺詐，不守規矩行為的時候，他的文筆也會變得特別生動，正好反映他實踐的經驗和嫉惡如仇的個性。

坊間有關美國生活的書籍其實也不少，但大多流於過分着重實用，缺乏正確的文化理念，使讀者知其然而不知其所以然。又有一些獵奇式的、採風式的或指引式的書籍，缺乏整體的文化知識。我們當然期盼這套叢書與別不同。它的特色在於：

一、每一專題獨立成書，但構思時以整體美國文化為大前提。各專題既獨立也相扣，使讀者可以理解美國文化生活的全貌。

二、每一本書都由三項元素構成。其一是專題介紹，給讀者一個概觀；其二是實用資料，供讀者作實際參考之用；其三是相關的個案和故事，增加讀者閱讀的興趣。

三、每一本書都用深入淺出的筆法撰寫，但不流於膚淺的事象介紹。我們希望讀者看到的不是表面的現象或制度，而是能夠理解事象和制度背後的精神和原則。所以，可以說這套叢書是兼具實用性和教育性的。

四、叢書的內容是嚴謹的，作者都是行業中極為專業的人士，但我們強調它的趣味性和可讀性。

最後，我想談談個人的經驗和感想，希望能對初次接觸美國文化而感到迷惘的讀者提供一點鼓勵。

一九五九年編者從香港負笈美國，在俄亥俄州克利夫蘭市的 Western Reserve University 唸大學，第二年選修了一科美國歷史課程，希望藉此多點了解美國文化。當時我才剛讀完香港中學，為了應付會

考曾把歷史背得滾瓜爛熟，在大學也修讀歷史系，可是我盡了很大的努力，考試也取得還算不錯的成績，但老實說，修了一年美國歷史課程後，談到真正理解美國文化基本上是交了白卷。在香港讀中學時曾讀過 Margaret Mitchell 的名著《飄》，對於林肯總統解放黑奴和南北戰爭多少還有點認識，但讀到美國開國時召開的憲法大會、傑佛遜和威美頓政治路線的辯爭、最高法院的重要體制等等題目，當時我只有強記而有點不知所云。說真話，我對美國文化、社會和制度能有真正的體會、認識和把握，起碼是在執業為律師多年以後的事。與千千萬萬的新移民一樣，初到異境，人地生疏，赤手空拳，前路茫茫，我只能靠自己努力和奮鬥，除了唸書方面要適應，其他在日常生活、社交、就業等各方面的失落以及碰壁就更不在話下了。不過回想起來，那段經驗其實是十分珍貴的，是付出代價而得來的。

韶光逝水，轉眼間筆者已由當年的年青香港留學生，變成在美國生活了三十多年的「老華僑」了。我雖然不像泰國小女孩阿金般有一個美國養母照顧指導，幸而多年來在瞎子過河摸着石頭前進的過程中，多次得到中、美朋友的扶持、指導和鼓勵。如果《美國生活文化叢書》能夠達到我們構想的標準，就是我對所有朋友的一點回報吧。

我相信叢書的另外兩位主編羅志雄和吳瑞卿，都會分享我的感受和期望。

陳紀安

2006年6月於美國三藩市

目錄

自序	黃秋華 (Ellen Osmundson) 7
INTRODUCTION	

甲部 美國房地產權概觀 THE United States Real Estate Property Overview

第 1 章 美國立國背景與產權由來	17
THE UNITED STATES FOUNDING HISTORY AND THE BEGINNING OF LOCAL PROPERTY OWNERSHIP	
1.1 早期歐陸移民開拓美洲帶來的產權	18
Early European Immigrants Brought New Developments in America	
1.2 武力霸業與產權保險的誕生	19
The Development of Title Insurance	
第 2 章 法律保障個人財產	23
LAW AND PROTECTION OF PRIVATE PROPERTY	
2.1 透明與公開	24
Open and Transparent	
2.2 平等權利——美國公平房屋法案	25
Equal Rights and Fair Housing Act	
2.3 一個中國移民的故事	26
An Immigrant's Story	
2.4 法律禁止歧視	26
Law and Anti-discrimination	

乙部 天時、地利、人和 Time, Location, People

第3章 選擇天時——洞燭先機	33
BE PREPARED AND LOOK AHEAD	
3.1 如何把握時機	34
Control the Timing	
3.2 民生富裕向屋看	36
Home Ownership Is a Symbol of "Making It"	
3.3 經濟機會、人口流動與房地產的關係	38
The Correlation of Economic Opportunities, Population Mobility and Real Estate	
3.4 可負擔房屋的數據和統計	41
Data on Affordable Housing	
第4章 地區與學區	45
DISTRICT AND SCHOOL DISTRICT	
4.1 誤導的風和日麗天氣	46
A Misleading Fine Day	
4.2 不要忘記晚上作考察	47
Observation in the Evening	
4.3 學區與房地產的關係	48
School District and Real Estate	
4.4 中國家長能否適應美國學校？	50
Can Chinese Parents Adjust to American Schools?	
第5章 文化歧異與融和	55
CULTURAL DIFFERENCES AND ASSIMILATION	
5.1 文化歧異	56
Cultural Differences	
5.1.1 中國傳統與美國精神	56
Chinese Tradition and American Spirit	
5.1.2 有土斯有財，儲蓄為長遠	57
Land Is Property, Saving Is for Long Run	

5.2 從模範移民成為模範公民	58
From Model Immigrant to Model Citizen	
5.3 中國人置業的特色	61
Characteristics of Chinese Acquiring Property	
5.4 房屋貸款面臨的問題	63
Issues in Getting Real Estate Loans	
第 6 章 家庭與睦鄰	67
FAMILY AND NEIGHBORS	
6.1 家和萬事興	68
A Harmonious Family Comes First	
6.2 家有一老，如有一寶	69
A Senior at Home Is like a Treasure	
6.3 每一屋簷下都有一個故事	69
There Is a Story under Every Roof	
6.4 遠親不如近鄰	70
The Importance of Neighbors	
6.4.1 一副笑臉，一句你好	70
A Smiling Face and a Pleasant Greeting	
6.4.2 睦鄰	71
Be a Good Neighbor	

丙部 實現美國夢——擁有自己的房地產

The American Dream Comes True - Own Your Own Home

第 7 章 房地產經紀專業	79
THE PROFESSION OF REAL ESTATE AGENTS	
7.1 房地產交易的專業化	80
The Professional Practice of Real Estate Transaction	
7.2 經紀的專業操守	81
The Professional Conduct of Real Estate Agents	

7.3 經紀為顧問之方式(角色) ——香港與美國房地產經紀比較	84
Agent as Consultant—Comparing Real Estate Agents in Hong Kong and the US	
7.4 兩個買家的故事	86
The Stories of Two Buyers	
第8章 美國房屋的種類	91
TYPES OF HOUSE IN THE US	
8.1 獨幢房屋	92
Single Family Home	
8.1.1 住房的主流趨勢	92
Main Stream of Housing	
8.1.2 獨幢房屋的優點	93
The Advantages of Single Family Homes	
8.1.3 獨幢房屋的缺點	94
The Disadvantages of Single Family Homes	
8.2 非獨幢房屋	95
Non-Single Family Homes	
8.3 合作社形式業權及其他	97
Co-ops and Others	
第9章 自居屋與純投資性產業的比較	101
HOME PROPERTY VS INVESTMENT PROPERTY	
9.1 房子是搖錢樹嗎?	102
Is a House a Money Tree?	
9.2 投資房地產	103
Invest in Real Estate	
9.3 投資出租物業	104
Rental Property Investment	
9.4 商場(商圈)物業及土地	105
Shopping Centers and Land	
9.5 便宜不一定是好投資	108
A Good Price Deal Not Necessarily a Good Investment	

第 10 章 美國房地產的交易流程	113
THE TRANSACTION PROCEDURES OF REAL ESTATE	
10.1 交易流程	114
The Transaction Procedures	
10.2 貸款	116
Getting the Loan	
10.3 信用紀錄與存款證明	118
Credit History and Deposit Certification	
10.4 做個精明的買家	120
Be a Smart Buyer	
10.5 討價還價	123
The Negotiation Skill	
第 11 章 選擇房子的原則	127
THE PRINCIPLES OF CHOOSING A HOUSE	
第 12 章 保險與法律	133
INSURANCE AND LAW	
12.1 房屋保險計劃面面觀	134
Various Aspects of Property Insurance	
12.2 買賣房子的法律責任	136
The Legal Liabilities of Real Estate Transactions	
12.3 貸款、投資、風險	138
Loan, Investment and Risks	
第 13 章 出租物業	143
RENTAL PROPERTY	
13.1 房東責任與房客權利	144
Landlords' Responsibilities and the Tenants' Rights	
13.2 租務管制及法律責任	146
Rent Control and Legal Liabilities	
13.3 租務管制不容忽視	148
Do Not Underestimate the Rent Control Regulations	
13.3.1 遷出通知與收回自住	148
Lease Termination Notice and Landlord Reoccupying Property	

13.3.2 迫遷違法	149
Forcing the Tenant to Move out Is against the Law	
13.3.3 加租通知	149
Increasing Rent	
第 14 章 總結	153
CONCLUSION	
14.1 經驗重於一切	154
Experiences Are the Most Important	
14.2 模範公民——美國之夢	154
Be a Model Citizen—an American Dream	

實用參考資料 Supplementary Topics

附錄 1 產權共享的種類	157
Types of Ownership	
附錄 2 產權保險須知	160
The Importance of Title Insurance	
附錄 3 房地產交易之主要文件	163
Documents in Real Estate Transactions	
附錄 4 買房子須知事項	169
Key Information in Buying a Property	
附錄 5 紐約與加州房地產交易的異同	172
The Basic Similarities and Differences between a Real Estate Transaction in New York and California	
索引	174
INDEX	

自序

INTRODUCTION

寫此書的初衷

二〇〇四年初有一天，吳瑞卿和我談到他們為三聯書店主編的《美國生活文化叢書》的一個新的主題：追尋美國之夢。她問我是否有興趣寫寫美國「安居置業」。那時加州地產市場強勁，我也忙得不可開交，可是我不假思索地便承諾了。哪一個來美國的人不追求美國之夢？我本人是一個實例。吳瑞卿是讀到我在三藩市《星島日報》撰寫的地產專欄而找我的，她給了我一個寶貴的機會：把過去已撰寫了的內容，圍繞着「安居置業」的美國夢，有條理、有系統、專業地整理出來。最重要的是她提出的主題原則：「我們不要買賣地產『不求人』式的『天書』，這套叢書背後有很重要的文化元素，我們希望美國的華人讀者會讀，對美國文化有興趣的中國大陸、香港、台灣讀者也會讀。」難度很高，但我感到很興奮。

我父親在香港經營室內設計工程的生意，在我成長的過程中就有很多機會接觸到住宅樓房，驚訝一個空洞破舊的樓房，經過粉飾後，會變成一個家庭的安樂窩。因為我的爸爸很多時候與客戶都做成朋友，即使年青，我也經常出席酒席宴會，或跟隨爸爸與客戶相約郊遊。在這些場合，因為我太年青，成年人的社交話題接不上，只有經常做我自我天地的默默觀察。我發覺對家居環境特別注意的家庭，好像孩子長大都會比較乖。

大學畢業後我與友人開設房地產公司時，這種觀察再度獲得確定——注意家居安排（不一定是豪華裝飾）的家庭，上下比較和睦，

兒女比較成材。當他們要賣房子時，因為家居安排較為美好，容易討人好感，房子賣得比較快，賣價也會比較高。

一九八九年我從香港來到美國，由於在香港時是執業房地產的，來到美國便順理成章地考取了房地產的執照。我觀察到更多的事例，與在香港所得的印象相符。例如說，一個凌亂的家，是因為家庭成員沒有時間互相照顧，甚至沒有時間溝通；有些是鬧離婚時才迫不得已要把房子賣掉，到時候才發覺房子實在太殘破，太凌亂，不修又賣不到錢，要修也達不成協議看誰該先付多少錢，結果要低於市價把房子賣掉，兩敗俱傷。

在香港時看美國電影，最嚮往的是美國式的家居生活——寬敞舒適的房子，綠油油的前園草坪，廣闊的後園也是綠草如茵。父母在後園邊喝咖啡，邊看着小孩子在草地上玩耍嬉戲，這是幸福家庭的美麗憧憬。當時我對美國的認識有限，以為美國國民生活富裕，置業率比其他國家的人高，因此滿以為投身這個行業可以得到高效率高報酬。後來才慢慢了解，美國房地產市場的運作與香港、大陸大相徑庭。來到美國才發現，特別在東西兩岸，原來要住大房子是談何容易的事。即使是買小房子，也得經過多重手續，才能慢慢一步一步地實現美國夢。

美國人口結構特色與房地產發展

美國人口統計署最近發表的一項報告顯示，在美國約三億人口中，其中一億二千萬（或百分之四十六）年齡在五歲或以上的居民，二〇〇〇年的住址與其一九九五年的住址不同。這些搬遷的人口，百分之二十五在縣內搬家；百分之十在同一州內，但搬到不同縣；百分之八搬到外州，百分之三從其他國家搬到美國。由此可見，美國是個人口流動率很高的國家。

人口流動率高，也造成房地產市場的買賣頻繁。美國也是高經濟

增長率的國家，經濟主導市場，房地產活動十分熾熱，擁有自置物業的比率也比其他的國家高。當一個人生活富裕了，就會希望改善生活條件，房子又往往是社會經濟地位不成文的指標，因此在社會經濟好轉時，會經常看到不少家庭從小屋搬到大屋，從比較不好的地區搬到較好的地區，房地產的活動也因此十分蓬勃。加上百分之八十以上的美國人口都是屬於中產階層，這百分之八十的人口又不斷地努力改善生活，造成美國，尤其是在移民聚居的加州和紐約州，房地產特別興旺。

中國數千年的文化歷史代代相傳，有兩個字好像每家每戶都會這樣教育小孩子，就是「爭氣」。為了要「爭氣」，要在學校讀書成績好，考上名牌大學，找到好工作，成為高級行政人員，或自己創業，自成富豪一家。在美國，有錢便買大房子，開豪華房車，除此之外，生活其他環節與一般中產階層的市民沒有多大分別。現在美國人已開始進入購買第二、三幢房子的階段，買房子變成美國人的最佳退休計劃。

法治精神為本

在我成長的時期，香港年青人受英式教育，思想上本來就很西化，看的電影也以西片為主。美國電影有關於西部侵略的，很多時以武力解決紛爭。鏡頭中大隊騎士到達廣闊土地，把旗幟插在土地上，騎士紮起帳篷，騎士隊的首領便號稱霸佔了該土地範圍，當其他隊伍到達時，倘若要佔用已被霸佔的地方，便不時會發生武力衝突，以槍戰解決紛爭。就如我們所說的「叢林哲學」，勝者為王，哪一方兵力武力強便戰勝，繼續霸佔土地，本土的印第安人也逃不了這種命運。這些電影反映了美國早期沒有房地產法律的時代。

百餘年後的今天，因為社會急速發展，美國已經成為一個富裕的強國，人們對房地產的需求日增。美國房地產法律條文十分周密，房地