

在美国买房选房时要注意哪些问题

随着中国经济的稳步向前,中国高净值人群海外买房投资的数量越来越多。美国房地产经纪协会(NAR)的2017年《美国住宅房产国外买家报告》显示,过去一年间外国买家在美国的房产投资额达1530亿美元,创历史新高,而其中中国人的购置量最高。那么中国人在美国买房都要注意些什么呢?

想更划算,美国买房选房时要注意哪些问题?

当人们最终决定去买房,第一件事想到的一定是——钱、钱、钱。

前期,人们往往会把精力都集中在那笔巨额的首付上。之后,他们会开始仔细地计算过户的手续费和每月要还的抵押贷款。再后来,他们甚至会考虑到新沙发的成本,以及停在车道上那辆新买的SUV要花多少钱...

掌握以下方法可保障在购买时节省更多。

1 与最近出售的房屋进行对比

对比的内容包括:面积、条件、邻里以及设施。一幢新近装修、单层、有附加车库的面积为1200平方英尺的住房应该与同一街区同样面积的住房价格相当。

2 与市场上的其他房屋进行对比

在这种情况下,你可以参观其他房屋以了解其规模、条件和设施与你正在考虑购买的房屋的优劣,然后再对房价进行对比,卖主一般都清楚他们的报价要不违背市场价格才会有竞争力。

3 与未售出的房屋进行对比

如果你打算购买的房屋与那些准备出售但最终没买出的房屋价格相同,那么你该考虑定价是否偏高。此外,如果市场上有数个同样的物业,那么价格会略低,特别是空



置的物业。

4 考虑这一地区的市场情况和增值情况

房价是持续升高还是下降?如果是卖方市场,房屋的性能可能会被高估,而如果是买方市场,则可能被低估。这一切取决于该房地产市场是处于繁荣还是萧条的曲线上。

5 是否要买业主直售(for-sale-by-owner)房

由于没有经纪人参与而不需付佣金,一般这类房屋价格可打6%的折扣。但许多卖家在确定房屋价格时没能考虑到这一点。另一方面,卖方从一开始就未在代理的指导下给出合理的价位或对代理人不满而自行

出售。不管哪一种情况,房屋的价格都可能被高估。

6 了解这一地区的升值预期

你选择的地区可能对未来的价格产生影响。如果该地区有积极的发展计划,如大型购物中心的兴建,轻轨的延伸,或者大型公司的迁入,都会给这一地区带来房地产市场的升值。即使是计划增加更多的道路或新建学校也是不坏的兆头。另外,如果杂货店和加油站倒闭,房价会因此受到影响。

7 你的经纪人的意见是什么

即使没有任何分析数据,你的经纪人可能对该房产的价格是否合理,合理的价格应该是多少有很好的直觉。

8 价格对你是否合理

如果你不喜欢这一物业,那么任何的价格都不会合理,即使你讨价还价之后。相反,如果你为了自己喜欢的房屋支付得比市场价稍高,你也不会太在意。

9 价格测试

即使是在一个卖方市场,你也可以提出相对低的价格观察卖家的反应。有些卖家为避免讨价还价的麻烦而标出最低价格,还有些卖家出价会高出他的期望值,因为他认为买家会砍价,或侥幸有些买家会接受他的高价位。

10 进行资产评估和房屋检查

一旦签下合同,贷款人为了保护其经济利益要对房屋进行评估。贷款人希望明确的是一旦你停止支付抵押金,他收回房产或进行拍卖时不致亏本。

在美国买房,除了房贷还有这许多钱要花

当你终于买下房子了,但在搬进温馨的新房前,你可能要注意了:买房后真正的成本可远不止这些呢。在美国买房是一件可喜可贺的事,不过在成为房主的同时,所要面对的不仅仅是每月的房贷。

据商业内幕报导,房地产网站最新报告显示,美国的房主们除了要负担每月的房贷,平均每年还要花上9,080美元从保险到税收再到维护的额外费用。

事实上,在之前的报告中就发现,近40%的首次购房者的花销超过其预算。作为其最新报告的一部分,这里还计算了全国最大城市地区住房的隐性成本,包括物业费、房屋保险、公用事业等,同时还包括6个最受欢迎的与房屋维护相关项目的花费:地毯清洁、庭院工作、排水清洁、暖通空调维修、房屋清洁和压力清洗。

美国房子的类型都是什么样子的?

1. 独立屋(Single-Family Home)

美国的独立屋就是独栋住宅,也就是中国大陆所谓「别墅」,或台湾所谓「透天厝」,亦即有房屋建筑,又有完整土地产权的独栋房屋。独立屋占美国住宅市场80%以上,是相当普遍的房地产,所以「买别墅」并没有想像中那么稀有。

美国一般独立屋为一层或两层建筑,门前有草坪,房后有庭院,多半配有两个车位的车库,比较大的独立屋,车库甚至有三至四个车位,还有车道供访客停车,或停家中额外的车辆。

优点:

独栋别墅更有私密性,空间也更大。通常会带有私人前后院。业主可以自由发挥

改建和设计房屋。而之后卖出的价值也通常比公寓和联排别墅要高

缺点:

通常维护较多,而所有的花费都要业主承担

2. 联排别墅(Condominium)

集合式住宅被称为「康斗」,是英文Condo的简称,就是一栋建筑分割成两个或两个以上独立单位,每个单位具有独立的产权,可独立买卖。每一单位业主除拥有自住空间外,可共享公共空间及公用设施,但需缴纳一定管理费(Home of Association Fee)。

通常管理用来支付整体集合住宅的维护费用如园丁、公共区域清洁维护,以及水费、垃圾费。若集合式住宅有安全门禁及

驻警,或游泳池、SPA中心、交谊厅、健身房、休闲育乐室等公共设施,管理费用都会较高。

优点:

通常比公寓更便宜,但私密性更佳。部分物业可以分摊一定的日常维护费用,所以比独栋别墅的价格更便宜

缺点:

通常没有公共设施,如泳池,健身房等,也没有独栋别墅私密性好

3. 多家庭住房(Multi-Family Home)

多家庭屋的外形与独栋独立屋相似,一般为二至三层建筑,带前后院。建筑内有二至四个不等的独立单位,每个单位有独立的厨卫设备,以及电表、瓦斯表。

通常多家庭屋的业主,会自住其中一个单位,其他单位出租,用来支付房屋贷款,是一种兼具自住及投资的房地产。

优点:

适于房产投资需求。许多业主会自己住在其中一间,而出租剩下的单元,或者全部出租。也很适合几代人合住,因为可以同住一栋建筑,但有各自单独的单元

缺点:

多家庭房屋结合了公寓和独栋别墅的特点。每个单位都比独栋别墅要小,私密性相对差些。如果出租,业主负责所有的维护

4. 移动屋(Mobile Home)

移动房屋是先在工厂预建的房屋,而不是在居住地兴建的。通常,移动屋的屋主会以拖车带,将移动屋搬托到他们将要居住的地方。

移动屋的屋主只拥有房屋,不拥有土地,移动屋有专门出租土地的「移动屋社区」。一般移动屋会长期安置在移动屋社区,直到屋主更换新移动屋,或搬迁到另一个城市的移动屋社区。

5. 公寓(Apartments)

公寓既可自住,又可做为「收入住宅」,出租增加投资获利。通常四个单位以内的公寓,属于住宅或收入住宅,但五个单位或五个单位以上的公寓,即归属商业不动产,无论贷款或税务,都要依照商业不动产的标准及作业程序。

在美国大约30%的人口是住在公寓里。公寓是只出租,不单独出售,只能进行整体出售。

6. 度假屋(Vacation Home)

度假屋有各种形式的建筑,通常都是屋主请专业建筑师,依自己的偏好特别设计及施工。包括:山上的圆木屋(Cabin)、森林里的大宅、湖边的公寓或海边的木屋等。

7. 土地(Land)

建造你想要的房屋,可以是小草屋,也可以是大城堡,种庄稼养动物也可以(根据具体当地法规)

缺点:

买土地需要更多的首付款,很少能贷款给购买土地的,并且需要自己去开通基础设施建设,比如开气,水,电,管道等等。包括建筑物本身,也需要获得许可证才可以建造。

