

介绍无绿卡中国公民来美国买房的过程上注意事项

切记，即使您是没有美国绿卡，您也可以合法方便地在俄勒冈州波特兰购房。

切记，只有你的地产经纪是代表你的利益的。

切记，美国法律十分完善，不要贪小便宜私下非法操作，会因小失大。

1. 美国银行账户：建议您到俄勒冈州波特兰大的任何一家银行开个账户，买房过账方便。因为涉及交定金使用支票和最后过户资金是必须美国银行的本票。

从美国两个大银行 Wells Fargo 和 Bank of American 给出的最简单方法就是，IN PERSON（个人现场办理），带两个身份证明（2 FORMS OF ID: Passport + Debit Card or Credit Card, etc.）。换句话说，就是你本人亲自到银行来开一个账户，需要你的护照和转账卡或是信用卡（可以是中国境内银行出具的），你可以利用到美国旅游的同时就把这事办了。如需要中文的分行服务，联络我，我可以告诉你在本地那些分行有中文服务。

如果不来美国而将资金打入在美国的亲友帐户，可能会给亲友当年的报税带来一定的麻烦，要注意保留所有单据。再有一种方法就是你在中国直接打国际电话到美国银行。按照电话里的要求去做，但都是英文的，而且比较繁琐。

注意网上诈骗信息说帮你开户的。千万不要打钱到你认识的私人帐号。

2. 贷款买房：这是基本不可能的事情。次贷危机以后，美国贷款收严，本地有合法收入的居民贷款都比较困难。不过可以注意的是，一般买了房以后，房子里面超过房产市值 20% 的资产是可以办理 equity loan 把钱拿出来。就是再抵押。

3. 现金购房：如果您是全款现金购买，您需要提供多于 100%（含全部其它可能的费用）的房款银行证明。美国买房还涉及验房（inspection），过户费（closing fee，包括房契，印花之类），如果全款付钱，一般不超过 2%。但具体每个郡不一样。

4. 购房款：如果人在国内，您的购房款必须要电汇给过户监护的中立公证账户（Escrow Account），所以您要知道如果您人在中国如何把您账号的钱电汇给公证公司（Escrow）。一般地产经纪会帮你沟通。当然您人在美国汇款那就很简单，可以直接到银行开本票在成交日带到公证公司。

5. 看房、签约购房合同：美国房屋销售绝对不允许虚假照片和信息，但毕竟有时照片和现场实景有些许差别。建议您亲自到俄勒冈州波特兰来走走看看，通过合法经纪人选定理想的房子。现在都是网上电子签约购房合同，不论您人在哪里都可以签合同。

6. 验房：您的经纪人会帮您推荐有执照合格的验房师进行全面验房，并提出维修建议。签订购房合同后一般验房时间之内如有质量问题，卖家拒绝维修，可以有无条件无偿毁约，并全额要回购房抵押金。

5.过户：分为您可以参加过户和不能参加过户两种：

A) 可以在购房当地参加过户：一切都简单，现场有过户公证律师操作，当场签字，中立的公证律师负责转交款项和产权。

B) 不能出席过户当场签字：有的客人忙，或者甚至在中国，如果过户时您不在波特兰，就需要找人代签。您要办理过户委托书 (**Power of Attorney**)，委托您指定的朋友代您过户。如果您从来就没来过俄勒冈州波特兰，您要到美国领事馆办委托书。

*如果本人在美国，但不能出席过户签字：一定要事先去办理过户公证委托函（由指定的过户律师出具），到美国银行办公证；

*如果本人不在美国，这位买房人还得去当地的美国领馆办正式委托信，也就是去美国领馆里找有 **Notary public** 权力的人盖个 **Notary public** 的章，然后买主把授权书 (**POA**) 快递回波特兰。

6. 特殊过户：有些律师可以办；如果买主不在俄勒冈州，不能亲自去过户律师楼签字，又不想或不能找人代签，可以写一份请求书，要求过户律师用“**Mail-Away**”的方式过户，即：过户律师把要签字的材料 **email** 给买主，买主打印出来后，当着当地的公证员 **Notary Public** 签字盖章，然后快递回过户律师。这就需要一定时日，事先要与卖方以及律师协调好。

如果买主是全现金购房，可以要求过户律师用“**Pre-Sign**”的方式过户，即：过户律师把要签字的材料在你离开俄勒冈州波特兰之前提前准备好，买主去签字，等钱汇款到位后，卖主再签字。买主回波特兰后再去拿钥匙。

如在买房上有需要帮助的地方，请随时联络我

陈国治 **Gordon Chen** 俄勒冈州房地产经纪

微信号 **coke2juice**

QQ: **88429972**

邮箱: findperfecthouse@outlook.com

手机: **1-971-678-2509**