

美国房子与中国房子最实用的对比

美国房价一直是非常透明的,在网上将自家的地址输入进去,能得出当前房价。比较几个主流的美国房产网进行对比,八九不离十非常准确,注销来的房产信息也很真实,没有已经卖掉却以低价骗人去看的怪招。如果是自住的话,建议华人还是买在华人聚集的几个区为家庭生活,这些地区,工商发达、环境幽美、学区优秀、可以吃得到全世界美食,当然大中华食物也最多海量,看病有优秀的华人医生、十几家中文媒体、报纸、电话簿。好一些的华人区例如天普市、阿凯迪亚、哈岗、罗兰岗、核桃市、西柯纹纳、南帕萨迪纳、喜瑞都、尔湾等。

美国人讲就实用和效率,目前新盖的房产仍不断在改进其生活机能的便利性,百年来,美国房地产的舒适度稳居世界,因此我们买房子不论国内外都应借鉴美国好房子中几个有前瞻性生活机能要素。

第一、厨房和家庭间是全家人坐息的空间,应该占面积。

美国房子都有二个客厅,一个是主客厅一个是家庭间,家庭间都会和开放式的厨房连在一起,有时餐厅也并入成为一个更大的空间,2008年2000以下的新房子甚至没有主客厅或很小,但有比美豪宅空间的厨房和家庭间,这是一个房子最精华的部分,美不美就看这里。国人由于爱大火炒菜,厨房和餐厅隔开封闭且狭小,这样吃得不健康也把漂亮的厨房给毁了,所以想要有个美丽厨房,观念要先行。

第二、车库和进出通道。

车库通向室内的门一打开,是厨房放冰箱的地方,因为在购买完一车的食物,要有最近的位置上下货。我们刚回国内在上海住过高层,从停车的地方上下货到厨房得花一个多钟,而且全身是汗。后来为此搬去有车库的连排别墅。国内的房子大多没有接收这些新观念,我曾在见过从车库到厨房爬二层楼的别墅,真是有钱不会过日子,使有人帮忙也不应该累坏别人。

第三、独立的洗衣、烘干间和燃气烘干机。

二十年前美国房子多把洗衣机烘干机放在车库的一角,十年后开始在一楼有个专门的洗衣房,又过了十年,目前新的房子大都把洗衣间安排在二楼,并且空间也渐渐放大。因为二楼才有衣服啊!所以洗衣机烘干机的位置是在二楼以方便收发衣物,这是二十年来房子的规划随着家居生活不断进化的结果,而这一点国内的别墅也是完全跟不上,大部分的新式小区,仍把洗衣机放在浴室或厨房的一角,烘干机则完全没有规划。在美国不管房子大小,这洗衣机烘干机二件一套都是缺一不可的,它们可是家中最忙的电器。还有国内到现在还搞不清楚什么是烘干机最重要的功能。火力十足的燃气烘干机可以烘出完全无菌、健康柔软的衣物、被子,并省下晒衣服及收衣服的宝贵时间和精力,在美国美金就可以买到耐用数十年、容量超大的燃气烘干机,如果把衣服晒在院子里甚至会招来邻居的抗议,所以想欣赏万国旗只能去中国。另外要注意的是,烘干机只



美国生活

有烧燃气的才是管用的产品,烧电的烘干机由于烘干效果不好又不节能,已被美国市场淘汰。

第四、二个以上及够大的卫生间。

国内普通住宅的卫生间一般设计得很小或很阴暗,也常常不够用。美式住宅的卫生间清爽舒适,也方便清洁维护。主卧室专用的卫生间更是明亮宽大,甚至包括了一个能走进去的衣帽间,这可是提升日常生活质量重要一步。

第五、厨房水槽下的粉碎机。

粉碎机的使用可就近清除所有的厨余,这样垃圾桶就减少了一半负荷也不再发臭,

使厨房更清洁。

第六、高效空调。

洛杉矶四季如春,但在美国房子不管气候如何,制冷制热都是标准配备不会缺少。国内则大部分地区都是冬冷夏热,空调却不是标配,往往制冷制热都不足。但要享受舒适的生活非有足够空调不可,因此国内更应发展高效且节能的空调,并和美国一样成为房产标配,但不能学美国还在用低效率空调。掌握以上几点过日子的实战经验。房子若没有便利的生活机能,余下的都是虚荣。

在美国如何投资学区房产?



美国生活

留学数据显示,近60%的中国留学生都选择了美国,而且留学越来越呈现低龄化趋势。孩子在美国读书,尤其是即将就读高中,是否需要购买学区房就是一个非常值得重视的问题。

1. 在美国,什么是学区房?

美国的中、小学分公立、私立两种。如果家长计划让孩子读美国私立中小学,那么就“学区”没有关系了。美国有“学区”概念的,主要指的是公立中小学,在美国,90%的孩子上的都是公立中小学。

美国学区房政策灵活开放,能够保证孩子有一个稳定、良好的学习环境。美国法律规定,任何孩子,只要居住在该学区内,就享有免费教育的权利:公立学校(包括1年幼儿园)到高中毕业全部免费。

2. 现实中,家长们这样选择

美国的公立中、小学的资金,主要来源于学校周边地区的房地产税。各地税率不同,大多为1%-3%。一个学区如果房子价格高,房地产税相应高,通常房地产税总额的一半以上用于公立中小学的修缮建设、设施设备、聘请教师、开展活动、校车接送等等。

用于学校的钱宽裕,教学质量便会提高,从而吸引更多家长来买学区房,形成一个良性循环。所以好学校的学区房,本身就兼具了甄别家长社会地位、财政实力、优质邻里的重要因素。

所以,在美国,一般家庭若收入能够负担得起房价的话,都会选择购买“学区房”。越来越多的中国人也在美国购置学区房,有的是为子女在美国读书考虑,有的则纯粹出于投资的目的。在购房总成交额方面,中国买家凭借高达220亿美元的支出成为美国房地产市场最大客户。

也正因为学区房的投资成本较高,许多家庭会选择就近租房来替代购买,因而学区房的投资也会使得后续的租赁市场得到保证,这也是很多买家所看重的投资收益点。

无论是从教育收益还是投资收益来讲,这些投资者都十分聪明,他们购买的学区房除了寻求优质教育资源、租金收入外,也追求房地产价值的升值趋势。

3. 如何选择好学区?

“学区”对房价有很大影响,同样条件的房子,在好学区和差学区的价格可能会相差一倍。对于学区的好坏,美国不同地区都有一套自己的衡量标准。在纽约,教育部门公布的年度学校排名由三个指标决定:学校环境(包括学生出席率)占15%;

学生表现,其中初中和小学根据学生英语和数学中的会考成绩衡量,而高中则根据学生毕业率衡量,占总分的30%;学生进步,包括学校是否有效地帮助学生取得进步,占总分的55%。而在加州,政府每年主要通过API(加州公立学校学术表现指数分数来衡量各地中小学校的表现。

虽然指标不尽相同,但官方发布的数据具有很强的权威性,可以作为挑选学区房的可靠依据。

美国有1600多所最好的高中,但100强则相对集中在几个州:加利福尼亚州、佛罗里达州、马里兰州、纽约州、弗吉尼亚州、得克萨斯州、华盛顿州等。也就是说在这些州,最好的高中数量多一些,其中加州最多。

如果一定要选择一个简单标准来衡量美国学区的优劣,那么选择富人区最直接。因为富裕的社区和城市,学校和地区整体环境往往更好。

4. 如何选购学区房?

美国学区房可分为两类:

一类学区房是上文提到的优秀高中所在学区的房子。美国学区房只挑高中,美国对学区房的精准定位也在高中。美国的中小学教育阶段,孩子的学习任务相对轻松,而决定一个孩子未来能读哪所大学的飞跃性成长学习都集中在高中阶段。在美国,每一所房子都有一个附近学区相匹配的学校。

另外,大学周边用于出租给大学生的公寓,也可说是学区房。由于大学的学生公寓租金较高且数量难以满足学生的需求,所以大部分的美国学生都会选择到学校周边租房居住,这类学区房适用于投资和以学养房的人。如果孩子是去美国读大学,购买这样一套学区房不仅可以更好地解决孩子本身的住宿问题,其未来的投资收益也非常可观。

美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu
全美区域经理

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业6年一百万俱乐部三颗钻
- 2017年个人业绩全美前四强
- 连续6年 双人海外豪华游
- 连续6年 公司原始股权

福利

- 1) 时间自由, 兼职或全职均可以
- 2) 公司提供免费完善的培训系统
- 3) 创建团队开发市场, 产品培训
- 4) 有机会获得:

奖金+豪华旅游+公司原始股权

因公司业务扩大, 现在招聘有经验, 有执照的优秀人才加入。

对没有执照, 没有经验, 有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 240-731-8283