

1986 美國生活 百科全書

第 5-7 冊

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、檢排、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，威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、入籍及入籍考試
- 第2冊：駕駛手冊及駕照考試
- 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

如何在美置產 編輯說明

買賣房子原本是門高深的學問，通常，最基本的條件就是要對當地的環境、經濟情況有相當的了解。但是，中國人到了美國多半人生地不熟，不要說是投資房地產，即便是打算定居，買個房子都非常傷腦筋。尤其，美國各州獨立為政，買賣房地產上各有各的立法，不弄清楚，常會事倍功半。怎麼辦呢？

本書僅是本小冊子，希望以實用著眼，很精簡地以一些圖表、文字，向您介紹在美國買賣房地產應注意的大原則、與臺灣情況的同異處。我們不著重在投資生財，比較重視安家民宅，但是也略作投資應有的概念介紹，試著告訴您在美國置產過程，和應有的準備。這是一個奠基石，希望您在美國置產前，能有一些心理準備，免得自亂陣腳，吃虧上當。

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

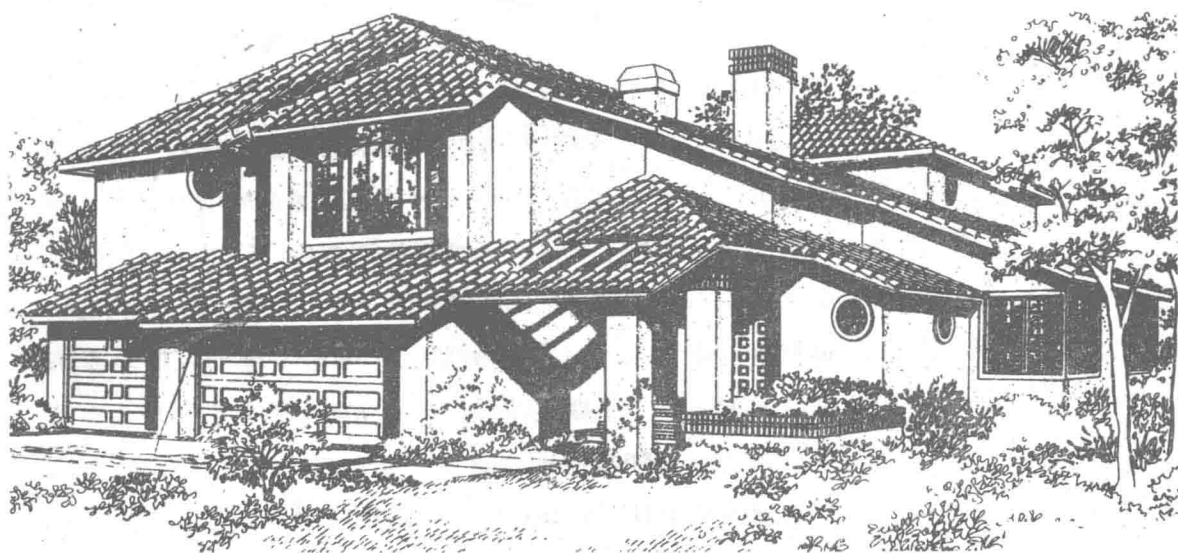
投其所好.....	30
以增值為目標.....	34

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。。

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，您又如何能在寸土寸金中，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
140 S. SOUTH HACIENDA BLVD
HACIENDA HEIGHTS, CA 91745

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 哈崗好區三房二浴特大號主臥房美麗的庭院十顆果樹 \$159,950
② 哈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 屋主貸款 \$152,000
④ 哈崗三房二浴五年新近公園教堂有景三車庫 \$149,950
⑤ 哈崗 SUNNMIT 新屋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 %

KEY PARK CA 91754 本金不增加

3. H.V. 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 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日下午會開放參觀。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

參

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。

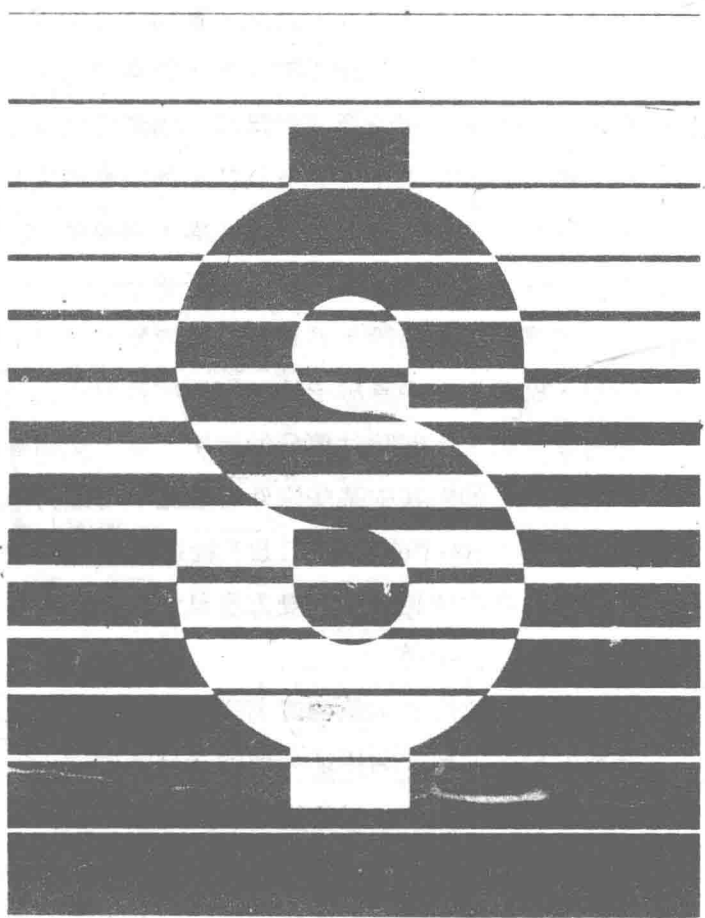
到別人家看房子，一定要有禮貌，不但約會要守時，衣著要整齊，談吐要有禮，而且別一大票人去看房子。看房子要心神專注，要考慮周密，與其一大堆人喧嘩吵鬧，口舌多，不如找一、兩個有經驗的人，能夠相互研討，冷靜思考。不要妨礙屋主，也妨礙自己。

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；但如果買房子是爲了投資賺錢，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。

REAL ESTATE PURCHASE CONTRACT AND RECEIPT FOR DEPOSIT

THIS IS MORE THAN A RECEIPT FOR MONEY. IT MAY BE A LEGALLY BINDING CONTRACT. READ IT CAREFULLY.

過戶時期

经纪人

賣主如同意
以上各項條
件可在此
簽字。

Los Angeles, California, June 25, 1979
Received from Victor Haia and/or his nominee _____ herein called Buyer
the sum of Five thousand and No/100 Dollars \$ 5,000.00
evidenced by cash, personal check, cashier's check (X) or _____ as deposit on account of
purchase price of \$16,333.00
for the purchase of property, situated in Los Angeles, County of Los Angeles
California, described as follows: 459 Pine Ave. Sherman Oaks, California (a 38-unit apartment
building.)

1. Buyer will deposit in escrow with Hong Kong Bank Of California the balance of purchase price as follows: A down payment including above deposit in the amount of \$101,633.00, with the balance to be in the form of a Land Sales Contract in the amount of \$614,700.00, bearing interest at .0942% per annum, payable in monthly installments of \$5,082.67. All due and payable on April 1, 1986. This offer is subject to Seller obtaining a First Trust Deed in the amount of \$320,000.00, bearing interest at 9.54 per annum, payable in monthly installments of \$4,372.46 per month for a 30 year period. Seller is selling property in an "as is" condition and Seller warrants that Exhibit "B", attached, is the scheduled rent. See attached addendum, Exhibit "A". The Land Sales Contract will contain a provision which will not allow a payoff in the first five years.

Set forth above any terms and conditions of a factual nature applicable to this sale, such as financing, prior sale of other property, the matter of structural pest control inspection, repairs and personal property to be included in the sale.

2. Title is to be free of liens, encumbrances, easements, restrictions, rights and conditions of record or known to Seller, other than the following: Those mentioned above.

Seller shall furnish to Buyer at Seller's expense a standard California Land Title Association policy issued by West Coast Title Insurance Company, showing title vested in Buyer subject only to liens, encumbrances, easements, restrictions, rights and conditions of record as set forth above. If Seller fails to deliver title as herein provided, Buyer at his option may terminate this agreement and any deposit shall thereupon be returned to him.

3. Property taxes, premiums on insurance acceptable to Buyer, rents, interest, and _____ [insert in blank any other items of income or expense to be prorated] shall be prorated as of (1) the date of recordation of deed or (2) Recordation of Escrow.

[Strike (1) if (2) is used]. The amount of any bond or assessment which is a lien shall be paid [Strike one] by Seller. Seller shall pay cost of documentary stamps on deed.

4. Possession shall be delivered to Buyer (Strike inapplicable alternatives) (a) on close of escrow, or (b) not later than _____ days after closing escrow, or (c) _____

5. Escrow instructions signed by Buyer and Seller shall be delivered to the escrow holder within four days from the Buyer's acceptance hereof and shall provide for closing within thirty days from the Seller's acceptance hereof, subject to written extensions signed by Buyer and Seller.

6. Unless otherwise designated in the escrow instructions of Buyer, title shall vest as follows: To be provided
in Escrow.

[The manner of taking title may have significant legal and tax consequences. Therefore, give this matter serious consideration.]

7. If the improvements on the property are destroyed or materially damaged prior to close of escrow, then, on demand by Buyer, any deposit made by Buyer shall be returned to him and this contract thereupon shall terminate.

3. If Buyer fails to complete said purchase as herein provided by reason of any default of Buyer, Seller shall be released from his obligation to sell the property to Buyer and may proceed against Buyer upon any claim or remedy which he may have in law or equity; provided, however, that by placing their initials here: Buyer: _____ Seller: _____

Buyer and Seller agree that it would be impractical or extremely difficult to fix actual damages in case of Buyer's default, that the amount of the deposit is a reasonable estimate of the damages, and that Seller shall retain the deposit as his sole right to damages.

9. Buyer's signature hereon constitutes an offer to Seller to purchase the real estate described above. Unless acceptance hereof is signed by Seller and the signed copy delivered to Buyer, either in person or by mail to the address shown below, within 3 days hereof, this offer shall be deemed revoked and the deposit shall be returned to Buyer.

10. Time is of the essence of this contract.

Real Estate Broker: Pacific Investment Co. By Victor Shaw
Address: 2300 Wilshire Blvd. Beverly Hills Telephone (213) 272-7006

The undersigned Buyer offers and agrees to buy the above described property on the terms and conditions above stated and acknowledges receipt of a copy hereof.

Address C/o Pacific Investment Co Buyer T. J. [Signature]

Telephone (213) 272-7006

ACCEPTANCE

The undersigned Seller has employed Pacific Investment Company as Broker(s) and for the Broker(s) services agrees to pay

Broker(s) as a commission, the sum of Nonzero Dollars (\$ 0) payable as follows: (a) On recordation of this deed and the execution of title insurance, (b) if completion of sale is prevented by default of Seller, upon Seller's default, only if, if completion of sale is prevented by default of Buyer, only if and when Seller collects the damages from Buyer, by suit or otherwise, and then in an amount not to exceed one half that portion of the damages collected after first deducting title and escrow expenses and the expenses of collection, if any.

The undersigned acknowledges receipt of a copy hereof and authorizes Broker(s) to deliver a signed copy of it to Buyer.

Dated: _____ Address: _____ Seller: _____

Telephone _____

Telephone _____ Seller _____

Broker(s) consent to the foregoing. Broker _____ Broker _____

Dated: _____ By: _____ Dated: _____ By: _____

A REAL ESTATE BROKER IS THE PERSON QUALIFIED TO ADVISE ON REAL ESTATE. IF YOU DESIRE LEGAL ADVICE CONSULT YOUR ATTORNEY.

賣主還價及其他條件

COUNTER OFFER

CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS³ STANDARD FORM

This is a counter offer to the Real Estate Purchase Contract and Receipt for Deposit dated June 25, 1979,
in which VICTOR HSIA AND/OR his nominee
is referred to as buyer and Walter Lewis
is referred to as seller.

The undersigned accepts the offer on the terms and conditions set forth in the above designated agreement with the following changes or amendments:

1. Price to be \$ 730,000
2. Cash Down payment to be \$ 150,000
3. Seller to carry 2nd TO in the amount of 35,000 payable 350.00 or more per month at 10% interest, all due and payable 5 years from date of close of escrow.
4. Buyer to deposit an additional \$ 5,000 into escrow at the time escrow instructions are signed by both Buyer and seller.

Seller reserves the right to accept any other offer prior to actual receipt of buyer's acceptance. This counter offer shall otherwise be deemed revoked on June 30, 1979, at 5:00 ~~pm~~ /p.m.

Receipt of a copy hereof is hereby acknowledged.

DATED: June 26, 1979
TIME: 4:30 PM

Walter Lewis
SELLER

賣主還價

賣主要求的
其他條件

賣主簽字

The undersigned buyer hereby accepts the above counter offer. \$ 725,000 ^{1st} all

~~except~~ Sale Price to be \$ 705,000 all
~~Cash & Down~~ \$ 135,000 all.

買主再還價
條件

買主簽字

Receipt of a copy hereof is hereby acknowledged.

DATED: June 27, 1979
TIME: 4:00 PM

Victor Hsia
BUYER

BUYER

Receipt of buyer's acceptance is hereby acknowledged.

DATED: June 27, 1979
TIME: 5:00 PM

Walter Lewis
SELLER

SELLER

賣主如同意
以上條件可
在此簽字

For these forms address California Association of Realtors,
505 Shatto Place, Los Angeles, 90020. All rights reserved.
Copyright 1972 by California Association of Realtors.

CO-11

(7-1-74)

雙方簽字之後此文件即可交給過戶公司開始辦理過戶手續