

# 工程师都怎么估算装修成本的？一文看懂



不少人在看房过程中，往往会希望了解所看的房屋以后需要多少钱装修，这也直接影响房子的出价。

下面列出一些装修中花销比较大的几块，让大家有所了解和注意，这几块基本上占了总装修费用的一半以上：

## 更换热水炉和锅炉

在购房的时候，建议要看一下锅炉和热水炉的年头，一般热水炉的寿命在10年左右，锅炉的寿命可能达到15年，如果房子里的这两件设备已经到了这个年纪，可能就要考虑更换。

## 屋顶翻修

更换屋顶通常也是一个不小的费用，但新屋顶不但能使你房子的外观改善而使房子升值，同时也可以解决一些屋顶漏水，阁楼潮湿的问题。屋顶的材料不同价格也不一样，通常最常见的是沥青瓦材料，寿命大概在20年左右，价格也相对便宜，而砖瓦屋顶或石板瓦屋顶相对价格就会高很多，寿命会在50年以上。

## 厨房和厕所翻修

厨房和厕所翻修可能是个无底洞，但好的厨房和厕所对房屋价值有巨大的提升

左右。有人甚至说：“房子能卖多少价格，50%取决于厨房和厕所。”用哪种橱柜、地砖、台面、浴缸都有截然不同的结果。

## 地板更换

这又是一个会使房屋增值的项目，地板的花销也根据材料的不同大相径庭。现在比较经济实惠的强化地板，虽然没有实木地板那种100%纯天然的感觉，但价格便宜，而且可以用于实木地板不太擅长的湿气大的区域。

## 石棉处理

在纽约市，在1987年以前建的房子都需要做石棉报告。法律规定，如果房子有石棉发现，必须雇佣执照石棉处理公司去处理。石棉处理的费用非常昂贵，动不动就上万。所以我们在设计施工时候往往会建议，如果房中发现有石棉的区域，尽可能不要去动。如果本来计划要拆除或穿洞那些区域，就想办法改变设计方案，节省预算。

## 更换窗门

更换窗门也是一个不小的费用。因为一般的房子都有数量不小的门窗。所有一个房子十几个门窗都要更换也会花费\$5,

000-\$6,000不等，甚至更多。

## 油漆成本

油漆看起来单价不高，但往往整个房子都要油漆则面积很大。一般1,000平方尺左右的房子由于天花板和四墙都要漆，需油漆的面积往往超过2,000平方尺，用普通的油漆也会花上\$4,000-\$5,000。而用高档的油漆费用可能过万。

## 垃圾移除

别忽视了个隐藏的费用。我们在装修过程中往往要清理不少垃圾。而在纽约，建筑垃圾的清理也是一笔费用。这里的垃圾车一般有容量为20码和30码两种。一车垃圾可能就要花费\$700-\$800。所以房子内部拆除的东西多的话，很有可能垃圾费用就要\$7,000-\$8,000开销。

## 图纸申请和楼宇局报批费用

最后别忘记，在开工装修之前还得画图 and 报批才能得到开工许可。如果没有开工许可开工，将会遭到楼宇局的罚单，罚款和停工令，并记录在案，对以后出售房产带来影响。这个费用大约又会花费\$3,000-\$6,000不等。

## 一房难求！美房价可能还要涨

当「新冠病毒」疫情摧毁美国强劲的经济时，许多人认为另一场衰退将使房价跌至最低点。但结果相反，房价违背逻辑，而且还飙升到新高点。

矛盾情况下，双位数房价上涨，最大推动力之一就是创纪录的低房贷利率，这使许多人拥有房屋的梦想成为可能。根据「房地美」(Freddie Mac)的数据，截至10月15日的一周之中，房贷利率跌至历史新低的百分之2.81，这可以让购房者每月节省支付房贷本息的一大部份，使有意购屋者可以扩充预算。

那些先涨后降的房贷利率，给仍在工作中，并一直在考虑购买新屋的人，提供「害怕错过时机」(FOMO)的情况。再加上几个月被困在家中的经验，突然之间有大量买家寻求购买较大房屋，这些房屋通常设有家庭办公室和大后院。就在房屋需求下降到历史低位之际，这却加剧了需求。

但是，在「新冠病毒」疫情严重期间，许多屋主并不急着售屋。这就造成房地产市场，出售住屋的「货源」不充足。于是，可能是人们一生中遇到最低的房贷利率，加上市场上存货不足，以及许多人急需购屋等因素的结合，导致房屋中位价达到新纪录。根据

realtor.com的数据，截至10月10日的当周，房价比去年同期上涨了百分之12.2。

「房地美」首席经济学家山姆·哈特(Sam Khater)说，「在经济衰退期间，房价却大幅上涨，对我们来说，是前所未有的。很明显，房贷低利率因素，超过失业率的影响。」

位于土桑(Tucson)房地产公司「亚利桑那贷款」(Lending Arizona)的房贷经纪洛奇·安德鲁斯(Rocke Andrews)说，因为房贷利率降低，相对的使购屋者负担能力提高，所以人们愿意承担更多债务，因为付款仍在他们可控的范围之中。他说，「唯一真正的限制因素，就是须预付定金，它随着房价上涨，确实需要更多的购屋头期款。」

许多购屋或卖屋的人，心里都有一个大问题，那就是：当房贷利率再次上升，一般而言，它最终必将上升，届时房价会下降吗？房地产专家说，这不太可能。

安德鲁斯说，「如果利率升高，房价就不会上涨太多。有能力购买房子的人不会很多。房屋将在市场上待售时间更长，并且卖方会愿意接受低于开价的价格成交。」



## 你的房产将要升值的6大迹象！



每个住房市场都是区域性的，彼此之间存在显著差异。但房屋所有者还是可以根据一些指标，判断他们的住房是否会升值。以下就是你房子将要升值的6个迹象。

### 1、失业率

这个道理很简单：没有工作，你就不能买房子。

随着失业率上升，买得起房子的个人就更少。这降低了住房需求，推动房价走低。

要查询一个城市的失业率以及是在上升还是下滑，可以上美国劳工统计局(Bureau of Labor Statistics)网站查询。

此外，还可以看看当地公司是否正在招聘，大企业是否在迁至该地区。更多的工作岗位意味着更多雇员，这最终会提升该地区的房产需求。

### 2、收入增长

想再深入一点了解情况的有购房意向

者，可以看看某一街区家庭收入的平均变化或是变化中值。

至少应该确认这些收入是经过通货膨胀调整的(最好是在不断上升)。

穆迪经济网(Moody's Economy.com)首席经济学家赞迪(Mark Zandi)说，那些薪酬停滞或出现下降的购房者在支付了月供之后可能就没剩下多少现金了；因此，他们可能不会维修他们的房屋，或是听之任之；这会降低房屋的价值，甚至是临近房屋的价值。

### 3、较少的止赎申请和出售

平均而言，止赎房屋的售价会比同一地区的类似房屋低30%，但具体数据会随着不同市场而有所变化。在住房市场遭受重创的地区，尤其是在美国南部和西南诸州，止赎房屋通常都是按照半价出售。

随着止赎住房增加，它们会拖累同一街区的平均房价走低。

### 4、库存不断减少

大多数频繁见到“房屋出售”标志的地区，房价距离回升还很远。

立场偏左的智库机构经济与政策研究中心(Center for Economic Policy and Research)联席主管贝克(Dean Baker)说，总的来说，如果一个街区同时有超过2%的房子在挂牌出售，那么此地房屋库存量就很高。随着出售的房屋数量下降，卖房者就有更多的议价权，更有可能达成接近他们要价的交

易。

你应该看看这个月的房屋库存供应，看看这些库存按照当前的销售状况需要多少个月才能消化。

独立经济智库机构米尔肯研究所(Milken Institute)的地区经济研究主管德沃尔(Ross DeVol)说，正常水平是5-6个月，但我们目前的平均水平是略低于10个月。(大城市地区情况会有所不同)。

此外，赞迪说，那些没有新住房建设项目的地区可能会率先迎来房市复苏，因为这些地区可供出售的库存量较少。

### 5、售价折扣幅度缩小

贝克说，从全美标准来看，目前房屋的实际售价都比房主要价低5%-10%。

你可以看看房屋出售报价和实际售价之间的价差。

美国评估师协会(American Society of Appraisers)总裁埃文斯(Michael Evans)说，如果某一地区这一价差不断缩小，那么就表明该地区房地产市场正在好转。他拥有的加州Evans Appraisal Service提供住房地产评估服务。

### 6、房屋售价不断下滑

贝克说，另一方面，房屋售价不断下降可能意味着住房市场已经触底。他们还保证了现在入市的购房者只需要支付泡沫时期的一部分价格就可以买到房子。