

美国的房子,需要维护的几项事宜

大部分人选择美国购房,无外乎看中其房价优惠、升值空间大、社区环境优美等方面,但是其背后少不了日常房屋保养去维护。

美国房子寿命为何这么长

为什么美国的房子可以保持这么长的寿命呢?其实美国和国内建筑最大的差异是建材,国内一般都是采用钢筋水泥,而在美国则通常选用木材,选材的差异很大程度导致了房子寿命的不同。

经久耐用

大家有可能不知道,其实美国的木材结构的住宅是现代房屋结构中最经久耐用的结构之一。木制房屋不仅可以保持长久的寿命,还可以维持其良好的状态。在美国,目前有95%的居民居都是选择木质材料的房子。所以,在美国几十年,甚至百年的房子都是非常常见的。

早在18世纪,北美就开始使用木质结构房子。其实中国也是非常早就使用这种技术,我们熟悉的故宫等历史建设物都是,使用木材建造,经历数百年千年的洗礼,屹立不倒。

防火性

木质房在建造的时候,通才会配合使用全封闭的耐火石膏板装修,这一墙体组合的防火性是非常强的。而且,石膏板还有一个特征就是,可以根据室外内的湿度进行自然调节,所以住在木质房会觉得冬暖夏凉,十分舒适。而且当木材的含水率低于19%时,多数的昆虫就不能存活。而用来建造木质

房的木材平均含水率只有17%。

不畏地震

跟砖混结构相比,木质房的韧性更强,而且木质房的箱式结构又将重力均分,加上自身重量轻,同时有很强的弹性,对于瞬间冲击荷载和周期性破坏会有很强的抵抗能力,所以在地震中受到地震力的影响会减少。

而且木质房可以在地基发生移动时,因为强大的韧性,可以复位而不至于发生倒塌。而且日本政府在神户大地震后发布法律,要求所有的民用住宅必须采用北美的木质结构房。这就可以看出,在所有房屋建造中,木质结构房是最具有抗震性。

防电隔热

学过物理的读者都会十分清楚,木质房是很好的电绝缘体,因为它具有低传导性。在同样厚度的条件下,木材的隔热性比实心砖墙的住房要高三倍,比标准的混凝土高16倍,比钢高400倍,比铝高1600倍。而且木质结构的住宅在内部会添加石膏板、玻璃棉等热的不良导体,使木质房成为一个相对密封的空间,这样会减轻受到外界气候影响。

法律保护

除了木质材料的耐用导致了美国房子的长寿命,还有一个另外的原因导致了美国房子的长寿命,就是美国法律对私有财产的保护。直白一点来说就是,没有人来拆它们,只要房子还能用,就不会有人来拆。

而且美国的宪法第五修正案明确规定:

行使国家征用权必须满足三个必要条件:

为了公共利益的需要进行拆迁;对拆迁户提供合理补偿;拆迁过程须遵循严格的法律程序。

所以,即使是政府征地,如果当地人未能获得公平的补偿,就不能以公共利益的理由征用。

房产维护注意事项

华人在美国投资,始终觉得“买房子才踏实”。但不幸的是,不少华人来美以后购买了房子,却对于房屋的安全防护两眼一抹黑,经常一些小问题没有得到重视而造成后来花了不少钱更费精力,看看以下几条建议,如果你的家里已经有了苗头,需要赶紧抓紧时间“抢修”了。

1. 院子里面的危害

暴雨带来的狂风或者飓风会卷起碎片,危害到房屋和汽车。这种时候就要做到以下几点:

修剪院子里的树,将那些枯树枝剪下(尤其是靠近房子或者公用线路的树枝)。让树木栽培家来检查院子里的大树。将院子里的碎石子换成柔软的覆盖物或者泥土。将你房子周围的护栏扎牢。在一场风暴到来之前,将院子里面容易被风刮跑的东西移到家里。

2. 老化的下水道系统

如果家里的下水道系统老化了,会对家里的所有东西带来威胁。这种情况只能先估计一下家里水管的使用年限,然后检修

3. 未知的漏水

漏水持续滴到有机材料上面,会出现发霉和腐烂,对房屋的结构带来威胁,也会让你多掏钱,对环境还不好。你可以用水泄漏检测系统检测一下房屋,这种系统能检测湿度和温度,这样即使漏水也能很快发现,不会造成毁灭性的漏水。

4. 白蚁

白蚁听起来像是电影里面的东西,但它就在我们身边,它会吃掉木头、地板或者墙纸。这种时候只能请虫害控制公司来检查一下家里了。

5. 雷击

根据避雷研究所的数据,每年美国因打雷引起的房屋起火损失高达十亿美元。给整个屋子都装上过载保护装置能够在打雷的时候避免房屋着火。

6. 冰雹

保护美国房子这些事项不能省,虽然不是所有地方都有冰雹,但是一旦有冰雹,就意味着屋顶和护墙板保不住了。先看看你家是不是会有冰雹,有的话,加固一下屋顶吧。

7. 害虫

你家里可能有不少害虫。即使在阁楼这么小的地方,马蜂或者蝙蝠都有可能过来筑巢,损坏房子的电线或者房屋结构。这种情况就要在供电线或者水管通过的狭小地方和通风口装上铁丝网或者铝网来防范这些害虫。

美国买房贷款小知识,看一看你能贷多少

曾遇到过很多贷款人,很多人都认为在美国买房,房子必须是自住屋,其实不然,现在是在租房子住,如果有的资金和好的房源,也可以直接申请房贷。而且贷款买房也远没有你想像的那麼难。

一、美国买房贷款申请的“房”分三种

1. 自住屋(Primary Home):如字面意思,是买来自己住的。

2. 第二套房(Second Home):是指不长住的房子,但是偶尔会去住一下,例如在某旅游景点附近,海边的房子等等。

3. 投资房(Investment Property):是期望通过购买出租收租,或者是低买高卖得到。在不少地方,由于地理、工作地点或者环境因素,可能购房者会认为相对自住而言更适合。举个例子:同样是4房3卫的独立屋,在沿海可能要买到100万,但是内陆可能30或40万就能买到,同时可能就差个几百块钱。也就是说,房价和房租不是成线性相关增加的,这就是为什麼有的地方放20%的就能有正的现金,有的地方却放40%的都收不回房贷和地税等。

二、下面是在贷款购买美国房产做时常被问到的几个问题。

1. 美国房产收入要多少?和自住屋审

核有区别吗?

没有区别,房收入的审核依然是看DTI(Debt-to-Income Ratio),也就是:房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额 ≤ 45%税前月收入。

更好的是,买房的话,房可能的收入会被算入可使用的收入,其算法是,乘以75%,再减去房的月供,如果剩下的是正数,那麽加到分母里;如果是负数,则加到分子里。所以,有时你会发现直接买房甚至能获批更高额度的贷款。这个怎麼决定呢?贷款都要做房屋估值(Appraisal),银行会参考Appraisal Report上Appraiser给出的建议。Appraiser会对比附近房子大概的,做出一个“Comparable Rent Schedule”,给出自己的建议出租额度。

2. 需要多少,有额外要求吗?

买房需要20%,但是除了和Closing Cost之外,房的贷款申请还需要有资金储备(Reserves),其额度要求是6个月的PITIA。

3. 什麼是PITIA?

PI = Principal & Interest, 房贷 T = Tax, 地税 I = Insurance, 保险 A = HOA, 管理费所以 PITIA 指的就是:每月房贷,地税,保险以及管理费的每月额度。要给银行看到还有6

个月 PITIA 这麼多的钱在你的支票帐户或储蓄账户(Checking/Savings Account)中。这些钱不用花掉,但是要存在里面。除了支票帐户或储蓄账户这种现金帐户(Cash Account)之外,股票(stock),退休金(Retirement Account),美国养老金计划(401K)都可以。不过,股票要打30%的折扣,退休金要打40%的折扣。另外,切记房的贷款申请不能用赠与基金(Gift Fund),所有的和资金储备都必须自己的钱,包括夫妻间也不行!比如男方一个人申请贷款,不能用女方的资金,也不能把只有女方一个人名字的账户里的钱转到男方的账户里使用,但是共同账户是可以拿来使用的。如果实在没办法,可以考虑两个人一起申请。所以如果有买房的打算但资金又不够的话,提前两个月以上把钱打过来准备好,银行会看两个月的银行流水(Bank Statement)。例如你9月份申请贷款,两个statement的区间是8月1日-8月31日以及7月1日-7月31日,那麽钱就要6月份或者之前打过来。不过如果你需要使用收入,那麽要两个月的银行流水;如果你的工资收入够扛住贷款不需要使用收入,那麽一个月的银行流水也可以。

4. 快速计算能贷多少款?

贷款之前,很多人会问:我到底能贷多少款,有一个简单的算法,在提交银行审核之前可以自己先算一算能够贷多少,银行也是大致这麼算的:房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额 ≤ 45%税前月收入举例来说,某申请人想买80万的房子,想看看能不能贷款60万,假设他能拿到的利率是4%,那麽每个月付款额是\$2,864.49,地税银行一般以1.25%/年来算,那麽每个月就是\$833.33。假设房屋保险一个月是\$100,HOA一个月是\$300,车贷一个月是\$300,几张信用卡还款额是\$100,那麽所有的费用总额是\$4,497.82/月。又假设申请人的年收入是\$120K,那麽一个月就是\$10K。

所以,这个百分比就是4497.82除以10000等于44.97%,小於45%,所以这就是他大概需要的收入。大家可以按照这个方法简单算一算自己可以贷多少款。

注:根据每个人的情况不同,有的申请人的百分比可以宽限到50%

5. 關於信用以及利率等

不同银行有不同要求,但信用分数一般620分以上就可以。房贷款利率比自住屋差一些,但是不会很多,其它条件相同的话,从0.125%到0.500%是一个正常的范围。

老乡建筑装修
 35年 装修经验 做工精细
 诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 地下室、阳台、围栏
- 屋顶、室外装修 Siding
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 水电木工、厨、浴、卫翻新
- 内外油漆、瓷砖、地板

9-157
 (Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机
 大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰
 吸风口正对前面炒锅
 外角96度俯射范围扩大
 涵盖四个炉眼
 吸力集中没有分散
 吸力强 960CFM
 声音 3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理
 设计,内部前后两端面积不同,由薄往后送风无阻力,吸力比它牌强
 1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,可放入洗碗机里清洗。
马达永久保证 零件十年保证

热门型号:RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com
 30年经验,安全使用,卖屋增值
 10614 Oak Pl, Fairfax, VA(近495、66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com

华府橱柜 Washington Cabinetry
 9-137

主营批发:装修公司工程队特惠套餐 电话: 703-466-5388 传真: 703-476-8485
 10x10 厨房橱柜\$1,000起 Email: frontdesk@wcabinet.com
 ● 拥有华府地区最大现货橱柜仓库,当天提货,5年质保
 ● A级建筑商执照,百万全额保险
 ● 免费估价,高档设计,数十种实木橱柜选择,相同品质比homedepot便宜50%以上
 ● 拆旧,安装到台面一条龙服务
 地址:45448 E Severn Way, Ste. 100, Sterling, VA 20166

招聘厨房设计、销售和安装人员,待遇面议。电话571-212-3436王先生

展厅营业时间:
 周一到周五9am-5pm
 周六、周日10am-4pm
 仓库营业时间:
 周一到周五8:30am-5pm
 其他时间请电话预约

厂家直销当天取 高档橱柜平民价