



Samson Properties 维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

真诚对待
耐心专业



电话: 571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151



1-202
邮箱: sLszj@hotmail.com

前地狱天使俱乐部 以210万美元的价格进入多伦多市场

与多伦多最臭名昭著的骑自行车的黑帮之一有联系的房屋正在多伦多东区的市场上出售,价格可能为218.9万美元。

该物业位于23 Kintyre Avenue,靠近Broadview Avenue和Queen Street East,曾经是地狱天使摩托车俱乐部的所在地,但在过去的几十年中已多次易手。

今天,马克·威尔逊(Mark Wilson)是所有者,他承认当他第一次领到钥匙时,他对房子了解不多。

威尔逊对多伦多电视台新闻说:“我是一个非常活跃的主人,所以我会一直走过去,而且我总是在那儿整理或清理前面的垃圾箱。”

威尔逊说,邻居们不断接近他,并向他

讲述了这座建筑的历史故事,因此他决定进行一些研究以了解更多信息。

当他发现前居民是谁时,威尔逊说“这很有意义。”

“这是一栋不寻常的房子,”威尔逊解释说。“它是由这些非常大的煤渣砌成的。墙壁很厚。这是一栋非常坚固的房子。”

了解了该物业的历史后不久,威尔逊说,房屋的实际布局也变得更有意义。

“后面有一个很大的停车位,您可以在其中停放三辆车,那里有一扇大门打开,您现在意识到,那是他们可以在那里停放15至20辆摩托车的地方。”

威尔逊回想起他曾雇用承包商进行外部装修的时候,当时工作人员不得不挖掘并

破坏房屋周围的混凝土,并说他不确定自己会发现什么。

威尔逊开玩笑地说:“我觉得,如果这是一件坏事,他们会告诉承包商,如果这是一大笔钱,他们会保留下来。”

Kintyre Avenue 23号最初是由Satan's Choice摩托车俱乐部所有,如今看起来与过去几年大不相同。特别是因为它是1995年夏天发生的炸弹袭击的目标。

“邻居们,当火箭弹袭击在街上轰炸时,所有的邻居的窗户都被炸开了,所有的灯泡都爆炸了。这是一个非常痛苦的事件。”

现在,这栋两层楼的建筑吸引了该市任何可能的房主。

威尔逊说,多年来,该酒店进行了大规

模的翻新,所有的工作都是为了使该酒店恢复“昔日的辉煌”。

现在,大约3,500平方英尺的三层楼房容纳了三个截然不同的开放概念单元,包括露台空间和巷道停车位,同时提供了“独一无二”的河滨历史。

尽管威尔逊说他很遗憾与该物业分道扬,但他希望下一任业主将尽可能多地珍视其遗产。

“我们花了很多钱,但特别是花了很多时间才使房子恢复到以前的最好状态。”

“这是一处非常美丽的财产,您知道它有一段有趣的历史,我真的很希望有人买它会给我们尽可能多的爱。”

美元走低 这次救不了纽约房市

几大因素拖累

纽约市正经历疫情下的复苏,然而,美元疲软可能不会给曼哈顿房地产带来提振。

据福克斯新闻报道,这意味着以往趁着美元疲软抢购纽约豪宅的富有外国买家,这次不会出现。

CenterSquare Investment Management的首席投资策略师Scott Crowe说:“纽约一直是面临最多挑战的房地产市场之一,也是美国乃至世界上最大的房地产市场。”

自从疫情爆发以来,纽约市人口最密集的行政区——曼哈顿的住宅和商业房屋价格平均下跌了10%,不仅因为纽约人搬到外州,还因为警力不足以维持、罪案和打砸抢比往年高发。同时,高端售房受到的打击更大,价格下跌了20%至30%。

外国买家何时涌向纽约

外国买家通常在美元疲软期间崛起,约占纽约市总需求的15%,但今年情况大不相同。

美元的急剧下跌通常会促使美国资产面向世界出售,从而吸引了来自欧洲,中国和南美的买家。

然而,这一次,美元下跌尚未出现将外国买家带入市场的趋势。

自7月和8月被“大幅抛售”以来,美元兑一揽子货币已经下跌了1.82%,美联储推出了激进政策,旨在使美国经济摆脱二战以来最严重的放缓。

另外,来自中国,俄罗斯和其他石油丰富国家的买家还有其他本土原因,不得不远

离美国房地产市场。

中美之间的贸易紧张局势使中国对美国资产的需求降温。由于疫情导致需求急剧下降,油价下跌了三分之一以上,包括俄罗斯在内的石油丰富的国家发生货币贬值。

纽约市房地产“痛苦”将持续到重大转变发生

专家预测,无论谁赢得了2020年大选,美元都处于长期下跌的“早期”阶段,它将朝着2008年低点1美元兑1.60欧元的方向发展。

接近零的利率和疲软美元原本有助于将外国买家带到曼哈顿,但目前移民政策的不确定性也将使一些人望而却步。

总部位于纽约的Miller Samuel房产评

估公司首席执行官Jonathan Miller表示:“美元走低有一段时间了,未来也将疲软,‘咸鱼翻生’的趋势也许会发生,但不是六七年前的那种陡然回升。”

曼哈顿公寓空缺激增

人们通常认为外国买家活跃于高端超豪华市场,但实际上他们分散在整个市场的不同类别。与合作公寓相比,他们更喜欢康斗公寓,因为合作公寓需要董事会的批准,并且是商业地产的竞争者。

专家认为,新冠疫苗一旦得到广泛推广,将对恢复曼哈顿市场的秩序大有帮助,尽管这种情况要到明年年中才可能发生。

“房产下一次复苏预计为9个月,到时可能是纽约房地产绝佳的售卖时机。”“假设我们在明年6月之前分发疫苗,那么2021年下半年需求极可能大幅上升,同时继续低利率和美联储不会在2023年之前提高利率,美元走低将开始吸引大批国外买家涌入。”



您应该购买有基础问题的房屋吗

警惕但意识到解决方案的存在

在构想梦想中的家时,基金会可能不是您在Pinterest(NYSE: PINS)板创建的基础,但可以说是整个结构中最关键的因素。而且,由于当您参观潜在的新房时,地基问题的全部范围并不总是可见的,并且在未经训练的人眼中,诸如墙壁上的细小裂缝和地基中的碎屑之类的东西似乎都是小问题,因此,房屋检查对于确定如何解决问题至关重要。严重的沉降问题以及如何前进。

对于那些考虑购买有基础问题的房屋的人来说,修理小裂缝的费用大约为3500美元,但进行大修或更换的费用可能高达40,000美元甚至更多。但是作为买方,您可能不必担心这些成本,因为您始终可以要求卖方对基础进行维修,对吗?

但是如果他们不会呢?一旦购买了房屋,无论出于何种意图和目的,这都是您的。此外,一旦发现基础问题并将其记录在检查报告中,您可能将不再有资格获得某些

抵押选择权,例如政府支持的贷款,除非它们得到了令人满意的修复。

虽然这听起来像是一场潜在的灾难,但实际上购买有基础问题的房屋可能会有上行空间。一旦检测到基础问题并将其记录在检查中,买方通常会使用议价工具与卖方进行谈判。当发现基础问题时,卖方通常不得不出让其他让步以达成交易,无论是关于价格还是其他要求的维修。

因此,如果您爱上了有基础问题的房屋,那么下一步应该做什么?根据homeadvisor.com的建议,明智的做法是在您进行首次家庭检查后,由结构工程师检查基础。房屋检查员是发现和解决基础问题过程中迈出的重要的第一步,但是他们通常只有资格查看基础问题的基本指标。

结构工程师经过特殊培训,可以确定基础问题的严重程度,并提供更准确的维修成本估算。另外,请记住,这对DIYer来说不是

任务。实际上,家庭保险公司和许多抵押贷款人要求提供证明文件,这些文件已由受保专业人士解决。

购房者一旦了解基础问题,还需要与抵押贷款人进行交谈。不论买方还是卖方为修pay付款,抵押贷款人通常要求这些修the在结账之前完成并形成文件。

但是,有康复贷款可以出售房屋后修复某些地基问题。通常,贷方为完成基础工作后预期要评估的房屋提供资金,房屋价格和抵押的差额用于支付基础的维修费用。

虽然基金会问题可能会导致一些潜在的购房者在晚上失眠,但可以通过一些方法来管理基金会维修的财务负担,而且由于基金会问题,一些购买者可能能够进行大量谈判。而且,有希望的是,如果涉及的预算足够大,则几乎在所有情况下都可以修复房屋地基的问题。

购房过程中可能会遇到许多意想不到的问题,并且有些问题会使梦想中的家变成一场噩梦。基金会问题可能特别令人畏惧,但是这是是否会让您无法购买梦想中的房子?