

# 在美国提升房屋价值,这些地方不能漏



房地产市场如过山车一般起伏,此时让房屋能有最大的机会以最好的价格出售,比以往任何时候更显得重要。以下五项简易可行自己动手的装修方式既简单又便宜,可明显为房屋增值。

**厨房**  
从买家的角度来看,厨房通常是最重要的房间。开放式厨房受人喜爱,所以如有足够预算,拆除一面独立的墙将厨房变成开放式。其实你不必花费数千美元装修。相反,

一些诸如抽屉把手、水龙头和橱柜把手等物件都很容易更换。

如果想改变更多,可以尝试用新瓷砖替换厨房的防溅板。

**洗手间**  
在购房者来看房之前,你一定要在洗手池放置几块香皂,并在厕所附近喷洒一些芳香剂。如果浴室很小也不要担心,如果唯一的镜子位于梳妆台上方的小柜子上,那么在你身后墙面上安装一面镜子就会创造奇迹。

将塑料毛巾架换成合适的不锈钢毛巾架,就像厨房一样,对水龙头和配件做一些小的升级可以创造奇迹。如果马桶出现丝毫问题,请将它修好。

**表面的更新**  
最重要和最直接的技巧涉及墙壁、天花板和地板。除非营造高级别的华丽感,否则不应使用壁纸。目前的壁纸应该撤掉。专家建议每隔五到十年粉刷一次墙壁,具体取决于所用涂料的质量。有孩子的家庭需要每三年就粉刷一次墙壁。

买家选购房屋时地板起着重要作用,显然,肮脏的地毯会降低房屋售价。如果有足够预算,专家建议去除地毯,抛光地板,但实际上取决于地毯的类型。如果地毯状态良好,并且房屋很冷而不能没有它,那就把它清洗干净吧。

天花板可能不是出售房屋时想到的第一件事,但是就像潜在的购车者喜欢试试车灯,踢踢轮胎,因此更新灯光是一个好主意,风格和定位方面寻求不引人注目和微妙的感觉,如果预算允许请更换老式灯具。

**草坪及其周边**  
如果房屋的前面或后面有花园,添加花卉是最简单的升级方式。让曾经是奶奶一辈最爱的绣球花重新回来,主要是因为其维护成本低。也可以尝试茉莉花,因为它适合夏天,而且花香怡人。

**具吸引力的小变化**  
镜子是通过反射光线并增加空间感来使房间显得开阔的简单方法。如果你正考虑在客厅添一面装饰墙,请不要这样做,改成大镜子吧。

# 你是应该多买些出租房,还是专注于现有房产

许多出租物业业主在两个选择之间争论,他们应该专注于偿还他们已经拥有的少量房产吗?还是应该购买更多房产?在本文中,我们将讨论这两个问题,为了得到答案,您应该问自己这两个问题。

在讨论这个问题之前,我想提出两点注意事项。首先,术语“屈指可数”(用来描述你拥有的房子的数量)与你的个人经历和债务承受能力有关,有些人认为一小部分房产是指一个或两个单元的房产,其他人认为是15或20个单元的房产。一旦积累了一定数量的房产,几乎所有投资者都会开始认真考虑这个问题,尽管这个数字差别很大,这完全没问题,个人理财是个人的。

其次,这篇文章关注的是投资者应该做什么,而不是投资者可以做什么,我不打算关注投资者是否可以购买更多的房产(即是否有资格获得贷款),我将集中讨论如何决定你是否要买更多的房产。多买还是少付?这个问题涉及到你的债务承受能力和你为自己的生活设定的目标,让我们看看这两个因素。

1、债务承受力  
“风险承受力”看的是必然结果,“债务承受力”分布在一个范围

内,在光谱的一端,你会发现有些人甚至没有读到口袋社区的内容,因为他们从一开始就不会涉足房地产投资,他们乐于把钱存在债券、现金和银行存单上。在光谱的另一端,你会发现有些人热衷于利用利润率来杠杆化他们购买的低价股票,他们会借入大量贷款来资助所有类型的企业。这些都是极端的例子,我们大多数人都处于两者之间。

在资金充裕的情况下,你会发现投资者代表着这个问题的方方面面,一些投资者认为,你永远不应该把自己的钱投入到投资中,而另一些人只会用现金购买房产。“债务承受力”可能比“风险承受力”更准确地描述了这个问题,原因是,一些投资者认为使用他们自己的现金比使用其他人(贷款人)的钱风险更大,但其他完全是现金买家的投资者不同意这种看法,我们其余的人则居中。因此,如果你在决定是还清还是继续积累,你应该问自己的第一个问题是:我的债务承受力如何?我有多接近“最大化”我的舒适水平?

2、目标设定  
第二个问题是你的人生目标,你的房地产生意的目标是什么?你的投资在多大程度上符合这些

目标?我们不会在真空中创造利润,我们这样做是为了更高的目标。你的目的是什么?你的目标是在60多岁时拥有大量的金钱,还是在30多岁时拥有可观的现金流?

3、两个例子  
乔今年是30岁,他有四套单户住宅出租,每所房子每月的租金收入为2000美元,在支付了抵押贷款、维修、管理、职位空缺和其他费用之后,乔每月会收到800美元的被动现金流,他的目标是在他60多岁的时候,让他的出租房产为他提供一个不错的、丰厚的退休生活。基于这个目标,他选择不偿还他的房子,相反,他为自己的房产支付最低的抵押贷款,并专注于积累更多的房子,这将使他在60多岁时享有更大的现金流。

吉尔今年也是30岁,她还拥有四套单户住宅作为出租物业,每套的总租金为每月2000美元,目前的被动现金流为每套200美元(合800美元),换句话说,她现在的情况和乔是一样的。然而,她的目标是在30多岁时享受被动收入和财务自由,这将使她能够把她的青春花在其他的事情上,比如搬到欧洲,创办一个不同的企业,加入和平队或抚养一个家庭,她没有专注于积累更多的房产,而是专注于支付自己



的租金。  
当四套房子全部付清房款后,她每个月的总收入将达到8000美元,假设她总收入的大约一半将花在与抵押贷款无关的运营费用上,她每月将获得4000美元的被动收入,如果她积极地把这些房子付了,她可以在30多岁时享受这笔钱。

4、最好的选择  
这两个选项哪一个是正确的?最好的行动取决于你的个人目标,乔想在60多岁的时候有更多的钱,吉尔想在30多岁时立即有现

现金流,这两个都是有效的选择,它们强调了你的决定需要如何与你的生活目标相一致。我们不是在真空中赚钱,我们要让他们支持我们想要享受的生活方式。

你是应该购买更多的租赁房产,还是专注于偿还你所拥有的房产?这不是你应该问自己的问题,真正的问题是:你想从生活中得到什么?为了实现这些目标,你愿意承担多少债务?一旦你回答了这两个问题,“多买还是少付”的问题会更容易解决。

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 and IFG are not affiliated entities.

**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**

人寿保险 养老保险 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

**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 养老保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** 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  
二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071