



Samson Properties

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

电话：571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱：sLszj@hotmail.com

NAR 赞成拨款法案中的公平住房运输资金

全国房地产经纪人协会 (National Association of REALTORS®) 支持众议院小组委员会的举动，将公平住房咨询和交通基础设施资金纳入其2021年拟议的支出法案中。

运输、住房和城市发展及相关机构的众议院拨款小组委员会周三批准了2021财年法案。现在，它要经过全体委员会的批准。

更具体地说，该法案包括增加对HUD的“公平住房倡议计划”及其“公平住房援助计划”的投资。它还还为LGBTQ美国人维护住房保护，并包括为旨在提高国内经济增

长的若干运输基础设施计划提供资金。

该立法提供了1,583亿美元的基本预算资源，以及750亿美元，用于通过投资该国的交通和住房基础设施来支持从当前局势中恢复的经济。

“我们的国家正面临基础设施危机，道路崩溃，公交和铁路系统老化，负担得起的安全住房以及自然灾害的严重性和严重性不断增加，”房屋、住房、交通和住房小组委员会主席大卫·普赖斯(David Price)表示。以及城市发展及相关机构。“与此同时，当前局势正在破

坏社区，揭示和加深现有差距，同时使州和地方政府拥有更少的资源和更多的响应责任。2021财年的“THUD”资助法案旨在直面这些问题。”

上周，NAR向国会领导致信，呼吁“大幅增加”2021年预算中的公平住房和咨询资金。HUD的“公平住房倡议计划”将资金定向给保护住房歧视受害者的非营利组织。FHIP是NAR坚决支持的程序。

NAR主席文斯·马尔塔(Vince Malta)在7月1日的信中写道：“美国人民呼吁全国各地的机

构做出更加坚决的承诺，以消除系统性歧视。NAR支持一项强有力的FHIP计划，以承认由合格的公平住房组织，对于揭露和纠正非法住房歧视至关重要。”

NAR在7月8日给参议院银行、住房和城市事务委员会以及众议院金融服务委员会的另一封信中，感谢成员们在在大流行期间优先考虑了住房稳定。对于受当前局势影响的人来说，美国家庭安全有保障地获得住房至关重要，这已成为许多美国家庭的坚守。这封信敦促在租金援助、房屋供应商的驱逐政策明晰，信用评分信息和房屋

咨询方面采取进一步行动。

马耳他在信中写道：“当前局势的经济后果威胁着许多美国人的住房安全。”“随着宽容措施的结束，许多房主可能会为还款计划而苦苦挣扎。住房咨询服务可能是帮助他们管理财务并在大流行结束后留在家中的有效工具。”

这封信敦促国会采取以下行动：租金援助，房屋供应商的驱逐政策明晰，信用评分信息和房屋咨询。信中说：“对于受当前局势影响的家庭来说，美国家庭安全有保障地获得住房至关重要。”

纽约房产5大“雷区” 不做冤大头!

从历史上来看，纽约房产是稳定安全、保值、增值强的市场。并且这是一个非常国际化的市场，它不完全依赖美国本土的经济，世界各地的有钱人都会到纽约来购置房产，所以纽约的房产是一直稳步上升的。

但是如果不了解纽约房产规律和特点的话，就易误入陷阱，有钱也别做冤大头!

特别指出了海外客户，在纽约购置房产时，容易犯的错误!!

①不用本地专业房产团队

购买房产，要一批专业人士为您服务，除了地产经纪以外，还要有地产律师、贷款专员、会计师等，这些专业人士都是本地的，他们对纽约地产非常熟悉。

有些海外买家在中国是大老板或是公司高管，有的在外州有自己的公司，他们都有自己常用的律

师、会计师等，因此在购买纽约房产时，也打算用自己的人。

但是纽约房产和别的州很不一样，如果没有一个本地团队对纽约房产非常熟悉的话，交易有时就很难做成功。很多时候，律师对纽约地产不了解，合同写的完善，客户的利益就会受很大的损失。还有贷款，银行要对纽约的公寓很熟悉，否则贷款就很容易出问题。

②购买房产的目的不明确

不清楚购买房子的目的是什么，和自住常常把两者混在一起考虑。

经验Tips:纽约房产

自住:

你会有很多个人的感情因素，要在预算范围内满足个人需求。比如有些客人认为离上班公司近很重要，有人认为要有健身房或是有游泳池，有的人是为了小孩子读

书，上好的学区，每个人买房的目的因人而异。

那就要排除个人感性的因素，用理性，数字来做判断了。你不应该被华丽的表面打动，应该更多考虑，作为出租用途，是否很容易出租或更高，这时候就要计算的。

首先要看长期效益，也就是打算长期持有，期待房产升值。这种情况应该选择一些正在处于房产上升的区域。

其次要看每年的现金，也叫caprate。Cap rate = (Gross income - expense)/purchase price。还有一个是：Cash on cash return = (Gross income - expense - debt service)/cash paid。如果你用贷款的话，cash on cash return更说明问题。每个人的cash on cash return会很不一样，因为你贷款时用的现金数目，你能拿到的贷款利息，都因人

而异。

③以为纽约的很高

有很多人知道纽约是房地产的好地方，所以期望值很高。但是当他们看到具体的每年的的话，很多人很吃惊，因为cap rate比别的州，别的城市来说算低的。

在曼哈顿，住宅房产的cap rate大约在2-3%，商业房产大概是3%到4%。

纽约房产安全，稳定，房价一直稳定上升，在纽约购置房产更多的是为了长期资产的。从短期来讲，在纽约并不高，但从长期资产增值的角度来讲是明显的。比如在1980年，公园西81街的Townhouse才\$65,000，现在的也要4,5百万。

④将纽约当作炒房的天堂

纽约的房地产市场非常成熟，也很规范。如果你打算短期炒作，

将得不偿失。

因为在买卖的过程中，都要付出不少费用，这些都算购房成本。作为买家来说，费用有保险费，贷款费用，律师费等closing cost，一般是3%到4%。作为卖方来说，要付经纪人费用，以及纽约州市的交易税等，总共大约是8%到10%。转买转卖的代价较高。

⑤合作公寓并不适宜海外人

如果是买房的话，Condo更合适，Coop不适合做房。

coop的买家要经过大楼的资格审查，一些楼比较喜欢有工作的成年人，因此家长买给孩子会被拒绝。

一些楼只卖给作为主要居住地的买家，如果是买了当度假房的，买方将会被拒绝。一些楼更喜欢“一般的”居民(无名人士)，因为居民不希望名人入住后被狗仔队骚扰。

6大美国买房建议 帮你少花钱多办事!

一些国内购房者想要的成本在美国购置房产作为资产配置以及，所以法拍屋就被纳入目标之一。殊不知，外国人在美国买法拍屋是“陷阱重重”，搞不好，日后所付出的成本要远远高于。

一些赴美购房者知道“法拍屋”这种廉价的房屋。有的人会因为便宜而心动，有的人则看清它有可能“不那么便宜”而敬而远之。

此提示，法拍屋适合有经验，有现金的美国当地人，对于咱们中国购房者来说，还是买新房保险!其实不管您选择什么样的房屋，想要实惠，可以参考下面几个建议。

1. 买未经检查的法拍屋 (Foreclosure)要小心。

在拍卖会上竞价前，买方通常不能进屋更不能验屋，顶多是看看房屋外观，往窗子里瞄一眼，同邻居聊聊房子的近况。所以买方必

须有面对意外情况的准备，比如你可能要驱逐赖著不走的前屋主，维修被其蓄意破坏的水电管道，补买被搬空的厨房家电、被拆走的热气气和灯具等，有时不经意就花去成千上万元。就算没搞破坏，至少房屋保养做得不会很好，这都要花钱。

2. 通过地产经纪买银行屋 (REO)较放心。

在拍卖会标的房子，产权由债权方银行拥有，成为银行屋。银行通常会进行的维修，并雇一个专精法拍的房地产经纪来推销这栋屋。潜在买方可在经纪人安排下进屋看房，这样就可知道自己要不要买，以及买的是什么样的房子。

3. 对花多少钱才能让房子可住人，要心里有数。

好的法拍屋仅仅是空关着没

人管几个月，只有草地荒疏、油漆剥落之类小毛病。但有的不大修就不能住。银行屋不像像售屋，后者是自有住宅，现屋主有义务告知他们了解的房屋问题，但银行无需对银行屋的状况进行说明，所以你花个三五百元请验屋师，再找个持照营建商来根据检查出的问题估计维修费。一般要花费买房钱的10%来维修及改建才能达到可居住的条件。但要记得验屋师不能看到墙后、地板下，以及天花板上的情况，一些大毛病也许看不出来。而且银行如果“依现状出售(as-is)”，是不会因验屋结果而修屋，或降低售价的。

4. 了解相似房屋售价多少。

你可登入Realtor.com，查询在你考虑入手的法拍屋附近、近出售的相似房屋，看它们实际售价多少。就算你没办法了解屋况，但有

挂售照片可参考，而且你能了解到同类房屋大概的呎价、平均价、以及总价范围。价格特别低的就别看了，这可能是家庭成员之间的买卖，不能反映市场价。

5. 出价要有竞争力。

买法拍屋的人主要是抱着捡便宜的心理去的，但如今情况不同，法拍屋少了。过去，你出价时，可以除去市价20%作为维修费。但据房地产信息公司RealtyTrac报导，2015年季度，法拍屋售价平均仅比市价低13%。当然不同地区情况不同。在俄亥俄州Akron，法拍屋低于市价的66%，而在哥哥，法拍屋跟一般房屋售价无异。不过也别过虑，银行不会无理性要价，且每多持有物业它们就多损失。

6. 积筹措购房款，不打无准备的仗。

现金买家当然。如果你要贷款，拿到贷款预批信，准备好定金，向卖家证明你是认真要买房，也有能力让房屋过户，这可以加大你的竞买成功率。但你也要了解，大部分银行不愿给屋况糟的房屋做抵押贷款。在一般房屋买卖中，卖家可能会按买方贷款银行要求修屋，但银行可能不会，贷款银行也就不同意在房屋失修的情况下放贷。但若是自住房，你可尝试申请联邦住屋及都市发展部(HUD)的203(k)房贷方案，它是给待修缮房设计的贷款。

其实罪域外国买家来捉，由于不熟悉当地的市场情况，还是买新房!现在在美国南部一些城市，如休斯顿，房价比较低仅150万左右，就能买到3室独栋!