



# 大唐迈阿密购房指南

选择一个居住城市

选一个好的房产经纪人

选一个好的家政服务团队

生活在迈阿密

养生在迈阿密

投资在迈阿密

大唐迈阿密房地产销售公司是您唯一的选择

合作共赢，长寿幸福！



## ► 服务内容

1. 根据客户的要求，大唐为您预约配送家政服务。
2. 大唐私房菜餐厅的点餐外送服务保证您在家也能享受地道、精致的大唐中餐
3. 大唐为您的健康提供综合性的服务。除了邀请哈佛名医为您就诊外，大唐在迈阿密聘请的中文医师为您提供日常的保健、保养意见。
4. 大唐为会员提供的养生产品还包括阿拉斯加海参和美国野山参制品等，保证您的健康指数。
5. 大唐游艇俱乐部安排的各种海上娱乐活动让您进一步享受迈阿密蔚蓝的海洋，进一步亲近迈阿密美丽的自然环境。
6. 大唐高尔夫俱乐部以 Doral 高尔夫球场为服务核心，为您安排著名高尔夫教练，为您提供完善的高尔夫服务。
7. 大唐为您安排适合您家庭、适合您身份的周围岛国的旅游套餐。
8. 根据您的要求，大唐在您居住在迈阿密期间为您安排私人助理，私人翻译，陪您游玩迈阿密，享受迈阿密最地道的美食。
9. 大唐满足会员在迈阿密的其他要求。

## ► 购房流程

### 1. 雇佣买方经纪人

佛罗里达州法律规定买方经纪人一定要代表买方的最大利益。经纪人都有经过严格的考试获得执照。他们有各州房地产经纪人法律的管理，而且有各种行会的约束，是房地产行业的专门人才。所以一般客人对经纪人服务的满意度是很高的。买方不用付佣金。按南佛州惯例卖方负责经纪人的佣金。

### 2. 经纪人介绍选房

大唐经纪人会根据客人的购房要求量身选择合适的房源，直到客人满意为止。

### 3. 签订买房出价合约书，商定价格，定下最终合同

大唐经纪人会帮助与卖方协商价格，填写出价合同书，为买方争取最好价格并定下最终合同。

### 4. 雇佣第三方交易机构、定金存入第三方公证托管账户

美国的房屋买卖要通过第三方交易机构完成，该交易机构包含专业律师。负责调查房屋所有权的历史记录，避免房屋交接中产权不清的问题。南佛州惯例定金数额为购房价格的 10%，买方将定金存放在第三方公证托管账户在交易当天作为购房房款的一部分。现金交易情况下，房屋交易的所有的税费为购房价格的 2%到 2.5%，贷款交易情况下，房屋交易的所有的税费为购房价格的 3%至 3.5%。

### 5. 第三方做房屋检查

按照南佛州惯例，检查房屋期限为合同签订后的 10 天至 15 天。买方需要在该期限内聘请专业的房屋检查公司来检查购买的房产，等待检查报告。房屋检查费为 \$400 左右（收费一般根据房屋的面积计算）。如果检查有任何问题，可



在检查房屋期限内与卖方协商修理或取消购买合同（检查期限内取消合同不用承担任何法律责任，押金全数退还。如若在检查期限后取消合同，买方可能将失去全部押金）。关于修理的问题，需经买卖双方同意。如卖方不同意维修，买方仍愿意购买，买方需承担修理费用。

#### 6. 交易前房屋检查

买方检查房屋，确保屋况和屋内的设施和最初购买时没有区别。

#### 7. 房产交易

1) 在交易之前，交易律师将双方所有费用罗列也叫 HUD STATEMENT，其中包括房屋交易价格，双方所有税费等等在交易当天划分清楚，双方看过 HUD STATEMENT 同意之后签字。

2) 在交易日当天或之前，买方把余款转入交易律师的托管账户。

3) 交易当天，律师将先把房产所有权从卖方的名下转到买方的名下，而后交易律师将购房余额从托管账户转至卖方账户。交易结束时候律师将双方签署房产转让等资料呈交到政府进行过户登记。

4) 买方将在交易日后的 60 天到 90 天左右收到 TITLE INSURANCE POLICY（房产产权保险）以及房产产权证明。随后也可以在 MIAMIDADE.GOV 上查询到房产产权已经过户的资料。

#### 8. 房产税的征收

房产税对于当地居民和国外购房者的税率是一样的，房产税从当年 11 月至来年 1 月开始征收，迈阿密的平均房产税税率为 2%。房产税以政府对房产的估价为征收基准，一般政府估价为当年房产成交价的 65%至 70%。也就是说，假设今年购入了 75 万美金的房产，当年 11 月开始征收的房产税约为  $\$750,000 \times 67.5\% \times 2\% = \$10,125$



美国大唐集团在迈阿密的专家顾问团队为您在迈阿密提供高品质的服务：

#### ➤ 专家团队

				
<b>Philip J. Spiegelman</b> Principal International Sales Group	<b>Carlos Rosso</b> Executive Vice President The Related Group	<b>Walter Defortuna</b> Chairman Fortune International Realty	<b>Peng Lu</b> Associate Provost for International Programs Florida International University	<b>Seth Gordon</b> Managing Partner The Seth Gordon Initiatives



➤ 服务团队

	
<p>徐贝妮</p> <p>为您在迈阿密的生活提供全方位的服务</p>	<p>林文珺</p> <p>为您在迈阿密提供全方位的安家服务</p>

➤ 管家助手



美国大唐集团是您在迈阿密生活的依赖和助手!

热线电话: 400-0611-801

邮箱: [miami@americandatang.com](mailto:miami@americandatang.com)

- ◇ 大唐迈阿密房产销售公司: 1221 Brickell Ave Suite 900  
Miami FL 33131
- ◇ 大唐私房菜: 801 Brickell Bay Dr., Miami, FL, 33131
- ◇ 大唐养生健康俱乐部: 1221 Brickell Ave. Suite 900  
Miami, FL 33131
- ◇ 中国城建 & 大唐合作楼盘: 1430 S Miami Ave Miami, FL  
33130