

硬知识：购买什么样的房产才能增值

购买什么样的好房产才能增值？在进行房产投资中以下6个方面值得注意：

- (1)性能良好**
有人会买待修房，认为通过装修将其增值，但事实上，花费得越多意味着投资回报率越低，低于预期值。所以尽可能去购买性能良好的房产，短期内房屋租金就会令人有收益。
- (2)价格适中**
最好位置的房产(海滩区、市中心和富人区)通常会有不佳的现金流量，工人阶级区中等价位的房产才是真正的钻石，这些房产虽处在不好的位置，但却有很好的现金流量，保守估计，每年至少有4%至6%的现金回报率。
- (3)良好的财务、法律和物业状态**
购买房产的同时会相伴很多的共同利益发生，所以要尽可能避免财务、法律或流程执行上的麻烦。购买者需要对此尽职调查，要做大量艰苦的工作才有可能找到合理的方式，然后再进入中介服务。

- (4)具有好信用的租户**
买到一套曾有好信用租户的房产是件开心的事情，这意味着保证金及好租金，而且购买者无需清洁、油漆、更新或修复太多的东西。如果房产所处地区具有大量良好信贷品质的租户，那么房屋就极容易迎来好的承租人，因此，在购买者出手之前，最好了解一下目前租户的租期、信贷申请和信用情况。
- (5)低空置区域**
空置房屋易被抢劫、招致恶意破坏或损失租金。如果房屋所处地区具有非常高的空置率，并且在得到一个合理租金之前，它可能会闲置数月或数年，那么购买者请慎重考虑买入高空置率地区的房产。
- (6)长期持有**
房地产投资最重要的因素是需要长期持有，所以，购房者要买自己满意的优质房产，并长期持有它。这是房地产赚取财富的最佳选择。



房子变成“钱坑”？学会这五招防止被“坑”



你看中的房子非常漂亮，你有能力付房贷，社区又理想，你的经纪认为很划算。但是房子会不会变成钱坑？
专家表示，只注意表面设计的购屋者，往往错过房子可能是钱坑的警讯。以下几点，助你确保房子结构稳定：

- 1、检查地下室**
房子若有地下室，这应是你检查的第一个地方，因为你可看出建筑的类型、建材的品质、盖房工匠的手艺。地下室也会明确显示暖通空调(HVAC)、水管和电力系统的状况，让你了解这些设备的使用年数和是否获得良好保养。

- 2、寻找地基状况的线索**
房子最大的问题，通常源于结构或地基不稳定，在未请结构工程师的情况下，你自己可注意一些迹象，例如若是靠近房子的树太大，长久下来可能使地基崩裂。在屋内，注意硬表面地板是否有裂缝，若无硬表面地板，则注意石膏板的角落和在窗户四周是否有裂缝，若有表示地基有问题。
- 3、注意水渍损害**
水最能破坏住家，水造成的损害，要修理非常昂贵。浴室和厨房是检查水渍损害的地方，不要忽略固定硬件，后者显示保养状况。水槽和窗户四周的填缝也应检查，如

果你发现长霉和裂缝，以后很可能花大钱修理。

- 4、规画坏天气造访**
听来奇怪，但是找个坏天气参观你想买的房子是个好主意，因为最能看出房子是否有问题。另一个方法是向邻居打听，也可获得有关房子的资讯。
- 5、不要忽视外观**
虽然外观问题通常容易修，但是如果你不喜欢房子的风格，应考虑其他房子，否则即使房子结构没问题，也可能为了替房子改头换面，而使房子变成钱坑。

保护美国房子这些事项不能省

看看以下几条建议，如果你的家里已经有了苗头，需要赶紧抓紧时间“抢修”了。

- 1、院子里面的危害**
暴雨带来的狂风或者飓风会卷起碎片，危害到房屋和汽车。这种时候就要做到以下几点：
修剪院子里的树，将那些枯树枝剪下(尤其是靠近房子或者公用线路的树枝)。让树木栽培家来检查院子里的大树。
将院子里的碎石子换成柔软的覆盖物或者泥土。
将你房子周围的护栏扎牢。
在一场风暴到来之前，将院子里面容易被风刮跑的东西移到家里。
- 2、老化的下水道系统**

如果家里的下水道系统老化了，会对家里的所有东西带来威胁。这种情况只能先估计一下家里水管的使用年限，然后检修了。

- 3、未知的漏水**
漏水持续滴到有机材料上面，会出现发霉和腐烂，对房屋的结构带来威胁，也会让你多掏钱，对环境也不好。
你可以用水泄漏检测系统检测一下房屋，这种系统能检测湿度和温度，这样即使漏水也能很快发现，不会造成毁灭性的漏水。
- 4、白蚁**
白蚁听起来像是电影里面的东西，但它就在我们身边，它会吃掉木头、地板或者墙纸。这种时候只能请虫害控制公司来

检查一下家里了。

- 5、雷击**
根据避雷研究所的数据，每年美国因打雷引起的房屋起火损失高达十亿美元。给整个屋子都装上过载保护装置能够在打雷的时候避免房屋着火。
- 6、冰雹**
保护美国房子这些事项不能省，虽然不是所有地方都有冰雹，但是一旦有冰雹，就意味着屋顶和护墙板保不住了。先看看你家是不是会有冰雹，有的话，加固一下屋顶吧。
- 7、害虫**
你家里可能有不少害虫。即使在阁楼这么小的地方，马蜂或者蝙蝠都有可能过来筑巢，损坏房子的电线或者房屋结构。



这种情况就要在供电线或者水管通过的狭小地方和通风口装上铁丝网或者铝网来防范这些害虫。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

纽约人寿 NEW YORK LIFE
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员

二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071