

养一套房需要多少成本? 除了房产税,这些钱也不能省

买房本来不易,养房更需费心。不同于中国,在美国买完房后可不是万事大吉了,更有除了房产税以外的各种维护费用及支出。那么,今天小编就来为您罗列一下,在养一套房究竟需要多少钱?

本文主要探讨买到房子后,屋主每月/每年所需支付的费用,因此买房最后阶段的 Inspection Fee、Appraisal Fee、Closing Costs 等一次性的支出并不在本文探讨范围内。

由于也有人直接以现金买房而不贷款,因此本文并无针对贷款部分作探讨,所以贷款买房者也别忘了加入自己每月需支付的贷款喔。

房产税

Property Tax

这应该算是养房最大开销,只要拥有房子就要缴交房产税。

美国各州各地区的房产税都不同,是由各州及地方议会根据本地财政需要各自制定,政府会对每个房子做评估价,然后根据评估价计算税额。房产税主要用于地区的教育、治安、绿化、医疗等范畴。

美国房产税基本上是房价的1%~3%不等,例如加州房产税根据所在县市不同平均约0.8%至1%上下。而新开发区域的房产税又会再高一些。

房产税特点

房产税可抵税。

房产税每年分两次缴交,每次缴一半金额。(也可选择每月连同贷款做分期支付)房产税为浮动税率,每年皆会有所变动。

举例:一间位于加州Irvine的70万独立房,每年需支付的房产税为\$700,000 * 房产税0.715% = 约每年\$5,005元。

地产附加税

Mello Roos Tax

(或称 Community Facilities Districts, CFD)

在加州,除了地产生,部分新开发地区还须缴交 Mello Roos Tax,一般来说须缴交20至40年不等。Mello Roos Tax 通常为房产价值的1%上下,主要用来建造新社区中的学校、公园、消防站、马路等公共建设。(Mello Roos 是修订此法条的议员名字)

地产附加税特点:

Mello Roos Tax /CFD 不可抵税。

随房产税一同缴交。

新开发地区都会需要支付,且通常越新越需要建设的社区缴越多。

缴交费用高低需视房子建造年份而定, Mello Roos Tax 从每月\$25 至超过\$300 都有可能。

房屋保险

Home Owners Insurance

在美国购买房产都须购买房屋保险,特别是贷款买房者,银行一定会要求贷款者购买房屋保险。在加州,一般区域50万上下的房子,一年房屋保险费约\$900上下。针对不同地区或不同州的天然灾害所衍伸出来的地震险、水灾险、飓风险等则是单独加保。

社区管理费

Home Owners Association (HOA)

屋主协会(HOA) = 居委会+业委会,成立者是开发商,当开发商卖出了社区所有房屋后,协会所有权就被移交给业主。这笔费用类似社区管理费,用来维护该社区的环境、设施、治安等等各种用途。每月收取费



用从\$20到\$300或\$500甚至更多都有可能,端视社区规定。

其他杂项

Miscellaneous

如每月的水电瓦斯费、网路费、垃圾处理费、防盗监视器、保全费等等;若自己没时间整理庭院者,也有聘请专人维护庭院的费用等等各项杂支。

房屋维护费用:

如果不是买新房,可能会有一些房屋维护费/维修费会发生,如老旧设备或装潢要维修、美化、翻新等,由于美国人工很贵,因此维修费部分也是可以很惊人的。

水、电、瓦斯费:

可先向卖家请教每月的相关费用。

庭园维护费用:

约\$20至\$100/次,视庭院大小而定。(若不整理庭院,很可能就会收到HOA或政府的通知信)。

游泳池维护费用:

每月清洁费约\$50-\$100,药水每月约\$15,再加上回圈水电费、每年两次换水大清理,平均每月泳池维护费约\$200-\$300上下。(由于泳池维护费很高昂,因此也有不少选择将泳池填平,填平费用约\$10000上下,挖个泳池则约\$30000-\$40000上下。泳池每10~15年需要大保养一次,也意味届时会花更多钱)



金牌房地产经纪人
徐 捷

Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉

Lily Yang



您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!

*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近7000sqft. 占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

佳福房屋检查 FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建) MD Licensed,
703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道) VA Certificate & Insured
240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

郝氏房屋检查 HAO-SPECT Home Services

240-441-0668 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com



Steven Hao

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

服务 MD, VA, DC 地区

经验丰富
工具专业
态度认真

1-179