

美国房屋保险的科普知识 | 买房租房的都要看看

房屋保险 (Homeowner Insurance 或 Hazard Insurance): 一般指购房者为自己房子购买的保险,为最基本的保险。主要保障屋主在房子遭遇意外或突发灾难时,可得到补偿理赔来降低因灾害造成的财产损失。

房屋保险的基础理赔项目
典型的房主保险政策通常包括以下内容:住房,个人财产,责任和其他建筑物承保范围。

房屋架构 (Coverage for the Home's Structure)

Coverage A - Dwelling Coverage:
保房屋主体结构。(对 Condo Insurance 来说,这点不含外墙及公共区域,因为那些是 HOA 的责任)

Coverage B - Other Structure on Your Property:
保房屋主体以外的建筑物,如独立车库、独立工具间等。这部分保额通常是主保险的10%(实际依保单内容为准)。

个人财产 (Personal Property)
Coverage C - Personal Property / Contents:
保屋内所有个人财产,如家具、家电、手机、衣物等,若因灾害盗窃等事故造成私人财产损失可获理赔。

暂时生活开支 (Coverage for Temporary Living Expenses)
Coverage D - Loss of Use:
因房屋损害或维修,导致投保人无法居住在屋内,所额外发生的住宿饮食等生活开销。

法律责任 (Liability)
Coverage E - Personal Liability Insurance:
若有人在房屋受伤或发生事故,如在楼梯滑倒、工人作业受伤、小孩在家中玩球砸坏隔壁邻居贵重物品等,被起诉所产生的法律纠纷等费用。

医疗费用 (Medical Payment)
Coverage F - Medical Payment coverage:
房屋造成他人损害但未被起诉的伤者医疗费。例如有人在你的台阶上滑倒但没有起诉你。无论屋主是否有责任,都可要求保险公司依据这一条款赔偿。

其他
Deductible (All Peril) 自付额:
指的是以上各项,除非另外列明,全部自付额为 XX 元;费用超出部分则由保险公司介入。

Water Backup and Sump Overflow 淹水:
指由下水道回流或水溢出来所造成的损失。下水道破裂并不属于 Water Backup 或 Sump Overflow。

美国房屋保险政策种类
在美国,常使用的房屋保险政策 (Policies) 有以下几类: (HO 是 Home Owner 缩写)

HO-1 基本险 (Basic Coverage)
保因火灾、雷击、烟熏、风灾、冰雹、抢劫、偷窃、爆炸、玻璃破碎、飞机、汽车、暴乱、骚动,及故意破坏对房屋造成的损坏。基本险也保赔人体受伤、损坏他人财产、律师费、医药费、室内个人财产、房屋损坏后的额外住房生活开销。

HO-2 扩充险 (Broad Coverage)
除了 HO-1, 加保因电击、冰雪重压、水管冻坏、天空落体、热水器或空调系统断裂烧坏、室内漏水造成的损坏。

HO-3 全保险 (Special Form)
大众最普遍购买的房屋保险类型。除了 HO-1 和 HO-2 之外,也加保除了战争、核灾、水灾、地震、地陷以外的几乎所有内容。并也保赔客人在室内外发生的意外、路人在室外发生的意外、宠物咬伤人后的赔偿医药费、律师费。

HO-4 房客险 (Tenant's/ Renter's Policy)
保赔出租房产室内的房客个人财产。

HO-5 综合险 (Comprehensive)
比 HO-3 的涵盖范畴更广,保费也更贵。

HO-6 康斗险 (Condominium Coverage)
保赔 Condo 屋主和室内个人财产、客人路人在室内外的事故、火灾、盗窃、漏水的损失。屋主需仔细阅读 Condo HOA 章程来决定须购买的保险费用。

HO-7 活动房险 (Mobile Home Coverage)
保赔 Condo 屋主和室内个人财产、客人路人在室内外的事故、火灾、盗窃、漏水的损失。屋主需仔细阅读 Condo HOA 章程来决定须购买的保险费用。

HO-8 老房险 (Older Home Policy)
老房子的市价要低于重建价格。老房险允许屋主以低于重建价格的市场价来保。

常规房屋保险不理赔的情况
而绝大多数房屋保险 (包括 HO-3 和 HO-5) 都会将以下情况导致的房屋建筑或财物损失排除在理赔范围以外,比如:

洪水
地震

塌方
发霉
除了水管或者家电导致的情况以外的水害

虫害鼠害等
地基变形沉降等
宠物动物
由宠物造成的破坏
磨损、损耗
故意丢失
核事故
政府行动

所以如果房子处于一些洪水、飓风、地震等自然灾害高危地区,或者业主对某类风险有忧虑的话,还要考虑加买额外的保险。

Actual Cash Value vs. Replacement Cost
在保险赔付的细则里,可能会出现 Actual Cash Value (实际现金价值) 和 Replacement Cost (替换成本) 这样的字眼。如果按 ACV 赔付,保险公司只会赔付贬值后的价值损失;如果按 RC 赔付则会按替换全新产品的费用来算,当然 RC 条款的保费也会贵一点。

大多数基础的房屋保险对于房子建筑的赔付是按 RC 计算,但对个人财物方面的赔付则是按 ACV 计算,小伙伴们有需要的话可以加钱升级保险条款。

另外,有些保险公司还会有 Guaranteed Replacement Cost (保证替换成本) 的选项,这个条款可以保障例如材料人工升值等导致的原保额不足的问题,无论重建同类房屋的费用超出多少都会赔付,这个选项对于在天灾频繁地区、或者老房子屋主来说,都值得考虑。如果没有 Guaranteed 选项,可以考虑 Extended Replacement Cost 选项,这两者区别在于有没有赔付上限。

Deductible
Deductible (免赔额度) 就是在保险理赔之前需要先自付的金额,房屋保险里关于 Dwelling、Other Structure、Personal Property 的理赔部分通常都会设有免赔额度。房屋保险的免赔额度可以按固定金额、或者保额的百分比形式来计算,每次申请理赔都会扣去免赔额。

大多数房屋保险的免赔额度在 \$500-\$1500 之间,但有些时候保险可能会额外指定特殊情况下造成的损失的免赔额度,比如风暴等恶劣天气情况。比如如果一个保额为 30 万的房子因为 Named-Storm (命名风暴)、洪水等损毁,而特殊事件免赔额度是 5%,那就相当于要自付 \$15000,所以一定要

了解清楚保险的所有详细情况。

房屋保险费用是多少? 如何降低?
房主保险的费用取决于许多因素,包括您选择的保险范围,房屋的功能以及个人财产的价值。额外的承保范围或增加的承保范围也可能产生额外费用。代理可以帮助您选择适合您需求的承保范围,还可以帮助您确定您是否有资格享受任何保单折扣。

注意,影响房屋保险的价格其中一个重要因素就是地理位置。

如果房子处于天灾频发、有灾害高风险或者保安不够好的区域,保费肯定就会比安全地区更贵一些;通常靠近消防局的房子保费也会比远离的要低一些。比如飓风登陆频繁的佛罗里达州,就是全美房屋保险平均保费最贵的州。

保额和自付额度的高低也是影响保费的两大因素,相对于降低保额来说,提高自付额度会更加合适。

虽然相比起汽车保险,各家的房屋保险保费差价可能没那么大,但在不同的保险公司比价也还是能节省一部分费用的。了解各家能给的保险折扣,比如跟车险、寿险一起买通常能享受 Bundle Discounts,也有助于降低保费。

风险低的房子保费也相对会低,增加房子里的安全设施通常也能获得一定的房屋保险折扣。据 Consumer Reports 介绍,有安装烟雾报警器、防盗摄像头、Deadbolt 门锁等通常能获得 5% Off 保费优惠,而如果家里有自动喷淋和连接外网的自动报警系统的话,能获得高达 15%-20% 的优惠。

申请房屋保险理赔的时候,保险公司会派 Adjuster 来调查损失实况、对照保险条款制定一个赔偿价格,然而保险公司定出的赔偿价可能会跟自己理想中的数字不一样,这个时候就要据理力争。据 CR 的调查统计,对于超过 2 万刀以上的房屋保险理赔,有 10% 的人对保险公司定出的赔偿额度不满意;而跟保险公司讲价的人比不讲价的人能平均多获得 \$6000 的赔偿。

如果保险赔偿跟自己理想价格相差太多,而自己又没办法说得赢保险公司的 Adjuster 的话,还可以考虑聘请专业的 Public Insurance Adjuster 代表自己申请理赔争取权益,费用通常按理赔款项的百分比算 (各地有法律规定 PIA 收费上限,一般在 10%-25% 之间)。PIA 通常可以免费做初步评估,所以小伙伴们可以先计算一下看是否值得再决定。

定期进行房屋检查,向海外的房东通过邮件或电话汇报
(如有需要,对房屋进行周期性维修和保养)

代理房东进行年度报税
协助处理与租房有关的法律纠纷,如未支付房租;(如果房客不付租金,需要专业律师驱赶房客,律师费在 \$600-1000 左右,为时需要 3 个月,这算是风险之一)

房租合同结束后,结账退房
重新刊登房源,找到新的租客

②、委托房屋托管公司的流程
业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书

经纪人帮助寻找合适的房客,通常经过 MLS 房源共享系统,发布租赁信息,加上经纪人个人平面广告及网络媒体去寻找租客。

在所有租客提出的申请书中,选择最适合的签订租房合约,并完善租赁的细部内容。

③、收费标准
寻找到房客,租约签订后,委托出租的佣金(房产经纪费用)一般为全年租金的 6%~8% (按实际情况而定),房屋管理的费用一般为月租金的 5%~10%

管理公司会要求房客房租每月一付,押金交纳 1-2 个月。

需提醒的是,房屋(内外)修复费用、驱逐所需律师费等需业主自付,管理人员只负责执行。平时的维修,如果屋主不在美国的话,可由管理公司负责寻找维修人员报价,由屋主定后,才开始修理。

如何管理自己的美国租赁房产,并使其利益最大化



很多中国人在美国购置房产后可能投资者并不出国居住,而只是进行投资。配置美国房产,再将美国房产出租,以获得稳定的租金收入是最常见的投资方式。不过,限于环境、政策不同,大家对在美国买房后,如何将自己的房产出租获利及管理?

数年以来,美国成为备受国人青睐的国家。在海外资产配置的热潮中,机遇已经摆在眼前,但规避风险仍不能忽视,该怎样合理配置美国房地产,安全配置房产以及省心

当房东成为购房者普遍关心的问题。
出租方式
美国政府允许海外购房者出租自己所购买的房产,从中获得房租。那么在美国的房产该如何出租与管理呢? 房屋出租无非是两种方式,自己管理,或者由让专业出租公司来管理。前者适合长期居住在美国的投资者;后者较为适合不长期居住在美国的投资者。

1、如果业主长期居住美国,就可以通过

自己出租管理的方式来进行
租金的订定要符合市场,勿定价过高,否则空屋的时间就是损失。在美国没有办法出租出去的正常房子,只要租金合理的话,一般一个月之内就可出租。

选择房客不仅要看房客的信用,而且要看房客的工作稳定程度。因为自己在美国,所以可以及时收取房租,一旦有违约不付时,可以尽早通知房客,以备及时处理纠纷。

如果选择自己管理,虽然可以节省一些费用,但您必须要清楚的了解美国房地产租赁的条款,而且房屋租赁法规定房东必须提供给租客一个固定的美国当地地址,以便他们有问题可以随时联系你。而且必须提供租客一个紧急电话号码,他们需要帮助时可去帮忙;房东需要了解当地房租的变化,租客若未按时付房租,房东即刻要采取法律行动。

这些要求对海外投资者来说,不仅要耗费大量的时间和精力去关注,更会浪费很多不必要的花费如机票电话费等等。因此,对于海外投资者,由专业的房屋管理公司管理和出租房屋更为合理。

2、如果业主长期无法居住美国,就可以通过物业管理公司的方式来进行

①、房屋管理公司的主要职责:
刊登房屋广告,找到租客
刊登房屋广告,找到租客起草租房协议,确认房租及各方职责

对租客进行信用调查、租房历史调查、工作收入确认、犯罪记录调查,以确保房东利益

每月收取房租,并转入房东账户