

如何投資 美國房地產

REAL ESTATE INVESTMENT IN USA



放眼海外系列③

如何投資 美國房地產

美洲版：美國今日華埠出版社印行
台灣版：書泉出版社印行

ISBN 957-9571-73-2

出 版 聲 明

本書業經作者暨原出版機構同意，授權本公司在臺合法印行。若有侵害本書權益者，本公司當依法追究之。特此聲明。

放眼海外系列③

如何投資美國房地產

定價：一五〇元

中華民國 79 年 10 月初版

美 洲 版：美國今日華埠出版社印行

執行編輯 楊 振 衣

台 灣 版：書 泉 出 版 社 印 行

發行人 楊 榮 川

發行所 書 泉 出 版 社

局 版 臺 業 字 第 1848 號

臺 北 市 銅 山 街 1 號

電 話：3 9 1 6 5 4 2

郵政劃撥：0 1 3 0 3 8 5 - 3

印刷所 茂榮印刷事業有限公司

板橋市双十路2段46巷22弄11號

電 話：2 5 1 3 5 2 9

(本書如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

ISBN 957-9571-73-2

願君購得黃金屋(代序)

也許，你曾經聽人說過，「投資」——“以錢賺錢”，這是在美國最好的賺錢方式；「投資置業」則是唯一迅速致富的途徑。

更有專家明白地指出：在美國，最好的行業就是房地產的投資。事實上，在美國，今天百分之七八十的富人，多半是由房地產投資發跡的。同時，他們又再把累積的財富繼續投資在房地產方面，並運用“貸款”——再去作新的置業與投資，以利滾利，使自己的財富和事業更上一層樓。須知，與購買股票期貨、公債、黃公買賣、或經營進出口貿易等比較，風險最小、最穩健的賺錢之道，還是房地產投資！

歷史和事實也證明了這一點。尤其近二十多年以來，無論其他行業經濟指標如何動盪不安，大多數的情況之下，房地產市場猶是一枝獨秀，前景無限地令人鼓舞的，房地產增值已成了必然的趨勢。

就全美而言，在1976-1986的十年間，房價上升了108%。也就是房價平均翻了一番。至八六年，美國人擁有房屋者佔63.8%。當年，第二次世界大戰嬰兒潮出生的新生代，如今多是人到中年——最好的購屋年齡的人羣，除了他們，同時還有新移民的不斷增加，對房屋需求不斷地增加，更使房屋市場興旺繁榮、充滿着蓬勃生機。人們認識到，投資房地產確實大有可為，有利可圖。

願君購得黃金屋。擁有你自己的房屋吧，這是多少華人終生的

“花旗美夢”，也是多數人一生中一筆最大的投資和儲蓄。通常，你不僅可以坐享房屋增值的好處，同時逐漸累積了你的財富。尤其，當你日後善加利用你房屋的增值，你可以運用“新的財富”——房屋淨值貸款(Home-Equity Loan)——來從事你新的投資計劃，也可以幫助你的子女大學的教育費用等。

此外，美國政府鼓勵人們購屋儲蓄致富，所以，抵押貸款利息不僅可以減稅，同時，日後你房屋出售獲得利潤時，還可以延後報稅呢(只要你在兩年之內又購置一所價值不低於原房屋的住宅。)，要是你年滿五十五歲，你售屋時尚可享受此生難得一次的十二萬五千元的免稅，這就更不用說了。總之，一旦身為屋主，你就不知不覺地在富起來了。為什麼你不趕快買自己的住宅呢？

當然，房地產的投資形式畢竟是多方面的。房屋的買賣、租賃則為其主要的方面。房屋的投資考慮的因素也是十分複雜的，與地區、人口、經濟等方面情況息息相關，同時，房地產的投資也要求我們有一定的專業知識。

本書希望為我們華裔移民讀者諸君，提供房地產方面一些觀念的知識，也可以供有志於從事房地產的朋友們參考。

美國今日華埠出版社
一九八八年四月

目 錄

代序——願君購得黃金屋.....	i
第一章：房地產投資.....	1
(1)置業安居——“花旗美夢”.....	1
(2)投資房地產時該注意些什麼.....	2
(3)華人房地產業的“喜”與“憂”.....	5
第二章：合作共有公寓.....	7
(1)共有公寓與合作公寓有何區別.....	7
(2)買CONDO還是CO-OP？.....	8
(3)購買合作公寓須接受嚴格資產審查.....	9
(4)如何把出租大廈改為合作公寓.....	11
(5)合作公寓的買賣行情.....	14
(6)共有公寓或合作公寓產業管理權何時移交.....	15
(7)合作公寓私人陽台整修費用誰來負擔.....	17
(8)年輕一代喜歡共有公寓.....	18
(9)購置共有公寓須知.....	19
第三章：另一種形式的房屋——何謂業主協會房屋.....	21

第四章：渡假屋·····	23
(1)渡假屋面面觀·····	23
(2)渡假屋如何保養·····	25
第五章：買房屋的學問·····	27
(1)租公寓或是買房子？·····	27
(2)買房子的種種新趨勢·····	28
(3)如何購買房屋？·····	29
(4)如何購買查封房屋·····	41
(5)房屋的過戶手續·····	44
(6)購屋勿忘“房屋過戶費”(Closing Costs)·····	46
(7)房屋過戶費用知多少？·····	47
(8)切莫拖延房屋過戶日·····	49
第六章：融資購屋的基本常識·····	53
A 房屋貸款·····	53
(1)申請貸款的程序·····	53
(2)選擇貸款之前須知？·····	55
(3)如何申請“建屋貸款”？·····	56
(4)房屋貸款面面觀——房貸的不同種類及其他·····	58
(5)房屋抵押貸款的選擇·····	87
(6)購房地產不付首期20種方法·····	98
B 當你無力償還貸款時·····	106
(1)房屋權益按期出讓，產權分享法受歡迎·····	106
(2)房貸償付能力知多少？·····	108
第七章：房地產經紀及其他·····	111
(1)房地產經紀·····	111
(2)房屋自售——不再假手經紀·····	113
(3)經紀佣金可以節省·····	116
(4)房地產所有權調查人員·····	118

(5)如何經營老人房地產·····	120
(6)不經房地產經紀自己售屋·····	121
第八章：如何賣房屋·····	127
(1)出售房屋推銷有術·····	127
(2)出售房屋小心簽約——簡述賣主的責任與權利·····	135
(3)房屋買賣的另一種形式——房屋交換·····	138
第九章：搬家時注意什麼？·····	141
第十章：房地產的稅務·····	145
(1)如何評估物業稅？·····	
(2)J51和421a——物業的減稅方案·····	146
(3)點費(Points)如何計算和扣稅？·····	148
(4)新稅法及其對房地產投資的影響·····	150
第十一章：房屋保險·····	153
(1)房屋保險面面觀·····	153
(2)也說房屋的地震險·····	157
(3)新建房屋之“售後保險”·····	158
(4)房屋保險申報索償須知·····	160
第十二章：你想當房東嗎？房屋出租的時候·····	165
(1)做一位成功的房東·····	165
(2)房東與房客建立合作關係·····	168
(3)栢文大廈破爛失修，住客有權控告業主·····	178
(4)房客的權益——紐約的公寓法規·····	180
第十三章：南方的誘惑，你要去佛州置產嗎？·····	185
(1)先弄清門路，再動也不遲·····	185
(2)深入瞭解行情，慎防受騙上當·····	190
(3)佛州地產開發至今方興未艾·····	195

第十四章：美化居室，修繕房屋	207
(1)美化房屋，增值致富	207
(2)有限空間重新安排修繕	210
(3)如何融資修繕房屋？	213
(4)慎重選用裝修承包商	215
(5)房屋再售增值小錦囊	218
(6)房屋住宅面積如何估算	219
(7)常見的房屋修整工作	221
附錄	225
美國房屋管理局地址	226

第一章

房地產投資

一、置業安居——“花旗美夢”

世界各地的移民，飄洋過海到美國來，尋求自由幸福的理想，努力辛勤地工作，創造自己的未來，置業安居，實現“花旗美夢”！

事實上，置業安居，如今在大多數華裔心中和不少美國人看來，都是生活中的頭等大事了。

華人購屋，既當成投資保值，也很有些百年大業的傳統觀念，當然是傾力而為，又慎之又慎。

美國人呢，購屋，也是其心目中的頭等大事。

有人說，美國人，他們對旅行可以不講究，如非公務，他們寧願買普通票，也不會買頭等座位。買汽車呢，可以不求豪華、大而舒適，寧願省錢買價格低的小車。這樣，甚至已迫使底特律汽車公司大量生產小型車輛以迎合市場的需要。而在肉店，美國人喜歡選購普通牛肉，而不在乎買上肉。至於衣服與家用電器等，他們也可以去折扣商店買呢。

但是，一談到買房子，美國人的態度便大相逕庭。通常購屋時，他們就喜歡購買一流的貨色，傾其所有買上好的屋宇。他們甚至在作出決定時，只着眼於好房子，而不是每月付款多少。據專家指出，顧客們現在寧願比上一年多付一萬五六千元來買房子呢。

統計顯示，顧客們現在平均付十一萬九千元購買傳統抵押貸款

新屋。而在一九八五年，此一數字只為十萬零五千元。此處所謂“傳統抵押”，系指通常以二十年至三十年為期的固定利率貸款。

舊住宅市場的此種趨勢更為顯著。購屋者願意購買平均價格每棟十萬零八千元的住宅，而一年之前，舊住宅的平均價格只為九萬八千元。舊住宅在一年中增值百分之十六，而新住宅市場反而只增值百分之十三。

當然，紐約居，居不易。生活費用高昂，房地產高漲驚人，遠超過了全美的平均水準了，一切不可同日而語。

我們尋找房屋時，必須先考慮到，即使有付得起首期現款的能力，也須周詳考慮自己能否付得出每月的分期付款！

辛勤努力地工作、儲蓄，周詳地計劃，才能早日“置業安居”，實現“花旗美夢”。

二、投資房地產時該注意些什麼

今天，紐約，全美房地產市場都是一片興旺。尤其，全美重大城鎮如紐約、洛杉磯、舊金山、休士頓、波士頓等地的華埠地產市場，由於近年來港台資金源源不斷地大量湧入，更是一片方興未艾，欣欣向榮的景象。

試想，人們，尤其是華人，為什麼那麼熱衷於房地產投資呢？當然，每個人的目的或者不盡相同，有人買屋只是為了安居自住罷了，另一些人置產，可以說，除了自己要住之外，是為了收租投資，進行房產交易。事實上，今天在美國，致富的道路各不相同，但不少人，甚至很多的人看好房地產，認為投資房地產多半“穩賺不賠”，風險極少，實在比炒股票、買公債、投資共同基金等等都好。更何況，有的有錢的新移民或港台來客，他們對美國其他投資都不甚了解，缺少安全感，又不想把錢放在利息低薄的銀行，於是中國人“安居置業”的傳統本能便驅使他們投資置業。房租的收益，房產的增值，以及按J51及421a條例所帶來的房產抵稅、減稅等好

處，使得投資房地產成了許多人熱衷的致富之道。

但是，你買房置產，即使是自住的房屋，通常也要考慮是否合算？如果在數年之後出售是否搶手？你的房屋增值速度大嗎？所以，閣下如果投資房地產務必注意如下幾方面，這將使你受益非淺，更好地作出你自己的決斷。

(1)地區：房地產中最要優先考慮的就是地區，好的地區的房產，當然直接影響房價，它不只是增值快，易於出租，而且易於吸引好的房客，日後也易於脫手出售。專家指出，投資好地區的房產，這才是房地產獲利的首要條件。

一般地說來，在你熟悉的地區投資置產最為便利，既比較了解情況，又省時省力，否則，如在不熟悉的地區置業，只聽房地產經紀人的介紹，仍放心不下呢。當然，你如果真要在一個新地區購買房屋，那你當然必須親自去該地區了解詳情，詢問親友，然後，自己分別利用白天、夜晚、週末、假日等多次不同的時間細心觀察才是。

出租的房產，好的地區最好是近學校，位於好的學區，交通方便，景觀優越，離校會近的地方，位於好的社區，治安良好等。

還有，你如何考慮並了解你未來的房屋會繼續升值呢？或者其升值的速率十分遲緩？你當然可以向當地親友探聽一番，如與一兩年前相比，該地區的房屋平均上市至售出的週期是長了還是短了呢？是供不應求，還是供過於求呢？你的社區商業繁榮、發展快嗎？附近是否有新建購物中心、娛樂場所呢？商業發展快的地區，房產升值快。

(2)房價：投資置業，房價當然是考慮的重點。

依照專家的意見，投資置業，最好選擇中等收入的房產，而不必去買豪華一流的樓宇或共有公寓，因為那些可以負擔得起昂貴租金的房客，通常他們隨時會買自己的房子，而不再租房子了。自然，只有中等房產最易受大眾歡迎，並易於出租求售。

此外，你考慮適當的房價，當然要顧及房屋的狀況。如果你買的是價格較低的舊樓宇，自己又懂得修繕，如重新油漆，適當地更

換設施，分割空間等，這將使你樓宇生色不少，使到“升值”，因而會增加你經濟上新的利潤的。

有的專家建議，寧願投資在“好地點”的“差房子”，加以修繕，使之煥然一新，便可以 and 同一地區的“好房子”媲美，這是最有利的。反之，買的是一般地區的“好房子”，不僅房價要高些，而且房屋未來的升值趨向，多半不如前者呢。

(3)個人經濟狀況：你個人的需要——共有公寓或合作公寓，還是獨立房屋？你的經濟能力如何？考慮一下，你自己能夠負擔得起多少首期的金額？你每月借貸的分期付款可否應付裕如？如果是系非限於自住的、投資的房屋樓宇，那麼，考慮一下，你每月的租金收入可否足夠支付抵押貸款、地稅和維持費呢？合計一下，你的投資收益如何？

(4)租金管制問題：如果你擁有的是六個以上公寓（廣東話稱之為“柏文”，即“apartment”）的商業住宅，更需要了解它是否有租金管制。一些地區受租金管制法所約束，所以在從事投資事業之前，務必了解你所有購買的房產是否受其管制，否則，一旦購買之後，就要遵守其法制規定。

(5)投資的年限和方式：投資人的目的不盡相同，資金的運用各有打算，顯然影響投資的期限。有的買房買屋，僅僅為了安居；有的投資房產，期待三五年內房屋大幅度增值時可以出售，再買另一棟更好的房屋，並增加自己的財富。也有的買的則是出租的公寓大樓、商業住宅，甚至自營管理，自己作“寓公”，租金作為源源不絕的收益。還有的人，只是為了籌集子女的學費而買房屋，期待房價升值較大時才出售等等。

綜上所述，我們須知，無論房產投資者目的如何，我們都必須有三、五年的投資打算，有自己的投資財務計劃才可以。因為，近年以來，房屋貸款多得不可勝數，光是浮動利率貸款，甚至有三四百種呢。諸多的融資方案，即使房地產專家也要謹慎研究來選擇運用。你選擇的貸款方式適合與否，往往影響你數萬元的資金差額呢。一般人最常選擇的貸款方式是“固定利率抵押貸款”(Fixed

Rate Mortgage)，這種貸款通常利率高，期限長，其好處則是它不受所謂通貨膨脹影響，每月的利率及還款額均固定，使還款人每月可以固定開支預作打算。

通常這種固定利率貸款分十五年、二十年、三十年三種。目前現行利率下降，申請長期固定利率貸款也不很容易。

此外，貸款方式還有“浮動式利率貸款”，也稱“變動利率抵押貸款”(Flexible Rate Mortgage或叫做ARM, Adjustable or Variable Rate Mortgage)、“重新協議貸款”(Renegotiable Rate Mortgage)、“汽球式還款”(Balloon Payment)、“漸增式還款”(Graduated Payment Mortgage即GPM)、“質押帳戶貸款”(Pledged Account Mortgage即PAM)、“財產增值式貸款”(Growing Equity Mortgage即GEM)、“共享增值式貸款(Shared Appreciation Mortgage即SAM)、“可承接的抵押貸款”(Assumable Mortgage)、“業主貸款”(Seller Take-back)等等。但無論何種方式，都必須看清有關合同、協議書，了解清楚其付款方式、付款條件以及附加手續費等，以使你日後一切胸有成竹，財務計劃不受困窘。

三、華人房地產業的“喜”與“憂”

八十年代以來，美國華人地產業迅速發展，成為美國華人投資、致富和就業的新興行業之一。據一九八七年出版的美國“華商年鑑”統計，紐約市華人從事地產開發和買賣的公司有一百五十家，僅法拉盛地區就有五十多家，從業人員四百多。加利福尼亞州則有三百一十多家。近年來，由於房地產價節節攀升，因此華人從事地產業而致富者比比皆是。

美國華人經營地產業大致有如下幾種方式：一是大規模的投資開發建設。例如，中國置業公司自一九七九年以來，在美國東北海岸斥資九億美元開發了四萬多畝土地，受到了佛羅里達州政府和美

國商務部的嘉獎；香港文華集團以數億元的投資，在舊金山興建的文華酒店，頗受人們矚目。此外，休斯頓新唐城、奧蘭多的中國城以及紐約雷哥公園購物中心等，都是數以億計的投資。在眾多的地產投資者中，其佼佼者應首推紐約華裔地產商黃仲連。自一九七八年以來，黃仲連在法拉盛興建了一系列商場、住宅，資本逐年倍增，被『紐約時報』譽為“最活躍的亞裔建築業鉅子”。

華人經營地產業的第二種方法是，對舊樓宇的改裝翻新。近年來，美國各地華埠有越來越多的樓宇被改建為豪華商場、辦公樓或公寓住宅。一九八六年，紐約華埠就先後將舊樓宇改建為金門、永發、怡東、東都等十多個大型商場。堅尼路一條街已變成了小型攤位區。

此外，經紀介紹和轉手買賣也是華人地產業中轉手快、獲利大的方式之一。

華人地產業之所以欣欣向榮，其原因是多方面的：一是新移民的大量湧入，使原來已是緊缺的華埠住宅和商業用樓更加供不應求。有人曾作了這樣的估計，原海峽兩岸每年移居美國的新移民就有四萬人，平均一家四口計算，一年就有一萬個家庭需要住房，而這些新移民家庭由於語言、工作、交通等原因，大都喜歡居住在華埠或華人聚居的地方。因此，有關人士預測，華人地產業前景仍然看好。二是港台及東南亞資金大量流入美國，直接刺激了華人地產業的發展。三是華人興家立業的傳統觀念比較重，因此對於購買地產的興趣比其他族裔高。舊金山灣區的華人中，百分之五十四擁有自己的住房，這在美國來說，是十分突出的。

華人地產業的發展，不但帶來了華人社會的繁榮，提供了可觀的就業機會，出現了一批因“炒地皮”而致富的商人，而且也帶來了建築、裝修等行業的發展。但是，由於地產價格數倍乃至數十倍的暴漲，使衣廠、餐館以及小商戶叫苦連天。在紐約華埠中心一個蔬菜攤子每平方英尺所付的租金比著名的第五大道上珠寶店還要貴，因此，小商戶倒閉之風盛行。由於房價的飛漲，也令新移民為居住問題而深感頭痛。

第二章

合作共有公寓

一、共有公寓與合作公寓有何區別

共有公寓(Condo)和合作公寓(Co-op)究竟有什麼不同呢？

共有公寓或稱共有單位(Condo)，一直是受置業自居者、個人投資或企業投資歡迎的一種公寓式樓業。因為作為共有公寓，你買了它，你便對該套公寓擁有“絕對所有權”，正如你買了一座房子一樣。通常來說，共有公寓容許業主有更大的分租自主權，也容易獲得外國買主的接受，並且，根本無須經過那種喜歡挑剔的、所謂合作委員會(Co-op)的批准就可以自己出售樓業。事實上，共有公寓的管理委員會(也稱房主協會)除了在通過一套規章制度時行使權力外，一般不大過問其他的事情的。

有些房地產律師將共有公寓和合作公寓寫在法律方面加以區別比較，概括地說：對於共有公寓來說，你擁有的是一張房契；對合作公寓而言，你持有的是你的股票！

當然，“房契”和“股票”是不相同的。這也是為什麼，Condo(共有公寓)畢竟不同於Co-op(合作公寓)。

通常，合作公寓的理事會是有着相當的控制權，其中理事，甚至視自己是管理的“領導官員”。首先，理事會要嚴格選擇其買主，以保證未來住戶能負擔得起經濟支付。理事會不容許有人欠繳管理費用。何況，在合作公寓，各住戶負有共同的責任的。

還有，由於“股份”與“房契”的不同，合作公寓與共有公寓在每月收取的管理費方面也有所不同。

共有公寓(Condo)的管理費，主要包括住戶共同所有區域的維修費。

在合作公寓，各住戶都要分担整座樓宇的抵押貸款和地稅。因此，合作公寓的管理費用通常高於共有公寓！不過，合作公寓的抵押貸款的利息部份是可以獲得減稅的。

還有，共有公寓既是屬於個人所有，它就是“你的房子”，你擁有「絕對所有權」，所以，通常你可以任意處置(如分租或買賣)你的單位，而不受限制！反之，你擁有的是合作公寓的話，其出售或分租等都必須經由合作公寓理事會批准。

最後，還有一點必須提到的是，也正由於“股票”、“股份”與“房契”的不同，那麼，當你向銀行借取其抵押貸款，其難易程度也是互別苗頭的。你買的是共有公寓(Condo)，你就可以像買一棟一家庭的房屋一樣借到銀行的貸款；你買合作公寓(Co-op)吧，你買的是“股票”、“股份”，這只是一紙“證券”，銀行方面似乎不太放心，不大樂意貸款，貸款時其利率也會略微偏高呢。

二、買Condo還是Co-op？

既然，共有公寓(Condominium 簡稱 Condo)與合作公寓(Cooperative 簡稱 Co-op)各有千秋，那麼，我們要選購公寓時，究竟該買那一種呢？——不妨聽聽房地產專家的看法吧，供你參考。

- 要買的只是假期的住屋或只是你臨時的寓所，你應當選擇共有公寓，因為，合作公寓往往接受的是較長期的住戶。

- 要有一個可以家居兼工作的地方，你應當選擇共有公寓，因為，合作公寓理事會限制諸多，往往討厭增加樓前的交通流量。

- 你是很喜歡戰前的建築風貌麼？那種高頂的長窗，如果你住在紐約，那就得買位於曼哈頓的合作公寓吧！因為，戰前還沒有共