

美国2021年楼市前景如何

2020年,美国房地产市场是一颗闪亮的明星,推动了全美经济的好转。而到了2021年,我们还能期待房地产市场继续呈现这样的情景吗?以下是来自美国房地产经纪人协会(NAR),Realtor地产公司,全美住宅建筑商协会(NAHB),第一美国集团金融公司(First American)的四位专家对未来一年美国楼市的看法。

全美房地产经纪人协会首席经济学家

Lawrence Yun提出:“2021年,我认为房产利率将与之持平或略高,可能是在3%左右。因此,抵押贷款利率将继续保持历史记录以来的有利水平。”

Realtor.com首席经济学家Danielle Hale表示:“我们预计,在2020年已经很高的楼市水平上,销售将增长7%,价格将再增长5.7%。”

全美住宅建筑商协会高级副总裁兼首

席经济学家Robert Dietz则提出:“随着住房建筑商信心接近历史高点,我们预计独栋住宅的建设量将继续增长,尽管这种增速会低于2019年。此外,新房源销售增长将出现一定程度的放缓,因为实际销售中越来越多的房屋来自尚未开工的房屋。尽管如此,考虑到有利的人口结构、住房需求向低密度市场转移的地理变化,以及处于历史低位的利率,购房者的购房活动仍将保持强劲。”

第一美国集团金融公司首席经济学家Mark Fleming表示:“在可预见的未来,抵押贷款利率预计将保持在较低水平,千禧一代将继续组建家庭,即使收入增长放缓,购房需求也将保持强劲。从房源方面而言,尽管房屋建筑商的理想是提供更多的住房供应,但现有房源的供应严重短缺预计将持续到2021年,并可能使房价上涨幅度居高不下。”

如何做到保养得当,以利延长房屋的使用寿命

在美国买房后,不管是自住还是出租,都需要多多注重房屋的保养,定期的维护会有利于延长房屋的使用寿命,从另一个角度来讲,也会节约很大一笔不必要的维修开支。

01 养成良好的使用习惯,避免污水管阻塞

马桶是家庭生活中使用频率最高的设施之一,没有人愿意处理马桶堵塞。但是马桶并不能“消化”你给它所带来的所有废弃物,其中最有害的当属异物了,比如棉棒、玩具、牙签、尿不湿等固体异物;另外还有的液体对管道也有损伤,比如油漆、食物油渣等刺激性化学物,都是被禁止的。只要避免以上的不良使用习惯,那么相信您的马桶可以服役工作很多年。

02 房屋外的排水管定期一年清理两次

美国住宅房屋绝大部分是木质结构,屋外的水管需要定期清理,但其实这一点却很容易被我们忽略。而这项维护是本文提到的8个注意事项里最重要的一条,虽然简单,但请大家务必得到。

房屋外的排水管随着时间的增长,在使用过程中通常会堆积一些如落叶、松针等杂物,如果没有及时保养清理,水满后会往下渗透,长期不保养处理的后果是可能会对

屋顶、外墙,甚至地基造成破坏,而地基的损伤修复是灾难性的。

03 及时干预树木生长

美国家庭的房屋前院后院一般都会种植各种类别的植物,而很多树木都又高又大,我们需要视生长情况定期修剪,避免因生长茂盛顶到房子而产生损坏,另外长的太快落叶掉在邻居家会扰邻,请在家中尽量备齐修剪工具和梯子。

04 关门注意轻用力

有些人习惯大力的关门、或者甩门,长年累月大门必定会松动脱离门框,会影响房屋的密封性,暖气或冷气的输送效率也会受到影响,从而提高无谓的电力消耗,增加了家庭的账单。

05 及时清理烘干机滤网

美国家庭的烘干机是导致房屋发生火灾的原因之一,统计显示一年因烘干机导致失火的案件达2900起。其实多数的灾难都是使用不当导致,大家完全可以提前预警排查。烘干机定期清理滤网可以避免散热不良导致的电路故障而引发火灾,另外有助于提高烘干的效率,降低电费的支出。

06 暖炉过滤板三个月更换一次

虽然现在美国住房大部分都使用了中央空调,不少民众还是更热衷在冬季采暖使



用暖炉。暖炉的过滤板Reineke家庭维修专家建议大家做到3个月换新一次,时间过长采暖效果下降会比较明显。

07 烟雾探测器电池换新

美国的房屋是木结构为主,本就易燃,所以烟雾探测器是所有房子的标配,然而就是这么个小东西,我们却经常忘记替换,导致设备长期处在馈电状态,在发生火灾的时候不能正常工作监测,失火警铃不能正常响起,后果很严重。

08 出门随手关灯

出门之前随手关闭房屋的电灯,一方面可以省电和延长灯泡使用寿命,另一方面也是给孩子好的熏陶,培养良好的生活习惯。

我们常常感慨时间犹如白驹过隙,转瞬即逝,却很容易忽略对每天围绕在自己身边的人、事、物的用心体会与付出,对于自己的房子更是如此,这些事情虽说都是小事,如果大家有照做,相信小事也是避免不好的“大事”发生的重要因素。

房产入门:了解美国房屋产权知识

房屋产权知多少:在美买房等于拥有土地;如何界定夫妻共有产权?

在中国,购房者只有房子的使用权,非私人所用。但美国法律规定,私人财产神圣不可侵犯;购房者等于拥有这块土地。如果合伙购买,产权持有方式则根据各州法律规定而不同,以纽约州为例,多人产权持有方式主要有三种:夫妻共有产权、联合产权以及按份共有产权。

以夫妻共有产权为例,美国很多州一般结婚后购买的房子就归夫妻共同拥有,不管产权人是写一个人的名字,还是两个人的。但是在纽约州则有所区别,纽约州的法律是保护产权拥有人,产权写了谁的名字,谁就拥有这个房屋买卖权。所以夫妻共同拥有

的房产权需要将双方名字都写入产权证。

夫妻产权若只有一方名字,产生纠纷只要举证也可分得部分财产

如果房产证只有一方名字,则其人拥有处置房屋的买卖与出租的权利。另外,纽约婚姻法秉承夫妻财产秉承公平分配原则,假如房产证上只有一方名字,一旦产生纠纷,另一方则可举证自己对家庭的贡献,也可分得部分财产。

联合产权拼“活得久”:买卖须双方同意,不可转手他人。父母联合子女购买,则不必交遗产税

联合产权具有产权一致,时间一致,利益一致和占有一致的特点。产权人同时获得产权,确权依据的文件也相同。各产权人

不区分产权份额,也不能单独处分各自的产权。如果某一产权人去世后,其他在生的产权人按份自动获得其产权。因此联合产权是不能用遗嘱的形式处分的。

法律规定,联合产权的产生必须有书面文件明确约定,各产权人是以联合共有的方式共同持有产权的。例如,一些州规定称夫妻双方以联合产权的形式持有产权。

很多父母选择与子女联合购买房产,这样一旦父母百年之后,父母名下的房产则自动归给子女,省去立遗嘱的各种手续,也不必缴遗产税。但联合产权继承的房产出售时将有较高税务,个人还应咨询会计师以权衡利弊。

共有产权:产权清楚,可以独立买卖股

份 产权持有人按百分比共有产权,各自可以独立买卖股份。

完善的产权保障制度:美国产权保险保护房产持有者

美国很多房子动辄就有上百年历史,因此有些房子则可能存在拖欠贷款税务等产权问题,这就使得美国产权保险显得十分必要。相比广受大家了解的房屋保险,产权保险主要为房产持有者在遇到产权纠纷或者资金贷款问题时提供保障。产权保险是一次性购买,不需要每年都交钱的。因此,地产律师提醒民众,尽管产权保险并非强制,但仍建议屋主购买,以防出现产权纠纷。

在美买房,需要美国的银行账户吗



亲自前往美国或通过两地的中介公司在美国购置房地产的朋友们经常因为忽略了办妥美国本地的银行账户,而在购房的过程中遭遇困难,和自己梦寐以求的房产失之交臂。在美国购房虽然没有百分百的要求必须拥有在美国本土的银行账户,但多一个美国的银行账户确实有三大好处:

一、有些贷款机构青睐美国的银行账户

虽然不是铁定的要求,但是许多房屋贷款机构希望看到贷款申请人已经拥有在美国的银行账户,并且在账户余额中已有足够的资金来支付欲购房的首期付款(一般为房屋交易价的20%或更多)和成交费(Closing Fees)。这样,贷款机构认为申请者的购房过程会较简易和省时。

二、有些买家青睐美国的银行账户

在美国一些“供小于求”的房地产市场,试想一套还不错的吉屋的卖主往往收到好几个有“浓厚兴趣

“的买家,毕竟是卖家的市场嘛!如果两位潜在买家给出同样的报价,卖主也常常希望将房子卖给已经办妥了美国的银行账户的那一位买家。因为卖主希望能尽快办妥过户手续,担心资金在美国境外的买家是否会节外生枝,夜长梦多,到了最后无法履约,这是卖主万万不想看到的结果。

三、办妥美国的银行账户能为投资租赁的房主提供方便

根据艾普大数据的报道,有30%以上海外置业者表示置业的目的是为了投资。投资置业者经常计划将购入的公寓或房屋出租给他人。这样在房屋升值的同时,每月还可以赚取租金,何乐而不为呢。身处海外的房主可以使用其在美国的银行账户灵活方便地收取租金,自动设置每月需缴的费用(例如物业管理费、水电费、保险费,或每年的房地产税)。通过日常缴费等功能,即使人在国外,也可以轻松无忧地付费转账。