

长租房 VS 短租房,在美投资怎么选



一般来说,大部分国人在美国买房都是纯投资,自己居住的情况很少。对于中国许多高净值家庭来说“做美国房东”也是投资的首选。但是做一个合格的美国房东,除了要了解美国的相关市场规则,想要追求更多投资收益还需要了解在美国房子出租的两种情况:长租房&度假短租房。

01 什么是长租房? 什么是短租房?

长租房:长租,其实就是传统意义上的房屋租赁。租约在7个月以上,即称为长租。租房时双方需签订合约,在合约期内,房客支付租金,房东则支付房屋内的持有开销,双方主要通过合同履行各自的义务和责任。

短租房:短租房顾名思义,是房屋的一

种短租业务,租金按照天数计算,订单则通常来自一些短租平台,类似于我们国内的途家、携程等等。但是需要注意的是:不是所有房子都可以做短租房,需要您房产所在的社区持有短租牌照才可以。

02 长租 VS 短租,各有什么优势?

长租优势:

因为租赁时间较长,所以租金收益更稳定,不需要经常寻找客源,空置期少,风险也相对较低;

长租房有专人打理,房屋不需要花费过多的时间和精力维护,所以成本低,也省心;

由于客源流动小,所以房屋的损耗程度也相对较少。

短租优势

短租房的房价以单日计算,如果房子处于高端度假区,或者逢节假日,对房东来说收益会比普通的出租屋要高;

对于一些位于热门度假区的房子来说,房东还拥有免费度假权;

租期更灵活,房东对房屋的使用权不受限。

结合两者的优势来看我们可以了解到,如果想投资做长租房,那么在挑选的时候,我们除了需要注意社区的环境、公共配套外,更需要注意房子所处地段的学区优势,因为长租房一般是以家庭为单位的孩子的教育是租客比较看重的一点,我们特地为您推荐以下几个适合作为长租房的房源。

Storey Grove

位于佛罗里达奥兰多冬季花园市的 Storey Grove 社区,社区的风格融入自然,大面积的绿地和湖泊,造就了优美舒适的健康生活环境。

社区周边还有多所高中小学,未来还将新建 Valencia 社区大学校区,可以称得上是性价比满分的学区房,分分钟解决孩子的上学问题。

Econ Trails

Econ Trails,是位于奥兰多大学城的联排别墅社区,生活设施便捷,距离购物中心以及大型商场、影院等都比较近。

社区距离佛罗里达最大的社区大学 Valencia 主校区和波多黎各理工大学很近,步行只需10分钟。

驱车前往 UCF 中佛罗里达大学城也

仅需10分钟,是绝佳的学区长租投资项目。

Winding Bay

社区位于佛罗里达橙县冬季花园市,在奥兰多市的西南方向。社区内别墅房型及各类生活设施齐全。

与 Storey Grove 一样,这里拥有丰富的教育资源,各类高中小学,为居住于此的家庭提供了更多选择。

如果想投资做度假短租,除了要找寻合法的短租区域,选择一个优秀的运营管理团队,还需首要考虑,周边拥有主题乐园等大型度假设施的地段,以满足游客的休闲、放松及娱乐需求。麒麟地产为您推荐以下这些优质房源。

Storey Lake

该度假村位于奥兰多南边,是美国四大地产开发商之一 Lennar 在中佛州的重点关注项目。

这里是奥兰多度假区的核心位置,更是中佛罗里达地区度假旅行的首选度假村之一,周边不仅有全球最大的主题公园“奥兰多迪士尼世界”,离“奥兰多环球影城”和“海洋世界”也只需20分钟。

Hidden Forest

与占据各大游乐设施及影城的度假村不同,该社区开拓了另一种旅行方式。

与它的名字一样,社区周围遍布大量的树林、绿地,让人们更亲近大自然,享受远离闹市区喧嚣的宁静。

其实,长租房与短租房各有优势,具体还需要结合地域与监管等因素来考量。建议大家经过对比后,再结合实际情况选择。

交易过程不熟悉,如何寻找房地产经纪

买房或卖房如果对买卖过程不熟悉,可能不小心漏掉必要的步骤,事后得加倍费时费神弥补,甚至在谈判时,无法争取到公平交易,所以最好找一位适任的房地产经纪从旁协助。

该何时开始寻找经纪人员?

即使您还没完全准备好公开出售房子,也还不清楚哪个房贷机构最适合,也可开始搜寻房地产经纪。

如果您首次购屋,房地产经纪可帮忙选择房贷;在申请预先批准前,可针对您的财务问题和需求进行讨论,再根据预算搜索最适合的房屋。对卖家来说,越早找经纪越好,避免高估房价或者犯其他错误。

如何找到合适的房地产经纪?

首先确定要找「代理」(Agent)、「房地产经纪」(Realtor)或「经纪人」(broker)? 这些名称的不同在于从属关系或认证级别。「代理」持有房屋所在州颁发的房产执照;「房地产经纪」是全国房地产经纪协会的成员,截至今年6月,全美超过130万人;「经纪人」必须具备额外教育和经验,通常还可获得额外的认证。

无论您是买方或卖方,都想找专为买方、或专为卖方的经纪;但有时候,您可能会发现有些经纪人隶属于团队,专注于买卖之余,仍保持团结,以提供全面服务。

房地产经纪提供哪些服务?

就买方经纪来说,首次购屋者可在经纪人员协助下了解过程中的每一步,将带您参观房屋、提供维护费用的建议,还协助您在家里整理报价(包括价格、条件和其他期望),然后联系卖方经纪提出报价,并在谈判时与您联系,最后由您作出最终决定。

至于卖方,可借助卖方经纪的建议为卖房作准备,诸如找承包商进行更新,或者只需稍作整理,还将协助订出合理房屋售价;一旦房屋正式出售,房地产经纪将透过各个网路平台销售房屋,并联系其他代理,当有人感兴趣看房屋,卖方经纪将提供看房,并作为您和买方之间的联络人。

多数情况下,经纪按佣金支付,通常是



售价的5%到6%,在美国大部分地区,卖方在买方支付买房费后支付经纪费用,然后,交易任何一方的代理商之间分拆佣金,其中一部分也分配给相对应的经纪或他们工作的公司。

买了新房,如何决定谁应该翻修你的房子

你找到了完美的房子,并可以进行翻新工作,谁来负责装修呢?当一切尘埃落定时,对于装修问题你可以有以下三个选择。

1、你自己进行房屋翻新工作

假设你没有其他工作,你有更多的时间,在这种情况下,你可以考虑做总承包(GC)部分,您还可以从中获得丰富的经验。只有你能确定工作量,在大多数情况下,你最好让别人来管理。另外,如果您不能完全理解这个过程是如何工

作的,那么您将永远无法管理GC,并且您将永远无法知道他的工作是否做得很好,所以不管您是雇佣GC还是雇佣分包商,最终你都是掌控者。

2、雇佣项目经理

在某些情况下,我使用了项目经理。假设你有一个木匠,他在做所有的木工活,比如安装窗户、布置厨房、更换门、安装门挡板等。我想知道他的资质是什么,他是否知道如何进行总承包,也许他过去

做过大项目,所以他的经验可以让他有效地管理这个项目。

但他被雇来做一些木工活和其他工作,所以如果我付给他一笔项目管理费,让他监督这些事情,他必须要管理水管工、电工、钣金工、绝缘工等等,这样我将付一笔额外的费用,远远超过我现在付给他的数额。在大多数情况下,在这种情况下,他得到了额外的2000美元,这对他来说很好了,当然,有些人可能会认为这是很少的钱,而有

些人可能认为这是一大笔钱,这取决于你要雇用的人,以及他是否觉得值得花时间。项目经理可能是一个很好的解决方案,特别是如果需要的是一个较小的项目,不要只从总承包商的角度来考虑管理你的项目。

3、雇佣总承包商

当然还有成熟的总承包商路线,这个人负责管理所有的工作,他的佣金占总成本的一定比例。他有他的分包商名单,并制

定好整个工作的价格,你需要与他一同商谈。在这种情况下,您不需要处理任何问题,你只要打电话给你的承包商,把你看到的问题都解决了,甚至根本不去处理。有一个承包商是很好的方式,如果你能以很好的价格进行房屋翻新就是值得的。

Zillow 创始人:美地产市场开始“大改组”

美国知名地产网站创始人表示,随着人们期待拥有更多隐私和更多空间的房屋,美国房地产市场开始出现“大改组”的迹象。

时值8月,美国数以百万计的人出于各种原因考虑搬家,其中主要是为了换小房子、换大房子或搬到离家人更远的地方。

美国知名地产网站 Zillow 联合创始人兼首席执行官里奇巴顿(Rich Barton),在本周的2020年第二季度财报电话会议上表示,随着人们搬到拥有更多隐私和更多空间的

房屋,为在家工作提供方便,美国房地产市场开始出现“大改组”的迹象。

巴顿说:“我相信我们正处于大改组的黎明。”“我确定我不需要跟您说清楚,因为我们所有人都是这样生活,每天平均要在家多花9个小时。Zoom会议正在改变美国家庭对空间和隐私的思考方式。对家庭办公室的需求很高。自家后院比公园和体育馆更受欢迎。在家工作的政策省去了许多人的上下班路程。有无数的注意事项。”

他补充说,成千上万的人出于各种原因而考虑搬家,主要是为了调整自己的居住空间或与家人住的更近。由于有些雇主不希望在生产 Covid-19 疫苗之前将工人带回办公室,因此在家工作的规定可能会持续数月之久。

美国的一些公司还可以从根本上改变他们想要员工到办公室上班的方式。Zillow 将为其员工提供远程工作的选项,至少部分时间在家上班,而 Twitter 和 Atlassian 公司都

表示员工可以无限期在家工作。

新冠病毒疫情大流行,也加速了人们逃离生活费用昂贵的美国大城市的趋势。由于在家购物可在任何地方实现,巴顿表示,Zillow 正在看到向城市“迁移的减速”,并希望这种趋势将继续下去。

巴顿说:“我们非常有信心,这将是一个持久的、多年有意义的趋势。”“我们还无法确切说明该数据将如何展现。但是从一些数据支持的直觉来看,这似乎是真实的。”