

专家教您在夏天卖房该注意些什么



对美国房地产来说,夏天是售房屋最好的时机,因为学期已经告一段落,很多家庭会选择在这个时候换房子。但是,有时候很多卖家都因为在客人看房时没注意到细节,导致客人对房子失去兴趣,白白错失卖房的好机会。今天我们来给大家讲解到底在客人到访您的房子参观时,应注意哪些地方。

夏天是房地产交易最热络的季节,因为很多人为了孩子上学的原因必须在暑假才能买卖。炎炎夏日,在售房时也有些地方需要注意。

打开空调,让来看房的客人及经纪人从满身大汗的室外进来,感觉暑气全消,自然比较有更多时间来看房子。

放一点芳香剂,让空气有股淡淡的清香味。尤其是在卧室,千万不要让买家闻到一股汗臭味。

把深色的床单、被套、毛巾都换成干净的浅色,让视觉也感觉到凉快。

多洒一点点水到被太阳晒枯萎的草皮上,花园修剪整齐,门前也种些有颜色的小花,效果显著。

夏天是果树开花结果的季节,树上果实累累,地上难免也会布满熟透掉落的果子,引来很多蚂蚁及昆虫,甚至异味,所以务必及时清理掉到地上的果实,以免造成不好的印象。

有泳池的房子,在夏天出售是有加分的效果。清凉的池水,让人有消暑的感觉。但是如果泳池不打理,让池底布满青苔,池水浑浊或发绿,则让人倒尽胃口。所以,在卖房前一定要清理干净,并且贴好松脱的瓷砖,请人修好坏了的设备,这些都有助于提高房价。

朝向西边的房间,在下午看房时拉上窗帘,以免让客人感觉到晒。

总之,夏天以干净清爽宜人为主,颜色以淡雅为宜。千万不要太五颜六色或色系暗沉。

比起面积,房子空间格局其实更重要

很多人买房时会把面积大小视为首要考量;大家总认定房子面积愈大愈好,但如果从格局来看,并非每平方呎都能创造同样的使用效率。房屋面积较大未必有更多贮纳空间。您可知道,被浪费掉的空间花掉您多少钱?

只要在预算范围内有大房屋可买,往往令人欣喜若狂,但也可能因为房屋格局欠佳、空间浪费,最终踏入屋内时感到失望;好比某个角落看出去的景色欠佳,或者座落的位置不好,都造成空间浪费。

在分析房屋大小时,应深思以下重点:

第一点,空间的利用情况如何? 无论房间多大,如果形状奇怪,摆放家具,住在里面都不愉快。

走廊、壁橱和浴室也算是屋内空间,虽然占面积,人们却通常不会待在这些地方;有效的格局应该是,花最多时间使用的空间占多一点面积,也许是卧室、起居室、书房或厨房。

买房时应查看平面图,将可看出整个格局;如果有占地

很大的廊道,可能让平面图不优雅。

其次,房屋格局如何? 房子再大,如果格局差,都很难令人舒适或感到宽敞。

在城市里,许多人把隔壁买下来扩大空间,其中一个缺点是格局可能不好,动线像铁路公寓,房间一一堆叠而没有太多流线型动线,或者某些空间的位置不好,例如厨房外有主卧室,也可能廊道等无效空间加倍。

第三个重点,每平方呎单价是否误导? 几年前,在纽约某大楼有一个公寓面积特别大,折算下来每平方呎单价最划算,但事实是,地下有个形状奇怪的“房间”,没窗户,是大楼机械系统的额外出口,里面有根柱子,摆一张床都不可能,虽名为房间,却只能存放物品,但开发商视为完整卧室来膨胀公寓总面积,连带使每平方呎单价格外诱人,人们很快察觉空间根本无效,以致于公寓迟迟卖不出去。

近来建筑师改变房屋格局,以便满足不同世代购屋者的需求,兼具厨房、起居室和餐厅的“三重功能”大房间概



念特别风行,因为少了隔墙,有效空间变大。

每个房屋的空间配置不同,有些买家愿意牺牲功能或动线而要空间,但多数人可能不愿意为无效空间付费。



美国旅馆住房率,预估2023年恢复疫前水平

根据旅游数据公司STR与咨询机构“旅游经济”(Tourism Economics)的最新预测,美国旅馆需求量要到2023年才会完全恢复。

美联社报导,这两家机构今天表示,去年平均住房率达到稳健的66%,预期今年会滑落至40%,2021年缓慢攀升至52%。

STR表示,美国位于海滩附近的旅馆,今夏住房率一直不错,例如维吉尼亚州诺福克(Norfolk)上周的住房率为67%,但大城市和夏威夷复苏缓慢。

STR指出,夏威夷欧胡岛(Oahu)上周的住房率只有20%。

即便休闲度假的需求上升,但商务旅行和会议、婚礼等大型活动仍无起色。

旅游经济总裁塞克斯(Adam Sacks)表示,2019冠状病毒疾病(COVID-19)疫情对旅游业的冲击至少会持续到2021年第一季。塞克斯预期明年上半年缓慢复苏,下半年才会见到比较强势的成长。

旅游经济与STR表示,饭店营收得

花上更长的时间才能恢复,预计要到2024年才能重返正常水平。而旅客想要优惠住房,中等水准的饭店会比高档饭店恢复地快些。

希尔顿饭店(Hilton)总裁暨执行长纳塞塔(Christopher Nassetta)上周和投资人举行电话会议,他在会议上说:“民众期待什么都要打折。”希尔顿和万豪酒店(Marriott)都表示第2季营收锐减。

旅游经济与STR表示,做为饭店主要营收指标的平均客房收益去年约为86.64美元,今年将降到41.31美元。

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

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

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
- 养老金保险
- 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

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

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)