

美国房屋保养必备8大招!



室内篇

1. 清洁烘干机通风管道

洗衣机和烘干机通风管会积存易燃纺织材料,如棉絮、化纤品等等,所以至少一年要清理一次。

据美国国家防火协会(National Fire Prevention Association)数据显示,2010年至2014年间,洗衣机烘干机引发的火灾共约15,970起,其中大多数与烘干机有关,三分之一的火灾是由于通风管道不清洗造成的!

除了安全问题,清洗通风排气管还保证了衣物卫生。

试想下,热风每次吹过脏兮兮的管道,再来干燥你的衣服。循环多次以后,不仅衣

服磨损且卫生状况堪忧。管道堵塞还会引起机器运行效率低下,电费攀升。

不同烘干设备的通风管清洁方法会有所差别,最常见的是用真空吸尘器接管清理。

除了通风口,管道,还要注意清洁烘干机后部和周围,以免易燃物残留。

2. 更换烟雾报警器电池

美国国家防火协会(The National Fire Prevention Association)建议,除了不能更换的电池(10年使用寿命),任何电子烟雾报警器都必须一年更换一次电池。

如果你听到报警器发出哔哔声,就应该马上行动。同时还要顺便检查、更换家里所

有的电子探测设备。

为了避免遗忘,季末大扫除时来个彻底更新最好不过了。

3. 热水器排水

热水器水箱里,除了混浊水中的天然矿物质外,还会沉积很多污垢。

在大多数地区,一年一次排水,足以冲洗沉淀物。部分“硬水”地区可能还需要一年多次,保证水箱的清洁和使用安全。

如果自己动手排水,可以参照以下网站的详细步骤操作。当然也可以直接雇专业人士,更方便省事。

4. 更换、清洁暖炉过滤设备

维护暖炉的过滤装置,是最简单、最有效保证家中空气质量的方法。

不仅能延长暖通空调机组的使用寿命、减少故障率,还能降低能源消耗成本。

就压力暖气炉来说,不管是一次性过滤器,还是永久过滤器,都有必要每2个月检查一次,确保装置处于良好状态。

室外篇

1. 清理屋顶

很多人会发现屋顶有深色团块装不明物体。不用慌,那是藻类、地衣或者苔藓。但是,不要轻视这些看似不起眼的植物,它们会破坏木瓦,并造成木材腐烂。

想要延长屋顶使用寿命,第一步必须清理掉这些小家伙。

虽然可以DIY清洁屋顶,但是在有条件的情况下,还是建议交给专业人士。

因为自己动手一方面会存在安全隐患,另一方面可能损坏屋顶材料。专业的设备和规范的操作能降低这种风险。比如专业团队会用高压清洗机。

2. 检查、清洗排水沟

排水沟是很多人容易忽视的地方。它的重要作用就是为屋顶和外墙面引水、排水。

除了树叶和杂物会堵塞排水通道,还可能难以察觉的破洞,材料腐蚀,连接固件松动、弯曲的情况。

这些隐患都会影响屋顶和墙面的防水效果。在使用普通水管冲洗排水沟时,要注意提前检查固件连接部位的损坏情况。

3. 清洁人行道、行车道

一年下来,家门口的行人和行车道肯定积满灰尘、细菌和油污。这些污垢长期积累不仅碍眼,影响街道景观,还会磨损路面。

最方便的就是用高压水枪直接冲洗,但也要根据路面材质类型进行操作。比如水压太大,会直接造成表面破裂、损坏。

4. 清理房屋侧面

一个冬天过后,各种泥土和自然垃圾,可能会堆积在房屋边缘不显眼的地方。特别是积雪、灌木丛和树木枝叶。如果离房屋侧壁太近,需要及时清理。

最好的办法就是绕着你家走上一圈,方圆6英寸的地方确保没有杂物堆积。避免腐烂、刮擦、磨损造成墙壁裂缝。

疫情冲击下,美国房地产市场的机遇与挑战

新冠病毒的爆发与防控势必将对美国的各行各业造成一定的冲击。那么,从短期和长期分析,美国房地产市场会受到哪些影响?

01

受疫情影响,零售物业,包括餐馆、商铺、电影院、购物中心等,租金收益将不可避免地降低。

由于美国零售物业的租金通常采用保底租金+收益分成的方式,所以,即便租户经营不理想,物业主也只是无法收到商铺运营收益的分成,但仍可以获得保底租金的收益。

从短期来看,物业主的总收益势必有所降低,但仍有稳定的保底租金收益,亏损不会太大。同时,租户在疫情期间仅支付保底租金,现金流压力不大,有利于度过难关。

从中期来看,疫情过后可能会出现民众报复性消费的情况,释放疫情期间的压抑情绪,届时,零售业市场将迅速恢复,甚至超过之前的水平。新增的消费也会填补疫情期间的亏损。所以,对零售物业投资人来说,总体上影响不大。

从长期来看,普通民众在疫情期间增加线上消费,将有利于美国线上购物、娱乐的迅速发展,对线下零售市场会产生挤压,美国零售业产业结构转型速度势必会加快。

02

由于疫情影响,从短期来看酒店业将受到的打击比零售业更大。

从短期来看,因为酒店业的运营成本和运营成本都比较高,当入住率和收益断崖式下跌,如果人力成本、餐饮、客房服务等运营成本不能及时下调,将迅速拖垮投资人的现金流。所以,投资人应提前做好充足的应急储备。

从中期来看,酒店管理团队应对疫情做

有针对性的调整工作,包括消毒、送餐、无接触入住等。疫情过后,酒店运营预计将很快回归常态,但受房间数量、出行周期、预定系统等因素影响,行业即使回暖,也难以产生爆发式增长,很有可能无法弥补疫情期间的亏损。

从长期来看,疫情对酒店行业带来的影响既是机遇也是挑战。酒店物业属于高风险高收益的物业类型,而酒店是否盈利,重点在于管理运营。在疫情的冲击下,运营不良的酒店物业难以以为继,不得不资产重组或低价出售,被更优质的买家收购。因此,酒店投资人的收益就可能两极分化,有人黯然离场,也有人喜获优质资产。

03

对于办公物业,因为多数是长期租约,租金收益也相对固定,因此从短期来看,疫情影响对办公物业的冲击不大,投资人的租金收益有较大保障。

从中期来看,品质较好的办公物业可以平稳度过疫情。但是,由于新冠病毒会冲击各行各业,一些现金流比较紧张的小公司可能会倒闭或退租,所以那些品质较低的办公物业则有较大的租金收益受损的风险。

从长期来看,如果疫情很快得到控制,美国刺激经济的降息政策可以降低贷款成本,提升投资人的净收益。相反,如果疫情持续时间长,影响国家发展,则会对办公物业有较大影响,比如租金下降、空置率提高、物业价值下跌。

对投资人来说,短期内疫情对办公物业的影响不大,但应关注国家经济发展,如果发现经济明显放缓,就尽可能减小低品质办公物业在投资组合中的比例,保留最优质的办公物业。

04

疫情期间,民众外出活动时间减少,而



且对未来的不确定性也会促使民众减少投资行为。所以,别墅和出售型公寓的交易量预计将跳崖式下跌。

从短期来看,疫情期间的别墅和出售型公寓的市场可能会“冬眠”,价格起伏不大,但成交量会非常少。

从中期来看,疫情过后,别墅和出售型公寓成交量可能会短暂爆发。受经济减缓和降息刺激两方面影响,房产价格可能保持不变。

从长期来看,美国经济势必会受到疫情的影响,而经济也会影响住宅的成交价格 and 成交量。所以,别墅和出售型公寓的长期发展还是要综合分析,包括国家的应对措施、金融政策、贸易政策、2020年底大选等。

05

美国的住房拥有率大约为65%,剩下的35%通常选择长租公寓,而租房是刚需,受

新冠病毒这种“突发”事件影响较小。

从短期来看,民众在疫情期间肯定会尽量避免外出,所以,如果租约到期,大家通常会选择续租。这样对长租公寓投资人来说,租金收益相对比较稳定。

从中期来看,长租公寓的租约通常为一年,即使疫情结束后,也不会发生大规模换房搬家的情况。所以,长租市场会比较稳定。

从长期来看,美国降息政策减少了投资人的贷款成本,增加收益的同时,也推高了物业价值。

所以,对于投资人来说,长租公寓是一种收益不高,但风险较小的物业类型。由于是刚需,长租公寓市场基本不会受到新冠病毒的影响。在目前全球经济放缓、未来美国政治经济有较大不确定性的环境下,可以增大此类物业在投资组合中的持有比例。

疫情当下,租客无力支付租金,房东如何应对

洛杉矶讯,对于许多洛杉矶县的居民来说,由于冠状病毒的流行,他们失去了收入来源。该县政府希望公众知道,对于那些有可能因冠状病毒疫情而被驱逐的租房居民,已有了相应的保护措施。

洛杉矶县政委会主席凯瑟琳·巴格(Kathryn Barger)4月1日签署了一项行政命令,禁止房东驱逐受冠状病毒影响的居民。该行政令将持续到5月31日:

在紧急情况下,为了保护公众健康和预防冠状病毒传播,有必要避免不必要的房屋

迁移,保护洛杉矶县的经济适用房存量,并防止被安置的个人陷入无家可归的境地。

该法令保护那些因冠状病毒而遭受“经济损失”的人。这意味着由于企业关闭、失去可补偿的工作时间或工资、裁员、特别自付医疗费用或因学校关闭而需要照顾儿童而造成的家庭收入的大量损失。

这种保护延伸到那些已被诊断出冠状病毒或照顾确诊冠状病毒患者的人。该法令还保护因为遵守洛杉矶县居家禁令、自我隔离或在紧急状态避免社交聚集而受经济

影响的人。

根据该命令,租户须在房租到期后一周内书面通知房东,除非能够减轻经济困境,否则将无法支付房租。

以下是其他重要事项保护措施:

行政命令确保在公共卫生危机期间,该县所有人将继续获得自来水。使能够遵守公共卫生指南,经常洗手,并获得清洁的饮用水。

该命令确保该县所有从南加州爱迪生公司和南加州天然气公司获得电力服务的

客户继续获得电力,以便能够获得至关重要的冠状病毒信息,保持关键的医疗设备运转,并在需要时使用电力。

公用事业公司已宣布,将暂停因拒付而导致的服中中断,并对受冠状病毒危机影响的住宅和商业客户免除滞纳金,立即生效。

该禁令仅适用于未合并的洛杉矶县,隶属洛杉矶县的部分城市,包括洛杉矶、贝弗利山、伯班克、卡尔弗城、格伦代尔、长滩、帕萨迪纳、圣塔莫尼卡、南帕萨迪纳和西好莱坞也发布了类似的命令。