

一個漢堡買一坪地，
明天的鉅富將來自房地產投資



美國房地產投資

● 編著 / 奚 鈺 ● 審訂 / 劉若萍



美國房地產投資

• 編著 / 奚 鈺 • 審訂 / 劉若萍

美國房地產投資

ISBN 957-508-053-X

編 著／奚鈺

發行人／李錫敏

出版者／旺文社股份有限公司
台北市新生南路一段 126-6 號四樓

郵撥帳號／1131222-2

電 話／(02)3211434・3218340

登記證／行政院新聞局版台業字第 3835 號

執行主編／陳月鳳

責任編輯／何堅萍

美術編輯／洪妙英

內文排版／龍虎電腦排版股份有限公司

印 刷／崇豐印刷企業股份有限公司

初 版／中華民國七十九年十一月

法律顧問／吳松枝律師 尤英夫律師

台北市松江路 65 號 12F

TEL：(02)506-7197(10 線)

台 灣／旺文社股份有限公司 FAX：3415614

港 澳／順揚投資有限公司 TEL：(5)8383112

香港軒尼詩道 245-251 號守時商業大廈 19FA 座

定 價／新台幣 140 元

〈本書如有缺頁或破損，請寄回更換〉

版權所有・翻印必究

作者序

本書將美國房地產買賣實務上之精華，以淺顯易懂的文句呈現出來。獻給有志於房地產買賣的生手，或是挾資千萬的投資大戶，希望他們皆能獲取所需資訊，進而實際地各謀美利。尤其目前美國房地產正處於低迷時期，明顯地為買方市場。所以有心人士如能透過美國房地產仲介商與經紀人雙重執照（U.S. Real Estate Broker / Agent Licence）之專業人士的引導，適時逢低買進，正是千載難逢的大好時機。有志投資美國房地產的投資人，在吸收專業知識之餘，未雨綢繆，謀定而後動，才能捷足先登，大有斬獲。

在本書的附錄中，以綱舉目張，一目瞭然的方法，系統地陳列了在美房地產通用詞彙參考投資的相關稅務列表，分門別類闡述了相關稅務事宜與節稅妙方，並附有實務上的各類表格，皆是很有價值的資訊。

最後請劉若萍小姐在百忙之餘，為本書校閱，挑燈夜戰，刻苦鑽研，提供了寶貴的意見與資料，在此深表致謝，最後更感激旺文社的編輯部，讓這本書以最好的品質及面目呈現在讀者眼前。

目 錄

序

第一章 | 購屋置產致富秘訣

- (一)房地產增值 3
- (二)如何對付通貨膨脹問題 5
- (三)本小利大 7
- (四)買房者免付租金 8
- (五)節稅有道 8

第二章 | 化否極爲泰來

- (一)化解心理負擔 15
- (二)避免資金僵固 16
- (三)紓解管理麻煩 17
- (四)成功的秘訣 23

第三章 | 房地產投資類別

- (一)獨立洋房 27

(二)共有公寓和城市住宅	27
(三)獨棟樓	28
(四)公寓大廈	29
(五)商業大樓	29
(六)辦公大樓	29
(七)購物中心	30
(八)旅館和汽車旅館	30
(九)拖車型住宅	31
(十)空地投資	31

第四章 | 如何籌錢

(一)籌措頭期款十八招	33
(二)續付貸款法	34
(三)業主貸款	35
(四)銀行貸款問題及其取捨因素	36
(五)無往不利的貸款法	41

第五章 | 慧眼識良居

(一)孟母三遷的經濟眼光	45
(二)錢隨人至	47
(三)玉琢成器	50
(四)脫胎換骨與移花接木	51

(五)王謝堂前燕與枝頭變鳳凰	52
----------------	----

第六章 | 致富指南——房地產仲介公司

(一)房地產從業人員服務範圍與執業資格	57
(二)房地產仲介公司的價值	59
(三)如何甄選合適的房地產仲介員	61
(四)置產與白手起家	62

第七章 | 購屋置產常識淺說

(一)合約條文	65
(二)討價還價	68
(三)公證交易	70
(四)產權形態	71
(五)各項報告	74
(六)房屋貸款	75
(七)房屋保險	75
(八)正式成交	76

第八章 | 致富終南捷徑

(一)不必與房屋共存亡，把握機會滾雪球	77
(二)低頭期款買高價屋	78
(三)洞悉時機做買賣	79

(四)超低房價	80
(五)化腐朽為神奇	81
第九章 點石成金 (免付頭期款購屋法)	
(一)找尋急迫求售的賣主	86
(二)租房子形同購買機會合約	87
(三)分擔責任 互惠投資	89
(四)提高房價 降低條件	90
(五)重新貸款 小額借貸	92
(六)以保證金、維修費及佣金做頭期款	92
(七)無產階級 白手起家	94
附錄 1 房地產常用詞彙參考	97
附錄 2 在美房地產投資相關稅務列表	127
附錄 3 在美房地產投資節稅妙方與 相關稅務簡介	131



第一章

購屋置產 致富秘訣

美國鋼鐵大王億萬富翁卡內基曾說：「十個百萬富翁有九個均仰仗房地產起家，人們從買賣不動產所賺的錢，遠超過其他工商業投資的總和，有頭腦的青年和上班族應把金錢投資在房地產上。」（Ninety percent of all millionaires become so through owning real estate. More money has been made in real estate than in all industries investments combined. The wise young man or wage earner invests his money in real estate—Andrew Carnegie）

另一爲人熟知的富豪洛克菲勒亦有名言：「明天的鉅富將會來自房地產投資。」（The big fortunes of the future will be made in real estate.—John D. Rockefeller）

時至今日，卡氏與洛氏的名言仍是夢想致富人士最有利的敲門磚，千萬人因投資房地產而踏上富足之路。爲什麼這項投資能帶給人們如此豐厚的收益呢？答案十分簡單，歸納起來根源於三大因素。

世界之最

需求最高：誰都會同意，每個人均需要一處避風雨的地方，一個休息養生的居所。縱使有人指稱，他們的住處只是一座樓房而非一個家，但人們每月支付的帳單中，租金與房子的分期付款仍佔各項支出的首位，只要人類持續生生不息，房屋的需求肯定有增無減。

市場最大：一般人會記得工業鉅子的產品，商業奇才的多元化企業，以及這種種貿易牽涉的天文數字的金錢。却沒有想到，世界上擁有最大市場，最多顧客的商品舉目皆是。在美國，全部住宅的價值在二千三百六十四億元以上，超過國家財富總和的百分之五十五。

投資最易：除了房地產，世界上沒有一項工商業，能一年三百六十五天中，每天二十四小時為你賺取金錢。作為一個投資者，你甚至不必要有什麼高深的學問或專業知識。除非有遽變情況發生，否則任何人把金錢投入，持有房地產一段時間後，自然可以從中取利。它是一種人人皆可參與，極穩當而勝算又甚高的投資遊戲。

明白了房地產本身具有的三種致富性質之後，我們再來看一些實際的例子，深入瞭解它不斷為人們增進資產的過程。

(一)房地產增值

人賺錢與錢滾錢

一對移民美國的年輕夫婦，想用他們克勤克儉，儲蓄經年約三萬美元作頭期款，在舊金山買一幢十萬美元左右的房子作為安居之所。他們看中一幢地點房舍都算適中的洋房，當時索價是十一萬美元，他們心中暗想，雖然三萬可以足夠支付頭期款，但以當時 15% 的貸款利率計算，每月要支付一千零一十元，比四百元房租高出兩倍多，也許還是稍為等候，到利息低一點，手中儲蓄多一些再行購買吧。等了四年，家庭收入也增加了，利息也降低至 10 厘（10%），儲蓄更多了一萬五千元。誰料同類型房子已增至十九萬元了。當年三萬元看來非常夠用的頭期款，如今多一萬五千元，反而只是最起碼的金額。而貸款十五萬元，每月付的數字多達一千四百二十九元，比四年前要支付的還多出四百元。

這是一個十分真實，而且曾經發生在不少有意置產人士身上的例子。遺憾的是，當他們明白到儲蓄與房價有如龜兔賽跑的時候，無數寶貴的機會已經全部溜走了，後悔不及。倘若上述那對年輕夫婦能先買下屬意的房子，而在四年後轉手出售的話，集本金與利潤、儲蓄一起約有十多萬元。大概可以分別購買兩幢房子，而不致於尚無半磚片瓦了。

免費留學記

另有一對年輕夫婦最近來美深造。起初居住在一幢地點不錯，却頗陳舊的房子。房東以十分低廉的租金租賃給他們，條件是要他們合作，讓有意購買該房子的人，能定期參觀。因為當時利率高昂，房子許久未能脫手，那位攻讀企管碩士（MBA）的丈夫，活學活用，以一半的留學儲蓄金作為頭期款，並請求業主貸款五年，免除了到銀行借貸的繁雜手續。在房子過戶後，他們利用閒暇時間，粉刷房子。當他學成回國時，手上不僅獲得一紙文憑，並且還帶回一張多於他四年全部留學費用的支票。

果農奇遇記

二十多年前，一個從台灣農村移民來美的家庭，父親在雜貨店、餐館及洗衣店做事。每天工作超過十小時，收入幾乎不足以維持一家六口，後來他們得到社工人員指導，在加州聖荷亞市（San Jose），以三千元頭期款向政府求取低息貸款，購買一塊農地，經營種植疏果、鮮花，不但改善了生活，還在異鄉重拾田園之趣。隨著都市的發展，他們當時以二萬八千元買的兩畝農田，竟有仲介商，出價二百萬元求售。現在他們把賣掉農地的所得，在市區購買多幢房屋，以其壯盛之年，享受出乎意料的安定與富足。

九十億元主管與美國總統的忠告

公平人壽保險公司（Equitable Life Assurance Society's）在美國各地擁有房地產資金超過九十億元。其主席何樂

維 (Benjamin Holloway) 勸告投資者將過半資金投資房地產。因為假以時日，房地產便會在各類投資中脫穎而出，佔盡優勢 (Over the long haul. Real estate out-performs everything.)。

羅斯福總統 (President Franklin D. Roosevelt) 亦曾說：「房地產無法被偷竊或遺失，也不可能被搬走，祇要合理地照顧，可算是世界上最安穩的投資。」 (Real Estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Managed with reasonable care, it is about the safety investment in the world.)

事實上，幾位名人的話一點也不錯，無論作任何投資，必須先考慮五大原則：①安全性 (Safety) ②增值性 (Appreciation) ③流動性 (Liquidity) ④容易管理 (Management) ⑤利潤 (Yield)。現在以美國人最常投資的項目，作為記分比較。最優五分，次優四分，中等三分，尚可二分，劣等零至一分。

參閱下表，便會發覺，在所有的投資當中，風險最少，增值機會和利潤最高的，仍只有房地產而已。

(二)如何對付通貨膨脹問題

美國勞工統計局 (U.S. Bureau of Labour Statistics)

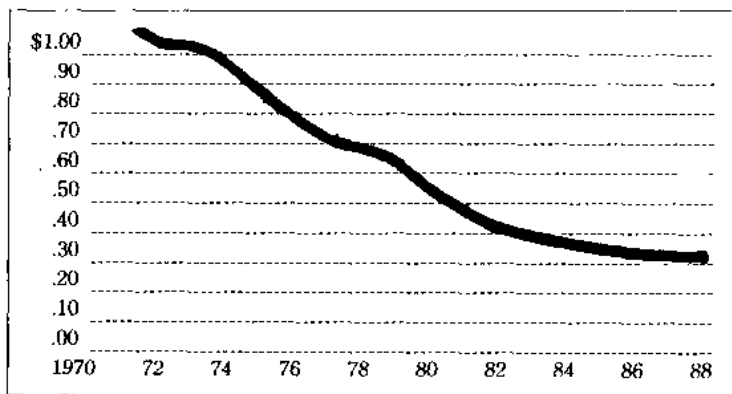
· 美國房地產投資 ·

投資種類	安全性	增值性	流動性	容易管理	利潤	總分
銀行定期存款	5	0	4	5	1	15
政府債券	5	0	4	5	2	16
股票	2	3	4	1	4	14
經營生意	1	2	1	1	3	8
藝術品	3	3	1	2	3	12
珠寶黃金	3	2	3	2	2	12
房地產	5	5	2	3	5	20

紀錄顯示，根據生活指數，在一九七〇年每一美元的購買力，在一九七四年僅值八角。四年內損失百分之二十。在一九八二年更低，僅相當於四角，十二年內損失百分之六十。估計到一九九〇年只值二角。

作為一個將金錢存放於銀行收取利息的保守派人士，無疑是讓通貨膨脹這個竊賊，不斷盜取，而又永不能緝拿這個惡賊歸案。

唯一可以對付這可惡的傢伙的方法只有投資房地產。因為通貨膨脹每年以 4% 至 7% 躍昇的同時，房地產價值却有 10% 至 15%，甚至更高比率的成長。美國商業部統計（U.S. Commerce Department），在一九五一年價值一萬元的房子，在一九六六年的價值為二萬四千元，一九七八年增至五萬三千元，到了一九八九年更達十四萬元，大大超越了通貨膨脹。



資料來源：美國勞工統計局生活物價指數

(三) 本小利大

如果你想購買一百股價值一百元的股票，你必須在交收前付出現金一萬元。你要賺取比利率 5 厘或更高的利息，你必須將萬元以上的款項存進銀行定期六個月以上。但假如你購買一幢十萬元的樓房，通常你只支付頭期款二成。倘若你收入夠高，而又在早幾年建立了一般信用的話，你甚至只需付出一成或半成的頭期款，便可擁有百分之百的產權，享用居住在其中。以一般房子增值率百分之十計算，兩年後房子價值十二萬元。你是以五千元或一萬元賺取二萬元。試問，舉世各行業

中，哪一種投資能擁有這麼多權利，而又穩健地帶來如此豐厚的收益？

(四)買房者免付租金

以美國加州房地產租金的行情而論，大約十五萬美元的房子，其月租大致在三五〇元美金左右，此類大致為民房，但如果在商業區大致為八百美元左右，而在其他區域，則要視具體的情況而定。

不少人說：「我明白買房子所帶來的好處，但我的頭期款有限，所得更有限，每月要支付巨額的貸款利息，實在難以負擔，我還是租房子算了，反正租金的增加也不會太多。」

到底租房子是不是十分划算呢？假使你是美國的合法居民，參看下頁圖表，你會驚訝，原來買了房子之後，非但連租金也省了，平均每月竟可以另有收入。

看到擁有房子的種種益處，告訴我，你還願意租房子嗎？

(五)節稅有道

有人說，美國人是為繳稅、交分期付款和支付保險而生存的。可見分期付款的漫長，保險和稅制與國民之間息息相關。一般人的收入，起碼有一成至三成交回稅捐處，口袋裏的每一

●資料

A 房價	170,000
B 頭期款	34,000
C 貸款額	136,000
D 每年房地產增值(10%計算)	17,000
E 每年房屋稅(約房價之1.09%)	1,853
F 每年房地產保險費	480
G 置產者賦稅率(根據八六年度所設訂之新賦稅條例[註]所得與賦稅比例如下):	

所得	\$29,750以下	\$29,750~71,900	\$71,900~149,250	\$149,250以上
稅率	15%	28%	33%	28%

若夫婦共同收入四萬元，開始之 \$29,750 賦稅率為 15%，其餘 \$10,250 為 28%，平均賦稅率為 18%

計算法

H \$136,000 貸款，利率約 8.5%，月付本利和	\$1,051.99
I 除卻本金，淨付利息	\$965
J 每月房屋稅(E 項每年房屋稅 \$1853 ÷ 12)	\$154.42
K 每月房屋保險(F 項每年保險費 \$480 ÷ 12)	\$40
L 每月共支出(H 項本利和 + E 項房屋稅 + K 項保險費)	\$1,246.41
M 可扣稅項目(I 項淨利息 \$965 + J 項每月房屋稅 \$154.42)	\$1,119.42
N 每月實際可減除款項(M 項可扣稅項目 \$1,119.42 × G 項稅率 18%)	\$201.50
O 買屋者每月實際支出(L 項每月共支出 \$1,246.41 - N 項每月實際可減除款項 \$201.5)	\$1044.92
P 房子每月增值(D 項 \$17000 ÷ 12)	\$1,416.66
Q 置產者每月盈餘(P 項房子升值 - O 項實際支出)	\$371.74

註 1986 年度所改訂的新賦稅條例，由 1987 年元月一日，開始實施，沿用至今，尚未修訂，除非訂定新條例，此條例仍適用。