

首次购买美国房产别犯这6戒



首次购房时最常犯的错误，希望对大家有所帮助。

1、没有考虑到过户结算费

首购族犯的最大错误，就是只想到头期款，没想到要有一笔过户结算费。过户结算费当中包括了中介佣金、转移或销售税，因

此买屋花费实际上是最后成交价再加上2%至5%之间的费用。如果以美国房价中位数来计算，过户结算费差不多要1万3000美元。

2、只看房子，未注意社区

情感方面的错误，让人只看到喜欢的公

寓或房子，却忽略房地产所在的整条街社区环境如何。宁可在好社区看中一栋老房子，也别在不好的社区买一栋美丽无比的房子。

3、没有办理房贷预先批准

开始选购第一栋房子之前，应该先跑一趟银行把贷款搞定。如果通过房贷预批，看到中意房子就能以全现金购买的方式向卖家出价，在众多出价的有意买者之间，成功率高出很多。

4、超出预算

每个首次购房者都有这样的感受，比如：“我的预算是买40万的房子，但那个45万的看起来更令人喜欢。人们总是想要他们负担不起的东西，也总有这样的房产经济人非要说服人们去买不属于他们档次的东西，所以“首次购房失败最主要的原因就是不严格按照预算购买。”

5、作出情绪化决定

尽管房屋适合与否取决于个人喜好和承受能力，但是在签署购房合同前，购房者需要把情绪和决策分割开。仅仅因为喜欢房子的建筑风格就忽视发霉的地下室或者吱吱嘎嘎的地板会让买家在未来花很多冤

枉钱。花点时间进行仔细计算，并且为每一处房产列出优缺点，用一种客观理性的办法来作出购房决策。请记住，无论是房产经济还是亲自上阵的房主，都会运用各种行销策略向潜在买家推销房产。这时，请您多听取不同意见，但也需要做好功课，这样才能确保自己在未来几年内都会对将要购买的房子感到满意。

6、忽视隐藏费用

除了月供外，购房者还需要考虑房屋维护、设施和房产税等费用。如果买的是老旧房屋，很可能最终需要花钱进行维修和翻新。此外，还需要考虑房屋维护和房产税等额外支出。

房贷商或者房地产中介不一定会提供这类资讯，因此，购房者需要自己搜寻此类支出的资讯，可以让验房师提供一张近期需要处理的已有或潜在问题清单，还可以考虑咨询本地区的装修专家或者建筑师，为可能的翻修和房屋改善计划估价。此外，不要忽视搬家成本，买房者可能还需要购买额外的家具来布置更大的生活空间。

如何利用房地产资产来提升家庭子女教育

美国从金融危机复苏以来，房地产价值在过去几年里稳步增长，巧合的是，大学学费也在稳步增长。近期，公司询问房东有多少人投资房地产来资助他们孩子的教育，24%的受访者说他们积极投资房地产来支付大学学费。下面有三个途径教你如何用地产业务来提升子女教育。

将物业投资作为收入来源

一个客户认为，租金可以提供一种增值资产，它也有每月现金流来帮助支付现在和将来的大学费用。我在14岁时买了我的第一处投资房产，而且从未停止。作为13个孩子中的一个，我和我的兄弟姐妹都学会了在建筑工地劳动，因为我父亲是承包商。我决心成为我家庭的直接收入来源，因为我充分意识到我们没有更多的收入来源。

利用租金和抵押贷款利率教育孩子理财

从这些经历中，我了解到投资物业不仅是一个收入来源。它还可以给我们的孩子提供很多机会来学习生活课程，同时帮助他们为未来存钱。作为父母、祖父母、邻居、朋友或导师，与他人讨论房地产无处不在——所以我们真的没有理由不与年轻一代

分享我们学到的房地产知识。

无论你是打算购买投资房产还是已经拥有了投资房产，租金的基本原则都是给你的孩子上的宝贵一课。作为房东，你在收取租金，如果孩子们只看到你收取租金(而不支付随后的账单)，他们将如何理解租金是用来支付拥有租赁房产的许多费用的？抵押贷款对你来说似乎是一个简单的概念，但是对一个青少年来说，这个想法将是非常新的。了解利率是如何运作的，听一听你是如何锁定租赁房产的利率的故事是一种无价的教育。

此外，除非你必须向孩子解释，否则你永远不知道自己对某件事理解得有多好。接下来是房产税，并解释这种税是如何在社区中使用的。对于许多社区来说，这可以一路分解到他们的学校、道路甚至水龙头流出的水。其他的维修费用、费用和电器费用可以通过真实的亲身体验得到更好的理解。你会给他们一些基本的知识，比如租金为什么会上涨，以及如何决定你应该付多少。

了解必要的房东服务

从租户的角度理解租金也同样重要。你的孩子理解到有一天他们可能需要支付



租金，这将帮助他们思考未来的工作、教育、位置等等。这也将有助于他们理解，作为房东，你正在提供服务，这可以通过时间和金钱来量化。让你的孩子和你一起清理排水沟、修剪草坪，甚至进行检查，可以帮助他们了解管理租赁的时间和工作量。

它还将向他们表明，拥有租赁意味着提

供服务，因此租户就是客户。去一趟五金店，看看将用于维护和修理的物品的购买情况，说明了一些成本的实际情况。安装这些项目有助于理解所涉及的时间和精力。拥有租金作为为孩子的教育储蓄的一种方式是很好的，不要忘记在这个过程中也可以找到同样多的教育。

严冬来临前，送你一份万全的“房屋防寒诀窍”



美国国土安全部警告，冬季极端天气可能会让我们失去电力或其他公共服务，所以严冬来临前，房屋要做好万全防寒准备。以下是防寒诀窍：

除去杂乱并清理屋顶

秋天，树叶、树枝很容易掉落到屋顶和排水沟内，下大雪前，务必及早清理，以免大量被冰雪覆盖，导致屋内渗漏；如果房子空着，冬季关闭房屋前，应尽可能清除所有杂物。

隔离阁楼

南卡罗来纳州的商业及居家保险机构 Insurance Institute for Business and Home Safety 首席工程师科普(Anne Cope)说，将阁楼地板加以绝缘，可以让屋内的活动空间保暖；入冬前检查阁楼通风口、看看是否漏水，并查看隔热层。将来出售房屋时，良好的隔热性能可降低冷暖气费用，是一大卖点。

维修取暖系统

提前检查加热和通风系统是否有问题、并加以清洁；除了保暖，在一年中最冷的时候让暖通空调(HVAC)保持运转，可避免管道结冰。此外，应将闲置空间的温度保持在高于冰点，约华氏50到60度。在您离家避冬前，对暖通空调进行维修也很重要，可防天寒时管道破裂。

确保管道可抗寒

如果您的管道会穿过“爬行空间”(crawl space)，可将管道或针对爬行空间加装隔绝装备。科普建议使用漏水和管道温度传感器，前者会发出压力陡降讯号、表示管道破裂，后者会通知管道有状况，可及早处理、防止破裂。此外，自动断水阀越来越流行，一旦管道结冰并破裂将自动停止水流。

致电专人清扫烟囱

美国烟囱安全协会表示，无论使用燃木或燃气壁炉，每年都要检查一次烟囱；如有杂物需加以清除，以免导致烟囱内部起火、一氧化碳倒流到屋内，清除可能阻塞的动物巢穴并检查砖石内的状况非常重要。

检查漏风处

可在房屋周围走动，检查是否有漏风漏气，尤其是门窗周围。可用填缝剂密封裂缝和风雨带，减轻供暖系统负担。

有朋友相助

如果休假或出差，最好有亲朋好友帮忙看着，尤其如果冬季风暴来临，如果有人确保电源没有中断、协助铲雪，都大有帮助。必要时可雇用当地杂工定期检查，确保持续供暖、电源接通、没有小动物闯入屋内。