

# 在你购买第一栋多户住宅之前要考虑的事情:分析物业和人员



在这个由三部分组成的系列文章中,我们将探讨您在购买第一个多户住宅出租之前需要考虑的因素。在第一部分中,我们考虑了寻找建筑的因素,以及要分析的问题,在这里,我们将进入一些更实际的问题,在你购买第一栋多户住宅之前要考虑的事情。假设你找到了一笔交易,数字分析很有前景,在你签署购买合同之前,你可能想要包括一些重要的问题,以便让你更好的解决。

## 1、访问记录

决定多户住宅价值的唯一最大因素是它的盈利能力,这与独栋住宅的情况大不相同,独栋住宅通常只在乎销售价格。要确定一个多户住宅的利润,你需要业主/卖方的

记录,如果你没有得到它们,并且没有时间去看房子之前,你将会在购买合同中跳过很多方面。

## 2、尽职调查

买房子却不进行检验是不行的,你要确保你有充分的权限去查看房产的每一个角落和缝隙,确保任何检查的最后期限都与授予的访问权限有关,这样卖方就不能通过延迟访问来终止交易,找一个有良好资质的建筑检查员来检查。是的,这需要花费金钱和时间,但如果你没有完成它,结果发现建筑有未披露的问题,这可能是你的财务灾难。你要确保每个单元都被单独检查过,包括地下室、阁楼、橱柜、壁橱、履带空间、缝隙和角落。找当地的法院,询问任何违规行为、公

开许可和与财产有关的特殊评估,这不仅会让你进一步了解到在哪里可以寻找潜在的问题,还能让你了解到前任房主的责任有多大。

## 3、延期维修的风险

重要的是,在你购买房产之前,要知道你在延迟维护问题上的风险。积极的卖家通常是积极的,因为他们一直在榨取物业的现金流,而忽略了屋顶、停车场、供暖和管道系统等昂贵的维护问题。你认为,如果你买了一栋大楼,却意外地出现了大量的延期维修问题,会发生什么情况?

你需要检查一下大楼的维修间,看看里面有什么,有时,你会发现一些非常有价值的资产,可以帮助你开始的时候节省一些现金。更重要的是,您可能会看到与正在进行的维护问题相关的证据,例如,如果你发现屋顶上有很多用了一半的柏油罐子,那可能意味着屋顶一直漏水。同样,你需要要求提供目前为物业服务的所有承包商的名单,包括垃圾、景观美化、清洁、扫雪、压力清洗,所有这些!这不仅会让你有机会决定你是否希望他们继续为你工作,而且还会让你联系他们,讨论他们对物业的了解,这对任何买家来说都是一个有价值的信息来源!

## 4、安全性

评估建筑的安全性,并分析其是否是足够的安全。有蜂鸣器和对讲机吗?它们都能工作吗?有安全摄像头吗?如果没有,那么拥有它们是否有意义,无论是在经济上还是在安全上都都需要。你不仅要为租客提供一个安全的地方,让他们住下来,而且还要保护你的投资和承担你的责任。你需要调查一下这个地区的犯罪率,犯罪率可以是一个很好的方法来了解你有什么样的邻居,以及什么样的安全将是最合适的。例如,如果

一个社区更容易发生入室盗窃而不是抢劫,你就会把注意力集中在锁着的门和蜂鸣器上,而不是保安和摄像头上。

## 5、租户简介及营业额

建筑的位置可能决定了租户最希望居住的类型。举个例子,如果你在社区的街对面买房子,你买到的大部分是学生公寓,因此房子里可能会举办很多派对,还有啤酒和许多空的披萨盒。或者如果你在一个繁忙的商业园区附近买房,你可能会遇到更多的年轻专业人士。

你需要查看当前租户的所有租赁应用程序,以准租客的身份走走走廊,观察租客是谁,与当前的租户交谈,询问他们对管理的看法。你可能会听到一些与租户有关的事情,比如尖叫声、脏话、大声的音乐、无人看管的狗叫声等等。如果你打算提高租金,实施被忽视的或新的政策,很可能有一部分现有租户会搬走,甚至会停止支付,迫使你驱逐他们。这可能会对你的现金流产生严重的负面影响,即使有必要改善你的投资。

你将不得不考虑宠物的问题,每种宠物都有自己的问题,比如脱毛、排泄问题、过敏、潜在的攻击等等。另一方面,如果你能提供吸引狗和猫的主人的设施,你可以进入细分市场,而严格的无宠物建筑不能做到这点。例如,一个不需要拉便便的遛狗区域,就可以帮助你在几个单元里找到喜欢自己小狗、愿意支付更高租金的租客。

租客也可以是你最好的信息来源之一,你可以询问当前的房屋所有者是否介意你向所有当前的租户发送一份匿名调查,并让这些租户将这些调查直接返回给你,这样他们就能尽可能地获得真实的信息。你可以问任何你想问的问题,但特别要问的是物业方面的问题。以及经理方面的问题。

## 美国购房会产生哪些费用?

尽管受到新冠病毒(新冠肺炎)大流行重创,美国房产销售量仍在增长。很多人可能想趁着当下抵押贷款低利率的便利而买房,不过,在做出任何决定之前,首先要确保自己能负担得起相关成本。

总部位于加利福尼亚州尔湾(Irvine)的Sun Group Wealth Partners的联合创始人兼董事总经理,及CNBC金融顾问委员会成员Winnie Sun表示,当人们在决定购买首套房时,也许很兴奋。但在购买之前,还要从基本事情做起,弄清楚自己的实际负担能力。

立刻就会发生的成本包括首付款、交易成本和搬家费。其它需要考虑的因素,例如入住、维护房屋需要的花费等等。

美国全国房地产经纪协会(the National Association of Realtors)发现,2020年第一季度,美国大都市地区的首发房屋中位价为233,400美元。如果首付20%的话,首付款是46,680美元。如果首付10%的话,首付款是23,340美元。如果首付3%的话,首付款是7,002美元。

创纪录的抵押贷款低利率无疑吸引了买家进入市场。根据Bankrate的数据,平均30年固定抵押贷款利率为3.150%。

但是,这不意味着每个购房人都有机会拿到这个利率。一般而言,贷款人会考虑借

款人的信用评分、贷款类型以及首付金额。当然,不同的贷款人也会有不同的贷款政策,有些贷款人可能提供更低的利率。

还有由美国联邦政府背书的FHA(Federal Housing Administration)贷款,FHA贷款成本和首付门槛都较低。这项政府支持的贷款,允许人们以低至3.5%的首付购买价格适中的住房。

但申请FHA贷款的借款人,必须要购买相当于房价1.75%的保险,一套233,400美元的房屋,保险费达4,084.50美元。

购买房产还有很多其它费用,这些费用通常都包含在交易费用中。包括申请费、银行对房屋价值的评估、律师费、托管费、信用报告费、房主保险、产权保险、转让税、产权搜索费和记录费等。

因此,对于价值233,400美元的房产,预计将支付4,668美元至11,670美元的交易费用,达房产总价的2%至5%,这部分费用要在交易完成前支付。

至于搬家费,如果想省钱,可以租卡车并请一些朋友帮忙。如果请搬家公司,据Moving.com称,本地搬家,平均要花费1,250美元。如果是长途搬家,1,000英里平均搬家费为4,890美元。

如果你所购买的房产是房主协会的一



部分,还需要支付房主协会(HOA)费用。这些资金用来支付公共区域的维护费。费用各不相同,根据Realtor.com,每月200美元至300美元。

还有不少其它费用需要考虑在内,比如房主保险、房屋维护费、向当地政府缴纳的财产税等等。

## 疫情影响,大波士顿地区单家庭住房超抢手

大波士顿房地产经纪协会22日公布6月份数据,大波士顿地区上月出售的单家庭住宅中位价格较去年同期上涨4.5%至67万9075元,公寓价格下跌4.4%至59万2500元;两类住房的价格消涨正反映新冠疫情所带来单家庭看涨、公寓市场疲软的影响。

房产经纪人表示,近来看到更多首次购房者在疫期打算从城内的小公寓搬迁到较

宽敞的郊区住宅;而市中心公寓市场原本的两大主力,外国购屋者和自郊区搬进城的空巢银发族大量减少;这样的转变使得郊区单家庭住房十分抢手,而市区公寓,尤其是价格较高的公寓在市场待价的时间更长。

不论是单家庭住宅或公寓的成交量上个月仍继续下滑,单家庭住宅的销售量更是25年来最低点;大波士顿地区待售房屋急剧

下降,市场上单家庭数量不多更是明显。

RE/MAX Unlimited房产公司经纪人对波士顿环球报表示,经济虽不景气,但房贷利率很低,大波士顿地区的房价强劲上涨,较适合首购族买的较低价位和中等价位单家庭房屋更是严重地供不应求;在这种环境下,即使销售步伐放缓,也不会看到价格下滑。

大波士顿地区一直有房屋库存不足的问题,因为疫情到来,许多卖家决定保持现状、暂时不动,本地区房屋库存量在今春更是暴跌;房产经纪人在疫情期间已逐渐解决了保持安全、远距售房的复杂问题,现在只需停住脚步的卖家做好准备,进入或重新回到市场。

## 压缩成本! 美国公司开始减少办公空间

据路透社上周对美国季度收益的电话分析显示,超过25家大公司计划在来年减少办公空间,此举旨在降低仅次于公司薪资的第二大支出——租金。

有迹象表明,由于冠状病毒(新冠病毒)大流行,很多公司正在寻求压缩成本的方法。缩小办公室面积,削减租金可能是降低成本的第一波措施。各家公司希望即便进

入长期衰退,也能维持住利润率。

能源公司哈里伯顿公司(Halliburton Co)说,打算关闭100多个设施;金融服务公司道富银行(State Street Corp)表示,即使有了COVID-19疫苗,很大一部分员工仍将继续在家工作;随着更多消费者在网上购物,床上用品公司Sleep Number Corp计划不再增加办公室空间。

金融公司Regions Financial Corp告诉分析师:“无论是通过增加使用旅馆,在家工作,或是调整日程安排,我们都深信办公室的总面积将继续缩减。”

在家工作的政策将推升办公楼空置率,摩根士丹利(Morgan Stanley)6月份预测,未来2-5年,纽约办公楼的空置率将从现在的8.7%上升到10%-12%,而旧金山的空置率

将从5.8%上升到7%-9%。

独立研究公司Green Street Advisors的分析师丹尼·伊斯梅尔(Danny Ismail)表示,减少必要的办公空间很可能会伤害到在纽约、旧金山等城市有大量产业的房地产投资公司。随着公司允许更多员工在家工作,对传统办公楼业主而言,威胁越来越大。