

美國現金購屋需備文件



現金買主需要準備的文件 CASH BUYER

- 1.有效的護照和美國簽證
- 2.準備好買房資金(國內銀行中英文版的存款證明)
- 3.在美國當地銀行開設一個帳號



★ 我的購房資金如何匯到美國？

想在美國買房的客人最想知道就是匯款問題，大量的資金怎樣才能匯款到美國呢？您去買美國買房之前，您需要提交一份中英文版「銀行存款資金證明」(Proof of Funds Statement) 這份資金證明可以是您的銀行月結對賬單或銀行專們為您出示的信，證明您在此銀行有足夠的資金來買您看中的房子。如果您在中國或美國設有公司，資金的匯入或轉出應該沒有問題，如果您是以個人名義匯款，會受到外匯管制的限制，無法將資金整筆一次匯出而需要分批匯款。這樣您需要更多的時間提早準備，如果您在美國的銀行已設有一個帳戶是最好的，所以在您購房之前如果有機會來美國考查或觀光的時候，順便開一個帳戶，會對您以後的購房投資有很大幫助。有了帳戶後去美國買房前提早匯款，如需貸款的話先在國內準備有關信用證明文件。要想快速大額匯錢，必要時也可以在美國多開兩個帳戶，關於具體的匯款手續，請諮詢當地銀行有關您的外匯需求。

★ 為何要事先準備這些文件？

房地產經紀人會將根據您的需求帶您去看房子。當您看中一棟房子想要提交出價(offer)時，連同出價合同外，還必須將您的銀行資金證明同時附上給賣方。如果沒有這兩份證明，賣方是不會考慮您的出價的，因為現在美國買房，正常情況下所有的合格現金買家都會提供這些證明。因此事先準備這些文件是非常重要的。另外如果您是想委託別人購買，需要給受託人寫一份授權委託書(Power of Attorney) 該授權委託書需要公證，另外提供一份護照複印件就可以了，受託人有了授權委託書，可以動用在委託人名下的銀行帳戶中的資金支付購房款，代簽買房合同等法律文件和代辦過戶手續。

★ 為何中國買家通常偏好現金買房？

美國人貸款通常需要審核二年工作收入證明，二年的報稅證明和審查過去二年信用記錄，頭期款所需資金外還需要預留2個月以上的預留資金。但是外國買家則需要預留至少12-18個月的資金(*條款不定期會變) 外國人因為無法提供這些需要的相關證明，加上美國經歷了金融危機之後大部分銀行通常不做外國人貸款，因為風險比較高，貸款給外國人的銀行也比較少，目前只有華資銀行像國泰及華美及少數商業銀行有做外國人貸款，要求首付頭期款相對比例較高，要準備40%左右(*各家銀行規定略不同)，另外還需要額外12個月以上的預備金，貸款利率也較高一點，加上審核時間較久約45天，買房程序也會經過較多複雜限制，所以中國人在美國買房一般都是現金交易比較多的原因。