

# 美国买房选择 House 还是 Condo 好



在美国买房, House 好还是 Condo 好? 这要从几个方面进行分析, 同时你还要问问自己想过什么样的生活, 你的需求是什么。

## 投入和回报

House 拥有土地权, 增值空间大, 更加保值。但前期资金投入大。

Condo 前期投入小, Down Payment (预付定金) 一般来说会少些, 这给很多没什么积蓄的年轻人一个可负担得起的住房选择。

## 维护工作

你喜欢做木工吗? 你喜欢做电工吗? 你喜欢了解各种房子的知识, 修修补补, 打理花园, 铲雪除草吗? 你愿意并且也比较空闲做这些事情吗? 其实大部分不是很喜欢修修补补的工作, 不过如果你是个愿意并有时间动手的人, 住在 House 是个不错的选择, House 可以保持你忙碌, 锻炼你的各种动手能力, 给你建设家园更多的成就感。

住在 Condo 里, 管理公司会处理大部分的维护工作, 公共花园的打理, 屋子里需要你动手的地方很少, 主要也就是摆摆家具, 挂挂画。你要付管理费, 好在是大家一起出。住在 House 里你也可以雇佣别人帮你做这些事情。

## 维护成本

如果是在市区, 大部分的 House 是老房子, 所以你要准备随时会有突发的维护工作, 修补工作, 你要负担水电气、保险、热水炉租赁等等费用。不过还是那句话, 如果你是一个动手能力很强的人, 这些东西难不倒你。你也会成为精明的业主来控制你的日常水电开支。

住在 Condo 里不用担心你大门以外的维护工作, 管理处会从你缴纳的储备基金里支付维修费用。现在新的 Condo 都是中央空调, 通常你只需要支付电费, 或者再加上水费。不过要注意的是, 如果大楼维护的不好, 维修费用增加, 你的管理费用也会增加, 你不能自主的控制你的成本, 这让人感觉不舒服。一些老的 Condo 可能面临着大额额外的支出去维修某一问题, 你要千万注意。

## 空间、后院和阳台

House 的空间一般比 Condo 大很多, 有地下室和车库, 可以让你为所欲为。

Condo 空间较小, 你要仔细规划, 买多了东西就放不下。不是每个人都喜欢大的空间, 大空间意味着更多的清洁工作。有的人喜欢卧室在二层或者三层, 这样子家里人活动的时候可以互不干扰, 但是有些人喜欢所有的房间都在一层, 这样避免爬楼梯。还

有, 很多人希望有个后院可以让孩子玩耍、烧烤、朋友聚会。而住 Condo 的人喜欢能够看到远一点风景。

## 附属设施

现在大部分 Condo 都配备有健身房、台球室、瑜伽练习室、Party Room 等, 有的还有游泳池。很多人希望所有这些设施都在自己脚边, 因此选择 Condo。不过维护的费用是从你每个月的管理费中出的。如果你基本不用这些东西, 那住 House、就可以帮你省下这些费用。

## 地点

大部分的 Condo 都有着便利的公共交通, 便利的生活娱乐设施在附近。基本上大部分的文化、娱乐设施、学校都在方便的范围。对于在市区上班的人来说, 住在地铁沿线极大地节省了通勤的成本和时间。

如果你想要在同样地区买一个 House, 你需要付出3倍的价钱。

## 个人隐私和邻里关系

住在 House 里, 通常你有着更好的个人隐私, 同时有着更好的邻里关系, 夏天你们经常会一起交流打理花园的经验。

住在 Condo 里, 你需要和别人分享很多公共设施, 你的房子和邻居只有一墙之隔, 但是你和邻居们可能老死不相往来, 因为 Condo 的住户流动很快。

## 安全和服务

现在一般的新的 Condo 都是有24小时的保安和前台服务, 装有视频监控系统、烟感和煤气感应系统, 外人进入 Condo 需要通过呼叫住户或者前台登记, 安全度较高。同时前台服务帮你接受快递, 呼叫各类水电维修服务, 借给你一些器具, 在你旅游的时候帮你监督家庭财产的安全。

House 由屋主独立负责, 没有任何限制(除了法律规定的), 你需要自己安装安全系统。它的安全性取决于房屋本身, 还有周边环境因素。在防盗措施方面略逊 Condo 一筹。

## 限制

在得到许多服务的同时, 住在 Condo 里你要接受许多限制, 比如养宠物的限制, 居住人数的限制等等。你可以在协议许可的范围内随心改造自己的私人领地, 但对于公共空间则仅有使用权。

总而言之, 买 Condo 还是买 House, 要理性分析, 根据个人需求和喜好来决定, 没有绝对的好还是不好, 在分析利弊之后, 买房者应结合自身的具体情况做出明智的决定。

美国买独栋别墅, 一层的好还是两层的好?

买房的人在看房时总会纠结一下, 除了地段之外, 最常见的问题是, 买两层的还是一层的呢? 它们各有什么优缺点呢? 小乐今天为您仔细讲解一下。

## 一层独栋别墅的优缺点

### 一层独栋别墅的优点有:

一般地块都比较大才能建一层住宅, 在美国地皮最值钱, 所以一层住房造价也高;

一层的房子一般都会比较结实, 美国很多房子感觉纯纸板房, 上下楼不隔音, 只有一层, 就没有这个问题了;

一层的话一般屋顶比较高, 两层的只有特定房间屋顶高;

大部分人都喜欢, 比较大众;

每个房间的利用率都很高;

家有宝宝的话, 孩子小的时候很安全, 很方便, 半夜有什么事不用爬二楼, 房子 Baby Proof 起来也比较简单, 不用担心小娃爬楼梯出意外;

换地毯换地板的话, 没有楼梯价钱就便宜好多, 清洁工作也好做。要知道美国这边除了真正的有钱人, 都是自己做家务的;

搬家/装修什么的没有楼梯进出都方便, 不然往楼上搬个大柜子什么的很麻烦;

一层的没有什么楼梯正对着门之类的水风烦恼;

从空间上看, 一层少了楼梯占掉的空间, 两层的别墅二楼必然要有走廊, 和下面的走廊功能重叠, 白占了空间, 另外感觉大部分一层的房子空间利用的设计上都要好一些;

一层一般都有一个等大的地下室, 冬暖夏凉。

一层独栋别墅的弱点: 最大的问题基本上就是隐私了。

占地再大, 视野也不能和两层相比, 住惯两层的会觉得一层屋顶再高也不如二层视野开阔;

屋子和走廊的采光也是一个劣势, 除非名家设计的一层住宅, 或者开个天窗, 采光才能很好;

感觉上面积比两层的别墅小(其实说明一层住宅更适合豪宅……);

年轻的时候很多人没觉得爬楼是问题, 都想着等老了住公寓或者再换成一层的;

如果需要自己装修地下室造价很高(一般几万刀), 因为一层住宅的地下室一般面积很大, 很多都能让孩子冬天在里面骑自行车、滑板;

担心隐私, 但是如果占地够大, 种上些草木, 也就是够“豪”, 这也不成问题;

小孩子来家玩的时候, 满屋乱窜, 一层的话基本上无隐私可言, 两层的就会好点, 因为大部分的卧室都在楼上;

装 Wi-Fi 覆盖面积不够, 需要装延伸器等;

一层住宅让有些华人没有小洋房的觉悟。

一层独栋别墅的理想格局是: 卧室分别在屋子的两头, 这样父母孩子都有隐私, 如果还有一个大地下室就完美了。北方冷的地方, 一层的独栋别墅经常带一个超大的地下室, 和上面的居住面积一样大, 孩子冬天没法去外面玩, 就在地下室骑车、滑板、旱冰……还能摆个乒乓球台子和电视。

### 两层独栋别墅的优缺点

两层独栋别墅的优点有:

一般二层的独栋别墅功能的划分很清晰, 有的主卧和其他卧室都在楼上, 小孩子哭闹都在楼上, 楼下只是吃饭的饭厅, 看电视的起居室; 或者主卧在楼下, 孩子房间在楼上, 工作生活相互不影响, 孩子还有隐私; 还有的是1楼是客房, 这样家里来人不影响自己的隐私。孩子年龄大, 孩子个数多的家庭住两层比较有隐私。

两层的好处是可以有两层高顶的起居室。一层的话, 顶要做得比较高, 比如10尺, 才会比较舒服。当然美国人认为层高8尺的就好, 还给人舒适的感觉, 中国人喜欢敞亮, 讲究层高。

两层楼还有个好处就是打扫卫生上面, 一般来说卧室会干净一些, 厨房和起居室是最容易弄脏的地方。两层分开的好处是地板上的脏东西不会从一间房子带到另外一间去, 一楼很多人是全安木地板, 打扫起来更方便, 每周打扫两次就够了, 而楼上的卧室, 一周打扫一次就行了。对在美经常要自己动手的屋主来说, 会轻松一些。

两层独栋别墅的弱点有: 别看那么多条, 其实就是楼梯太烦了, 要爬还占面积。

车库上面的房间冬天很冷, 不能拿来做卧室, 不过做额外房间 (Bonus Room) 挺好的。一般楼上除车库上面的房间外, 还会有其他卧室, 理论上来说够住了。

两层的话拿个东西, 换件衣服, 小憩一下都要上上下下。如果面积一样的情况, 有人就会觉得两层的房子局促, 楼梯占地。

家里如果住老人和懒人, 是不喜欢两层的, 爬楼梯太累了, 而且膝盖保养很重要哦。

两层的房子, 一般入门的地方, 还有起居室经常是高顶, 两层高, 然后换灯泡打扫之类的会非常麻烦, 因为要买那种超高梯子, 晃晃悠悠的, 还经常打折的时候很快就被抢光了, 小编就知道有人灯泡坏了1年才换的。

也不如一层的开阔敞亮, 还要打扫, 不说风水, 还有美观问题。

空调如果不分开装, 夏天冷气一开, 楼下那个冷啊, 楼上还觉得凉快; 冬天暖气一开, 楼上热的要命, 楼下看电视还发抖。电费账单嗖嗖的涨。

基本上所有的二层的独栋别墅楼上一定要放个小冰箱, 不然特别不方便。

两层独栋别墅的理想格局是: 一楼有一间可以做卧室的屋子, 不要所有的卧室都在楼上, 留一间老了住, 很多人这么说, 不过等老了, 孩子们估计也都出去住了, 回来还要去楼上打扫卫生……啊! 头疼, 难怪很多老人干脆去城里住公寓了。客厅起居室之类千万不要是高顶的。基本最让人受不了的是让不动手能力不强人去换灯泡。

总之, 各种房型都是有弊有利的, 选择最适合自己的就好了。在家工作, 需要安静环境的时候, 或者人口众多, 两层更合适。不想老是爬上爬下, 不希望电费很高, 不希望周末都在打扫房间中度过的老人和懒人, 一层更适合。美国人基本都觉得一层的好, 中国人中有一部分认为楼比房好, 更喜欢二层。不过现在的建商买了地建房子都不甘心只建一层, 都是建两层。不过三层的房子觉得太爬得厉害了, 认识一对夫妻住三层的 Townhouse, 卧室在三楼, 厨房在一楼, 晚上谁也不愿意下楼拿水, 要猜拳决定, 后来自己买房就买的一层的。

## 到底现在该不该投资美国房地产? 还是等到2021年再说

疫情在美国的全面爆发, 让很多人都在问: 到底现在该不该投资美国房地产? 还是等到2021年再说?

今天就来为大家看看其中4个在疫情期间买卖物业时需要注意的问题!

1、现在还可以看房吗? 应该出去看房吗?

4月初, 政府宣布关于居家令的最新调整, 其中提到: 房屋交易被列为“essential activities”。在遵循居家令的前提下, 相关房产交易活动可以继续。

虽然 open house 暂时不能举行, 但是中介可以和买家一起去实地看物业, 只要不超过两个人

同时在房屋内。

2、现在买房是好时机吗? 要不还是等以后再再说吧?

根据数据显示, 3月买房需求骤减34%之后, 从4月第二周开始, 全美买房需求连续3周有所回升。

位置、房型、学区本身都是很好的物业, 依旧不缺少买家。如果是刚刚需要自住物业, 其实只要遇到合适的房源, 都要尽早下手。

但是如果买的投资房, 想要的是短期内一两年的增长收益, 这个可能需要更仔细的测算和判断。

即使楼价下降了, 也不一定降低整体购房的成本, 利息的上

涨可能导致购买者等待更久的时间。

3、要等待多久? 什么样的信号标志着市场将会恢复?

对于刚刚需要自住物业的买家来说, 目前总体购买竞争性稍有下降, 可以先把所有的材料准备好, 有战略性地提出 offer, 能够帮助提高成功抢购的几率。

4、近期贷款利率的变化对房地产市场有什么影响?

今年房贷利率一直处于历史较低水平。低利率不仅对于买家是很大的诱惑, 也在刺激投资型买家进入市场, 因为房产的风险要比股市低很多, 而且也是最好的抗通货膨胀的手段之一。

