

# 教你给房屋大致估价 只需五步而已



如果你正在买卖房屋,就该考虑用同类房屋比较估价了,专业称为 comparables,简称 comps。同类房被视为房屋估价的最好工具,因为按相似性比较的标准,比较最近卖出的附近房产的房价、房龄、面积和建筑面积。

房地产专家利用同类房制作的市场价格比较分析资料(CMA),显示了目前市场上在卖的类似的房子的叫价、已经卖出的类似房屋的售价和市场的调节因素。

将被看中的房子与市场上其他房子相比,把一些重要部份如屋顶、室内面积等进行比价,估算出欲购房的应售价格。同类房也被用于制定 Zillow 的 Zestimate home value。下面是选择最佳同类房屋(comps)的几个要点提示。

### 1、同类相比

尽可能选择与目标房类似的房屋比较,例如在风格上、施工、房龄、建筑面积、卧室

和浴室的数量、房间总数、便利设施、占地面积等。如果你生活在一个农场式房屋,你理想的选择是房龄及面积与之相似的农场风格房屋。如果是公寓,就选择相近房龄、面积的公寓,而不是单户住宅。两个房屋间具有的相似点越多越好。从3-5同类物业中选择来确定一个最好的房价。

### 2、最近的售出价

通常大多数刚出售的物业对房屋买卖影响最大,呆滞的市场除外。规则是前3~4个月刚卖出的房屋最理想,不然就向前看6~8月前的房屋。在某些情况下,根据市场和房屋的唯一性,两年前的交易仍可参照。一些评估员和地产专业人员甚至将房屋已签合同及房屋检查规整作为比较选择的一部份。

### 3、地理位置

尽量选择目标房屋附近的同类房。通常最好在半英里范围内。但也有些例外。例如,如果选择的同类房坐落在视野良好的小山的高处,美国富升地产或者接近公路主干线或高速公路,那么距离目标房一个或两个街区可能就不合适。同样,因为社区并不总是整齐规划成方型边界,属于同一市场地区一英里以外的同类房,即使远一些也是一个很好的 comp。

同时,选择的房屋应与同期建筑的房屋对比,因为这些房子都是在某一特定时间同一开发商营建的。

### 4、每平方英尺的价格

每平方英尺价格是一种历史悠久的房地产估价方法。然而,它不能决定选择地段、可随时搬入房屋或个人的标准。还应该考虑房屋测量方法,比如建筑面积是否包括车库及其他有产权的独立建筑物。

### 5、其他“软”因素

有了数据且也做了比较,但还有一些影响房屋价值增损的难以量化计算的个别特征。列举同类房清单时,美国富升地产需要考虑这些“软”因素:远离喧闹地段;处于街道景观整齐有人行道的一侧;屋顶、油漆、烟囱、车道、栅栏状况良好;附近有商店和餐馆;观察是否此房独好而周围所有房屋皆已破旧不堪;地处名校学区,不管你是否有小小孩,在顶级校区的房屋都有大幅增值。

### 评估员如何估价

如果上述内容是给房屋买卖双方的参考比较,那么估价师如何选择同类房呢?估价师用多种方法确定房屋价格,包括“销售比较法”、“成本法”和“收入法”。对于销售比较法,估价师要找前面5个提示中的数值,并用增减法对标准房屋估价报告(URAR)坐标中的改进、房龄及其他因素进行调整。

URAR是一个标准化的报告,要求贷款官员和保险人能读懂该报告,因为确定估价关键在于抵押贷款的贷款与价值比率(loan-to-value)。估价完成后估价师将 URAR 提供给客户的贷方。

## 疫情爆发股市暴跌,南加州的房价受到影响吗

据洛杉矶时报报道,房地产专家说,到目前为止,南加州的购房需求受到较低抵押贷款利率的刺激依然强劲。不过,如果经济长期停滞,这种情况可能很快改变。如果人们没有工作来支付抵押贷款,那么低的抵押贷款利率并不重要。

加州大学洛杉矶分校(UCLA)齐曼房地产中心(Ziman Center for Real Estate)主任斯图尔特·加布里尔(Stuart Gabriel)说:“这有点像一场拉锯战:一边是利率,另一边是一些商业基本面。”“我们如何克服这一困难,在很大程度上取决于病毒的传播途径、事件的严重程度以及相关的恐惧循环。”

加州官员加大了要求居民练习“社交距离”的力度,并敦促250人以上的活动取消。除了暂停多个体育联盟外,迪士尼乐园周四表示将至少关闭到本月底。

在此之前,加州房地产经纪协会(California Assn. of Realtors)3月6日至3月9日进行的一项调查显示,四分之一的经纪人客户因冠状病毒而推迟买卖。

房地产业一直在为繁忙的2020年做准备。

在廉价资金和稳定经济的共同推动下,市场在经历了长时间的放缓后开始升温。

据DQNews的数据,1月份(有数据的最近一个月),南加州的房价中值较上年同期飙升近7%,至53.3万元。房屋销售飙升近18%。

对于未来的家庭购物者来说,一个潜在的担忧是,在股票、债券、黄金、比特币这些资产的价值正在全线下跌时,首付会发生什么变化。

截至3月5日当周,30年期固定抵押贷款的平均利率达到3.29%,为房地美自1971年开始收集数据以来的最低水平。

专家表示,鉴于抵押贷款利率通常与10年期美国国债收益率挂钩,利率可能会更低。随着冠状病毒的蔓延,10年期美国国债收益率大幅下跌。

《内部抵押贷款融资》(Inside Mortgage Finance)出版商盖伊·塞卡拉(Guy Cecala)表示,如果美国国债保持在极低水准,抵押贷款利率最终将跟随。

目前,行业官员正在谨慎行事,但他们



预计楼市不会像2008年那样崩盘。

加州房地产经纪协会经济学家乔丹·莱文(Jordan Levine)表示,该协会对2020年

预计出售的房屋数量略有下调,但幅度不会太大。他表示:“如果失业率上升,那么我们将不得不重新审视。”

## 新冠疫情中,房屋买卖何去何从



冠状病毒的爆发影响了美国人日常生活的方方面面:全美多所学校停课,包括哈佛,斯坦福在内的许多一流名校改为网络上课;许多企业员工改为居家办公;大型会议推迟或取消,差旅骤降;人们尽量避免外出,对拥挤场所的恐惧前所未有。

除了关注家庭的健康,很多人也很关心个人资产是否受到影响。买卖房屋会受影响吗?新冠

病毒 Corona-19 会给房地产市场带来意想不到的刺激吗?一直考虑买房子,现在是合适的时机吗?

投资者寻找“避风港”以躲避病毒风暴

近一个月以来,美国房产租赁网络平台“Roofstock”显示:来自亚洲的访问量暴增500%,来自德国的访问量增长了450%,澳洲250%,英国多了100%。其CEO Gary Beasley 认为,这就是新冠

炎造成的直接结果。Roofstock 是一家成立5年的加州金融科技公司,在网站上列出了待售的单户出租房屋,其中大多数已有租户到位。它还提供房屋托管。如果不能实际去现场看房,也可以选择远程购房。

分析指出:现在投资者们急于为自己的财富找一个避风港,以躲过「病毒风暴」,保住自己的钱包。美国房地产一向被称为“避风天堂”,很多人锁定美国房地产,尤其以小户型出租屋最为抢手。

历史新低贷款利率吸引大批首次购房买家

2月24日开始,美股持续下跌。股市单日出现最大跌幅;木材和石油的价格出现波动。3月3日,抵押贷款利率跌至历史最低点。过去两周内,联邦市场委员会接连降低了利率(货币刺激),川普签署了一项83亿美元的紧急融资计划(财政刺激)。2月份新增23.7万个就业机会,失业率回落至3.5%。

美国金融杂志“福布斯”称:疫情不会从根本上打乱人们购买住

房的意愿,住宅房地产的价值在过去两周中显著上升。“较低的利率和大宗商品价格对房地产有利。低利率是房地产价值提高的最重要指标。”

历史数据显示:抵押贷款利率下降,房屋销售量增加。位于南加州的高级贷款顾问 Ryan E. Beverage 说:“我现在每天工作12到14个小时,仍有很多待办事宜。人行十多年来,我从来没有像现在这样忙过。”

因为贷款利率下降,外地买家因为旅行限制而减少,市场上涌入了不少首次购房者,刚需买家认为购房时机已到。一名加州地产经纪在受访中说到:“我注意到很多年轻人,最近对买房子很感兴趣,以前很多人觉得要先存够很多钱才能买房,但在当前的利率环境下,年轻人也跃跃欲试。”如果利率保持在低位,恢复正常状态仅需几个月的时间,国家的刺激措施会产生有利影响,住宅房地产市场短期来看是入市好时机。

贷款利率会持续下降吗?还需要再等等看吗?

《华尔街日报》最近的分析指出:如果新冠疫情不会很快好转,未来很可能会进一步降息,政府和银行的反应将是及时灵活调整,直到有稳定的治疗方法出现。届时,缓慢升息现象将持续一段时间。

新冠病毒对房地产市场有什么长期影响吗?

在市场动荡,旅行限制和公众的焦虑之间,新冠病毒对房地产市场的长期影响很难下定论。许多客户推迟了正在谈的贷款项目,以重新考虑资产配置;金融市场的不确定性也可能使部分投资者退出股票市场,将现金转移到房地产中。

目前,美国绝大部分地区的人们是正常工作和上学的。如果托儿所和学校关闭,人们的工作受到干扰,这是经济陷入衰退的严重信号。预计2020年的全年GDP可能会跌25%,失业率会增加。“福布斯”建议投资者:不要惊慌,不要着急。在接下来的几个月中,性价比高的房屋或许会不断涌现,考验投资者眼光的时刻到了。