

在美国,物业管理做好了,房子坐等升值



都说买房不容易,其实不容易的在后面,那就是持有、维护、维修。即我们通常说的“物业管理”也正是因为物业管理的但由于困扰,在美国一般公寓和连排社区都会有物业管理,有的独立屋社区也有,尤其是新城市的新建楼盘。我妈很多国内的投资人喜欢新建房屋,那么这样的房屋60%都会涉及物业管理费用,我们下面仔细了解一下:

- 1.HOA费用及缴纳
HOA费用一般依照城市的人均收入,楼盘的总体售价以及物业管理的范围标准而定,从几十美金到上千美金不等。HOA费用的缴纳一般有两种:
- 1)月管理费每月按现行物业管理协会公布的物业费用,及时缴纳物业管理费用。
 - 2)专属费用,如果你所在小区的地下管年久失修,需要一大笔资金更新,这时小区的通常做法是向银行申请贷款完成项目,然后要向业主收取额外费用来偿还贷款,期

- 限一般是3-5年。
- 2.HOA费用一般包括什么服务呢?
- 1)公共设施维修管理(包括网球场、游泳池、健身房、电梯等)
 - 2)景观环境维护(包括业主前院庭院、公共草坪修剪除草、洒水灌溉打理等)
 - 3)治安维护(大门Date设备、治安装置如监视器、报警系统以及保安巡逻人要费用等)
- 这三项是物业管理基本都会出现的常见项目,有的物业管理还包括
- 4)房屋建筑外观修理(如换修门窗、屋顶等)
 - 5)垃圾费(视格HOA的负责范畴)
 - 6)水费(视格HOA的负责范畴)
 - 7)煤气费(视格HOA的负责范畴)
- 以上也不是物业管理的全部,只是按照出现频率介绍常见项目,其他物业管理内容,视各业主协会规定而具体决定。

疫情期间,为何房价不降反涨

Zillow高级首席经济学家奥尔森(Skylar Olsen)说,虽然3月份销售下降了8.5%,导致买方需求有减弱,但市场上在售楼屋签约更快。

由于新冠病毒的流行,经济萎缩,生意关闭,工作机会消失。但在房地产市场,房价仍在不断攀升。

上一次经济衰退期间,房地产市场崩盘导致数百万家庭失去住房,导致房价暴跌。一些经济学家警告说,房屋价值可能会再次开始下滑,特别是在抵押贷款期限结束的时候。

但到目前为止,情况并非如此。全美房地产经纪商协会(National Association of Realtors)的数据显示,3月份美国房价中值较上年同期上涨8%,至280,600美元。最近的初步数据显示,虽然买方需求减弱,当月销售较前一个月下降8.5%,但市场上在

售的房屋签约更快。

Zillow Group Inc.高级首席经济学家Skylar Olsen称,“需求肯定是受到了影响,但同时供应也受到了影响。”

房屋通常在合同截止前一两个月签约,所以3月份的NAR数据很大程度上反映了2月或1月的购买决定。

甚至到上月底,许多卖家仍不愿降价。根据Realtors.com的数据,在截至4月25日的当周,只有约4%的卖家降价,低于去年同期的5.7%。

一些卖家说,他们之所以这么做,是因为他们认为自己的房子还没有卖出,是因为买家没有机会去看房子,或者是因为现在不愿意出价,而不是因为要价太高。他们正在等待“居家令”的解除,然后再决定是否降

价。

“人们真的不会离开家”去找房子,萨拉·麦克默迪(Sarah McMurdy)说。她在3月底把自己在马里兰州贝塞斯达(Bethesda)的房子挂牌出售,但由于疫情原因,她选择在4月份暂时把房子停售。“我们不打算贱卖房子。我们不着急。我们宁愿等待这一切结束。”

房地产经纪公司Redfin Corp.说,在截至4月26日的一周内,该公司追踪购房者询问的购房需求指标较疫情爆发前下降了15%。据抵押贷款银行家协会(Mortgage Bankers Association)的数据,大约在同一时期申请购房的人数较上年同期减少了20%。Redfin说,与此同时,待售房屋总数降至五年低点,房屋售价中值较去年上涨1%,至30.8万美元。



美国上月房屋销量大跌但预期乐观,抵押贷款利率降至冰点

上月全美待完成的房屋销量大幅下滑,但分析认为,由于库存紧张以及降至历史低点的抵押贷款利率,楼市整体购买需求仍然活跃。

根据全美房地产经纪人的数据,四月美国待完成房屋销售,也就是已经签署合同但还未完成的房屋购买数量较三月下滑了21.8%,较去年同期下滑33.8%。这是自该数据2001年统计以来的最糟糕下滑幅度。

不过,房地产经纪人的首席经济学家Lawrence Yun表示,因4月几乎全美各周

实行居家令,签约购房活动萎靡不足为奇。

分地区来看,东北地区销售比上月下滑最多,跌幅达48.2%,西部地区下滑20%,中西部地区下滑15.9%,南部地区则下滑15.4%。

四月,伴随着各地居家令的实施,大多数售房开放参观日也停止了,因此房屋销售受到影响。不过,楼市的需求仍然火热。Yun表示,由于处于可负担价位的房屋库存有限,因此这部分房源炙手可热,面临争抢,伴随着经济重开,接下来几个月,房屋购买

活动将上升。

Yun上调了此前对房屋销售的预期,预测2020年房屋销售从此前的15%调整至下滑11%,同时预测房价中位数将上涨4%。

如果单看新屋销售,四月意外上涨了1%,这也是因为库存短缺。另外在3月上滑的贷款利率在4月重新开始下滑,也刺激了买家做出购房决定。

进入五月,抵押贷款利率更是连连突破冰点。根据房地美周四的最新报告,30年期固定抵押贷款平均利率在5月28日当周跌

至3.15%,是自1971年来的最低水平。去年同期,该利率为3.99%。这是今年第三次抵押贷款利率突破历史冰点。

另外,15年期的抵押贷款平均利率下滑8个基点至2.62%,5年期国债指数混合型浮动利率抵押贷款平均利率则下滑4个基点至3.13%。

通常情况下抵押贷款利率和10年期美债收益率的趋势挂钩。但是此前因为大量抵押贷款申请延期、金融市场波动频繁等原因,抵押贷款利率的波动有所滞后。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr.
#800 Bethesda,
MD 20817-1817
5-071