

# 在美国买房,房屋结构、朝向、建筑风格你都懂吗



美国的房子大致分为两大类:分别是(1)集合式住宅,包 Condo(单元住宅)和 Apartment(公寓),(2)独院式住宅,包括 House(别墅),Estate(庄园)等等。口头上一概简化称为公寓和别墅这两大类。

美国的公寓一般位于都会区的中心或次中心地带,而别墅多位于城市次中心、近郊和卫星城中。许多美国家庭会居住在近郊的别墅,然后驱车到城市中心和次中心去工作。除此之外,还有一种别墅是 Vacation House(度假别墅),度假别墅是在旅游度假区,一年中在长假期中使用,比如佛罗里达州,包括迈阿密和棕榈海滩,或者置于某些名山大湖。美国的别墅业主家庭的5+2的工作和休闲生活模式较多。

## 01 美国别墅结构

美国总体来说地广人稀,别墅占到住宅总量的80%,在别墅里面,按照建筑构件是否相连和占地面积的多少可以分为连排别墅、独栋别墅和庄园这三大类。连排别墅中又包括双拼,三拼以及多拼,两家共用一堵山墙,每户前后也有独立庭院空间。这种住宅形态占比很大,多处于城市次中心和近郊。独栋别墅是建筑结构不与其他建筑相

连的,独门独院的住宅,建筑面积一般从一百多平米到四百平米左右,单套占地1-3亩,是大部分美国中产阶级的家。而庄园只有极少数美国人能够享受,一般来说单套建筑面积都在1000平方米以上,占地超过一英亩,有自己的私家园林,私密性非常好,不会和邻居有视线的干扰。

美国别墅多采用木结构,因为美国有丰富的森林资源,且北美再生林每三四年就要采伐更新一次,否则会自然腐朽。所以美国的普通多层住宅一般都采用木结构。跟国内建房一样,先挖地基,美国的法律规定,地基的最低点必须是在冻土层以下。然后铺设水泥,美国建设的产业化水平很高,之后直接在水泥地基上架设工厂送来的加工好的木龙骨架,现场拼装后接水、电、管,再外封石膏板、保温板,外墙再用石材或者红色粘土砖砌在外面,这样建房非常方便快捷。美国很多城市都有许多百年老屋,依旧住着住户,虽然肯定是经过修整,但是木质房屋的寿命很长,木结构的别墅也有结构轻,抗沉降,抗老化的特点。

木结构房屋在美国还有以下几个优势:

(1)相对于混凝土而言,使用木材更环

保。

(2)居住舒适,冬暖夏凉是木质房屋的优势之一,木材本身是低传导性,在同样的厚度下,木材的隔热比混凝土或者砖墙要高出好几倍,而且建造过程中添加的玻璃棉和石膏板都是低导热材料。所以木质结构的房屋相对而言更加舒适,夏天节约空调,冬季节约暖气,这一点还是相当不错的。

(3)装修容易、空间大,同样的建筑面积,木质结构的建筑,使用面积要多于钢筋混凝土建筑。而且木质结构房屋容易维护,方便装修,无论是走水电,还是管道安装,都可以自己动手完成。

(4)结构稳定。木质材料本身就有弹性,重量够轻,对于瞬间冲击有抵御性。之前在美国也发生过地震,很多木质结构房屋受到冲击导致变形,有的房屋甚至位移了一定距离,但是都没有倒塌,这正是证明了木质房屋结构稳定抗震的特性。日本曾经在神户大地震后也借鉴了这一点,令民宅参考北美木结构别墅改建。

## 02 美国别墅朝向

介绍完了结构再讲朝向,在美国,当地人往往不在意朝向,但是很讲究景观,但是在南加州,购房者一般会避免南向,因为光照引起的耗能过多。不过总的来说,由于住房的保温隔热一般做的较好,气候也比较干燥,所以朝向并不是特别重要的关注点。由于生活方式不同,而很多别墅也可以是业主自己雇佣建筑师和建造公司私人定制的,房屋布局也会比较多样而且根据业主自己的喜好来配置。

相比较国内别墅附带的天井式花园,美国高品质的别墅有一半的价值体现在庭院上,建筑的成本和花园的成本大致是二比一。庭院的建设体现了更多的价值。

美国人十分重视花园,这种重视程度在大多数中国人看来难以想象的。庭院主要有两大用途,一是观赏性功能,屋主可以自己动手修剪花草,体现自己的个性,彰显自己的审美情趣。看过影片“剪刀手爱德华”

的人就能理解为何美国人对花园那么依赖。第二个用途是在庭院搞一些聚会活动,如果家里人来的多,主人就会把客人请到庭院里来,一般是围绕漂亮的游泳池和中心草坪来展开,必备的还有室外酒水吧,烧烤屋,乐池、舞池、风情帐篷等。有的主人根据个人爱好还特别设置有网球场、马球场、跑马场、大面积运动草坪、家庭高尔夫、私家动物园等。

美国的别墅一般尽量利用自然环境,而非人工营造环境。而且由于人工很贵,一般采用不需要日常维护的植物。很多别墅区的密度非常之低,而室外基本由几十年的次生林所包围,不需要再进行太多的人工环境营造。对于山地别墅社区来说,景观营造的一个重要手段是高尔夫球场,通过球场与别墅的良好结合,提升别墅的价值以及整个社区的档次。

## 03 别墅建筑风格

很多购房者会看到建筑外观都会标注是国家或者地区风格,那么建筑风格又是怎么一回事呢?由于美国本身也是一个只有二百多年历史的国家,美国的别墅从根源上也是欧洲“舶来品”,它基本上没有美国本土文化特征。比如人们常说的“加州风格”、“迈阿密风格”、“夏威夷风格”,其实就是意大利和西班牙风格的融合体,或者是意大利和西班牙后现代风格。因此美国的别墅风格本身就是一种杂糅的风格。这一点很像现在的上海,所谓的石库门风格其实也是多种建筑文化交融的产物。

西海岸加州等地区受西班牙文化影响较深,而这个地区的华人建筑师又较多,同国内的交流也比较频繁。所以国内的大多数所谓西班牙风格的别墅其实都是加州风格的简易翻版。东海岸地区的许多别墅都有一百年以上的历史,是一种早期殖民地的风格。在细节的模仿上许多国内的别墅也几可乱真,但是需要整个社区的文化和配套的支持,这样和城市整体的风格看上去才比较统一。

# 新冠肺炎蔓延! 美国虚拟看房软件“需求量暴增”

随着新冠肺炎蔓延,在医疗上未有突破之前,开始出现对全球经济的影响,其中在房市上更加明显,投资客们足观,更担心未来经济发展未知数太大。对此房地产业者为了突破销售逆境,开始提供“线上看屋”甚至是线上购屋享优惠的专案,希望可以刺激停滞的房市。

综合外媒报导,疫情关系让许多人不敢外出看房,严重影响业者销售量,对此建筑商与软件公司联手开发“虚拟看房”的网络服务,“LiveSite™”就是可以让用户360度全方位看房,还有2D平面、3D立体的选择,根据屋内面积、朝向、卧室数量选择,更有效果

图(样品房)可以观看。

该软件细心的是,还能提供自上午到下午的光线变化,对于房屋的影响,另外还有社区环境、设施、距离,建筑物自上而下观看的角度,就是希望可以尽量满足客户看屋的需求。业者表示,希望有意询问的客人,可以有“身历其境”的感受,所以才会打造出虚拟看屋情境。

NEEZO Studios 市场客户部主管瑞斯(Lisa Reis)表示,过去这样的软件是提供给海外客户使用,但没想到新冠肺炎疫情,让这套软件有更广大的使用效果,希望可替客户提供安全的看屋买房体验。



# 付不出房贷,加州多家银行送暖宣布允许缓缴



加州多家银行宣布允许受到疫情冲击的房屋贷款者缓付房屋贷款,不仅适用于民宅,受到疫情影响的公司房产贷款也可以享受这一福利,同时公司还可善用SBA的经济灾难贷款项目,另外,虽然银行尚未宣布信用卡暂免利息,但一周前美联储降息到0的行为已经影响了部份银行计划下调信用卡利率。

加州州长 Gavin Newsom 本周宣布包括花旗银行 Citi Bank、富国银行 Wells Fargo、摩根大通 JPMorgan Chase Bank、US Bank 四大银行,承诺让受新冠肺炎疫情冲击的加州房屋贷款者缓付房屋贷款90天,不会影响信用分数,美国银行 Bank of America 允许暂缓房贷30天。

这项这个措施不仅可以疫情影响下失去工作的家庭大大减轻经济负担,也可以让很多受疫情影响关闭生意或生意不佳的企业主,暂时松一口气,昨天开始已经有不少企业主收到通知,告知可以暂缓90天缴纳建筑物贷款。

另外,企业还可以善用小企业管理局(SBA)的「经济灾难贷款」(Economic Injury Disaster Loan),后者让符合条件的企业可获得两百万美元的低息贷款。

另外也可以申请EDD提供的「快速应援项目」(Rapid Response Program) 贷款业者表示,贷款者不要直接不付贷款,而是最好先联络自己的贷款银行或贷款经纪人,完成相关申请并得到批准。如果民众是由五大银行和 Credit Union 之外的贷款机构放贷,也可以联络自己的贷款公司询问是否有类似纾困措施。

另外,目前各大银行虽然尚未宣布将为信用卡暂时免除利息,但一周前美联储降息到0的行为,已经影响了部份银行,计划下调信用卡利率(APR),但幅度不会太大,CreditCards产业分析师 Ted Rossman 表示,预计信用卡费率的全国平均值将由目前的17.35%降至16%,假设一个人原本的债务是5700美元,每月还款额可减少5美元,「这并不会为信用者借贷者节省很多钱。」