

FOR
SALE?

美國房地產 知多少?



李健源 Kenny Lee 著
www.LeeAsia.com

美國“地產專欄”主持人
及資深房地產經紀

序言

要成功很難，要在人們的心目中成功地留下一點好印像就更難。當人生踏入到中年，也正是歷盡人間各式各樣的考鍊，達到人生經驗是最豐富的時刻，怎樣去用自己的這一點經歷去幫助有需要的人，讓大家無需要走彎路，在達到創業興家的人生目標時，減少那怕是一絲一毫的挫折，都是作者最大的欣慰和喜樂。

很謙卑地檢討一下自己：本應是求學長進時，偏遇上文革酷劫，虛渡年華，是這代人的悲哀。本是理科學生，又偏偏喜好舞文弄筆。只拜禮賢下仕，手下留情，不予指斥而已。從事地產，也是半途出家，在眾多前輩面前，僅是微不足道。只因在自己以前在置業時嘗試過，也吃過虧，所以，希望自己能充實更多的知識，不要受騙。也同樣，也希望後輩的地產從業員，能否秉承“盡忠職守，不急功近利”的良好職業操守，讓世人改變對地產經紀的世俗偏見，做一名受歡迎的地產經紀。

本書是作者的處女之作，是將過去經紀生涯之中，所學到地產知識，法律條文和經驗之談，再加上一些活生生的事例，用深入淺出的形式，讓大家對美國的房地產有一定的認識。礙於私隱條例，故事中的主人翁姓名未必一定的真實，但內容情節，基本上是與事實相附。不少個案是發生在作者日常工作中所遇見的真人真事，也有不少是讀者和客戶專情致電或電郵來闡述。刊登這些事例的目的，並非是在揭別人之短，揚自己之威，更非借此去教壞他人，模仿試法。反而希望警醒世人，勿重蹈覆轍。

如果在內容文章中有缺漏或不正之處，歡迎讀者來信，來電多多指教，賜教請發送下列地點：

郵址：lpikenny@yahoo.com 電話：1-415-215-8889

至於法律和稅務方面的專業問題，還敬請大家求教於職業律師，會計師等專家們，以免有錯誤引導之虞。謝謝大家。

美國 房地產知多少

作者：李健源 Kenny Lee

美國豪景地產公司出版

友人之聲



林修榮

林修榮先生，獲柏克萊加州大學商科碩士學位，為聯合銀行前總裁與董事局主席，45歲退休，之後一直透過傳媒義務輔助華人理財。



與健源兄只有幾面之緣，雖然與他不算是深交，但常讀到他在報章和雜誌上有關房地產的文章，很佩服他的專業知識，和嚴謹的處事態度。一次讀到他一篇評論一些不良地產經紀操守的文章，文中並語重心長地勸告同業要向客人說真話，切勿「報喜不報憂」，當時深感他是一位正直敢言，和很珍惜與尊重房地產買賣專業的人。

有經驗和有專業知識的地產經紀很多，但願意長期執筆、與民眾分享這些專業知識的經紀不多；單有「發表慾」是不夠的。健源兄能夠長期地撰寫房地產文章，是基於他樂於助人的心志，和一種崇高的使命感。如今喜見集文成書，讓更多人得到好處，特撰文敬賀，並向讀者們衷心推介。

友人之聲排名以姓氏為序

友人之聲



劉浩勇

劉浩勇 Henry Low, 豪景地產創始人, 將一間屬少數族裔的華人地產公司發展成為跨國的華人地產專業機構, 成為美西地區首屈一指的華人地產代理的領軍人。



房地產經紀人不是一份容易當上的工作, 我們入門時便有聽聞過所謂「八二定律」, 即是: 在十個進身房產市場的經紀人, 只有兩個可以在這行頭生存下去, 而在這行頭裏, 有兩成的經紀人是賺取著市場八成的佣金。由此可見, 房地產經紀人的路是崎嶇與狹窄。

在崎嶇的路上, 李健源先生加入了我們的團隊與我們並肩作戰, 而且這一仗是從未停頓過, 而且越更精采。除了日常房產買賣外, 他投入很多房產推廣及發展活動; 我不能不拜服他, 他不但頭腦靈活, 文思煥發, 而且勇於創新, 言行合一; 當他對我說有集文成書的意願時, 我半點也不覺得驚訝, 因為在過往十多個年頭裏, 李健源先生很堅持去尋求突破, 對房地產的熱情從未有絲毫退減。這一本書, 只是把他的誠意握在我們手裏, 告訴我們只要熱愛自己的工作, 在任何情況、市道及環境裏, 我們都有不同的發揮空間。

這一本書完成了, 但這不會是一個終結, 我又靜待李健源先生再轉動他的腦筋, 告訴我他的新構思。

友人之聲



陳建友

陳建友 Kenny Tan 持有律師、經紀、工程師執照，十八年以上的房地產法律及經紀經驗，精通買賣、房東房客、土地開發、土地徵收、營建、產權、環保、房貸、法拍，巨額地產投資，協助客戶投資地產，未雨綢繆，為客戶把關，解除風險。

能夠與華人地產界精英李健源一起主持FM92.3「Kenny 和您談地產」是我的榮耀，認識他是我的榮幸。他文筆非凡，一字千金，意到筆隨。他為人誠懇忠厚，腳踏實地。在此祝賀他出書大功告成。



友人之聲



楊俊龍

楊俊龍 Saul Yeung, 美國柏克萊大學政治系博士, 美國中央電腦集團 (Central Computers) 總裁, 四十歲開始創業, 成功打造華人在矽谷的電腦王國。楊先生為矽谷美華科技商會 (SVCACA) 創會會長, 中國投資專家, 也是中美兩地的著名慈善家, 經常為中美媒體訪問的焦點人物。



我認識李健源先生已有十餘年。很高興見他將近十年來對美國地產的評述收集成書。我更樂意借此機會談談我的看法。

十年前李先生在灣區地產蓬勃時期轉行服務於地產界, 并繼續其以從事科技事業的專業精神去經營他的地產事業。我開始在舊金山灣區各報刊雜誌拜讀他的地產分析文章。他的評論文章立論公正、深入淺出, 適當引用數據。細讀他的文章, 你可“見機行事”, 是乘機買進地產, 還是要及時拋售。我經營的電腦事業, 是結合著商業地產的投資, 所以我經常會拜讀他的大作, 也就少犯錯誤。

目前美國及灣區的地產價格已跌到最低點。美聯邦儲蓄局已發放出三輪的公債。這大量的資金目前仍未流入地產, 而是由大財團作為海外熱錢及股市投機到處流竄。但其注入美國地產業是遲早的事, 加上目前來自東方, 特別是中國的投資活動, 地產業又將迎來新一輪的漲價。拜讀李健源先生大作正值其時。



李健源先生 獲中國前副總理 錢其琛接見



幸福之家

目錄

美國地產常識篇

- | | | |
|------------------------|-------|----|
| 1. 獨幢屋, 鎮屋, 共度屋, 柏文的認識 | ----- | 11 |
| 2. 矽谷華人的分佈 | ----- | 14 |
| 3. 怎樣去判別一間屋值不值得買 | ----- | 17 |
| 4. 加州的房地產交易程序 | ----- | 20 |
| 5. 信用被盜的風波 | ----- | 30 |
| 6. 一段可怕的經歷 | ----- | 33 |
| 7. 房屋的霉菌 | ----- | 37 |
| 8. 海外買家滙款常識 | ----- | 40 |
| 9. 幫海外親友來美購屋 | ----- | 43 |
| 10. 買賣房屋中的稅務利益 | ----- | 46 |

美國地產法律篇

- | | | |
|----------------|-------|----|
| 1. 美國房屋買賣契權的形式 | ----- | 51 |
| 2. 房屋維修許可證懂一點 | ----- | 54 |
| 3. TIC新概念 | ----- | 57 |
| 4. 對ADA傷殘法案的認識 | ----- | 61 |
| 5. 1031學多些 | ----- | 64 |

目錄

6.	短售在稅務上的影响	-----	68
7.	輕信的慘痛教訓	-----	71
8.	您想做地產經紀嗎?	-----	74
9.	海外公司在美國買物業有不同嗎?	-----	77
10.	Contingency 很關鍵	-----	80

美國地產買屋篇

1.	買後憂鬱症	-----	83
2.	死過人的屋不能買嗎?	-----	86
3.	海外人仕置業夢	-----	89
4.	買屋前的準備	-----	92
5.	購買“銀行屋”的小竅門	-----	96
6.	他,真的不一樣	-----	100
7.	知己知彼,百戰百勝	-----	109
8.	投資與風險	-----	113
9.	一位初次置業者的經歷	-----	116
10.	地產小故事連載	-----	123

目錄

美國地產賣屋篇

1. 100萬-40萬, 您會買嗎?	-----	131
2. 老人與屋	-----	134
3. 裝有電腦的推土機	-----	138
4. 賣屋前的準備	-----	141
5. 賣屋怪招? 靈!	-----	145
6. 佣金的故事	-----	148
7. 老人家的困惑	-----	151
8. 高科技給房地產帶來的方便	-----	154
9. 彭工程師的掙扎	-----	157
10. 買賣雙方應否共用同一經紀?	-----	160

美國地產租務篇

1. 以暴易暴的傳說	-----	166
2. 孔小姐租屋記	-----	169
3. 物業管理公司的質素	-----	173
4. 租霸的故事	-----	177
5. 租例趣談	-----	180



目錄

6. 對大麻屋的認識	-----	186
7. 姻親柏文(In-Law)合法化	-----	189
8. 租霸軼事	-----	195
9. 警覺與冷漠	-----	202
10. 家居爆竊案例	-----	205

美國地產勵志篇

1. 從一個沒有半吋土地的人講起	-----	208
2. 人間情永在	-----	230
3. 少壯不努力, 老來沒Q用	-----	233
4. 感情與金錢	-----	236
5. 房屋與責任	-----	239
6. 未雨綢繆 與 臨渴掘井	-----	242
7. 樂安天命 與 使命感	-----	245
8. 經紀日記	-----	248
9. 他有這樣的見解	-----	251
10. 老來從子嗎?	-----	254

美國房地產知多少



鎮屋



共渡屋



獨立屋



車屋



柏文



睡房



飯廳

**賣屋前的房屋裝修，
值得投資的幾個位置**



廁所



客廳



廚房

作者鳴謝篇

本書得以順利出版，本人衷心鳴謝所有支持和參與的朋友，多謝大家付出的熱心和時間。能夠讓這些心得面世，與大家，包括專欄的讀者的鼓勵和認同分不開，在此，特別感謝以下單位和個人，希望我們的努力，能夠在大家圓家園之夢時，帶來不少的方便和知識。

豪景地產公司
星島日報
“Kenny 與你談地產”
中興電腦集團
房地產雜誌
三藩市基石堂弟兄姊妹
夫婦聯誼會弟兄姊妹

插畫：譚傑
印刷：李小明
美術設計：Cliff Ho
排版：羅瑞良
校對：李慧愛
顧問：潘理豐牧師，彭浩
監製：劉殊潔賢
發行：豪景地產公司

Land & Property Investment Inc.
SingTao USA
FM 92.3 Sunday 11:00-12:00pm
Central Computer
Real Estate Overview — Bay Area
Corner Stone Church, SF
CAMEA

Illustrator: Alger Tam
Printing: Xiao Ming Li
Graphic Design: Cliff Ho
Editing: Jacky Law
Audit: Lancy Li
Consultor: Rev. Sam Poon, David Pang
Controller: Agnes Chan Low
Publishing: Land & Property Investment Inc.
(2121-19th Ave., San Francisco, CA, USA)
Tel: (415)731-0303
www.lpirealtor.com



作者背景

李健源 · Kenny Lee · 廣東台山籍人 · 出生於中國山西省太原市 · 童年時代在香港受教育 · 後經歷中國文化革命 · 十年浩劫 · 曾被逼停學 · 上山下放務農 · 廣州寄讀 · 十九歲重返香港 · 完成理工大學電子工程文憑 · 成功創建利時國際企業 · 其公司 · 工廠遍及香港 · 美國和中國 · 九十年代末期移民美國 · 從事地產行業 · 為資深地產經紀人及多間報章雜誌 “地產專欄” 主持人 · 對美 · 港 · 中房地產市場頗具經驗 · 被譽稱為 “最具風格的地產經紀” 。

ISBN 978-1-62050-955-5



9 781620 509555

定價：US \$10
HK \$80
RMB ¥70

美國 房地產知多少

作者: 李健源 Kenny Lee

美國豪景地產公司出版

本書可在下列地方購買——

美國豪景地產公司各分店

2121-19th Ave, Suite 103, San Francisco, CA 94116

Tel:(415)731-0303

950 Taraval Street Office, San Francisco, CA 94116

Tel:(415)759-8818

600 International Blvd., Oakland, CA 94606

Tel:(510) 663-8818

88 Pierce St., Ste. A115, Richmond, CA 94804

Tel:(866)955-0303

777 Campus Commons Rd, Suite 200, Sacramento, CA
95825

Tel:(916)914-1704

12601 SE 41st Pl. Suite C303, Bellevue, WA 98006

Tel: (425)688-3003

售價: US\$10.00

HK\$80.00

RMB70.00

美國
房地產知多少

作者: 李健源 Kenny Lee

美國豪景地產公司出版

本書可在下列地方購買——

美國西岸三藩市灣區

——各華人書店

——www.amazon.com

售價: US\$10.00 HK\$80.00 RMB70.00

美國 房地產知多少

作者：李健源 Kenny Lee

美國豪景地產公司出版

本書可在下列地方購買——

美國中興電腦集團

3777 Stevens Creek Blvd., Santa Clara, CA 95051

Tel: (408) 248-5888

2727 S. El Camino Real #A, San Mateo, CA 94403

Tel:(650) 345-5888

1255 W. El Camino Rl., Sunnyvale CA 94087

Tel:(650) 964-5888

837 Howard Street San Francisco, CA 94103

Tel: (415) 495-5888

5990 Mowry Ave. Newark, CA 94560

Tel:(510) 792-5888

售價: US\$10.00

HK\$80.00

RMB70.00