疫情难压房市火热！美国这10大城市买房负担最轻

虽然新冠病毒大流行仍在持续，路透社对分析师的调查显示，未来两年内，美国房价将继续呈上涨态势。对绝大多数人来说，置业是人生最大一笔交易，那么在美国买房，哪些城市最可负担呢？

2020年，全球各国经济受到疫情前所未有的冲击，但创纪录的低利率和对住房的压抑需求，将美国房价推升至5年多以来最高水平。预计今年该行业将继续“免疫”持续火热。

今年哪些因素将推动美国房市需求？35名分析师中的12人表示是经济复苏，有10名认为是对增加居住空间的欲望。在其他的分析师中，有7人选择宽松的货币政策，以及有6人表示是与疫苗接种有关。

根据《福布斯》最新顾问报告（Forbes Advisor），密歇根州底特律被称为汽车城，是全美购房最便宜的城市。

底特律拥有最便宜的房价，专家表示，许多年轻购房者正在利用目前经济受疫情冲击下的机会。

One&Only Holdings首席执行官爱德华默梅尔斯泰因（Edward Mermelstein）对福克斯商业新闻（FOX Business）说：“十年前，底特律吸引了大量外国投资者，以及在上一次经济衰退中占据优势的年轻移民，而我们现在也看到了类似的（购房）行为。”

除底特律外，从俄亥俄州到田纳西州的一些城市也成为高性价比的置业场所。

根据这份Forbes Advisor报告，在综合考虑多种因素后，在以下十大美国城市买房最负担得起，这些因素包括2020年以来平均挂牌价格，该城市的收入中位数，以及年度房地产税中位数。

1. 密歇根州底特律（Detroit, Michigan）

《福布斯》报导，底特律拥有市场上最便宜房屋，2020年挂牌中位价约为59,000美元。

该市中位数工资也较低，约为36,000美元。但是每年房地产税中位数仅1268美元。此外，房主每月水电费平均不到300美元。

2. 俄亥俄州克利夫兰（Cleveland, Ohio）

与底特律相比，克利夫兰居民的年薪略高，平均工资中位数为47,268美元。然而房屋挂牌价中位数是底特律的两倍多，约为140,000美元。

克利夫兰每年的房地产税中位数约为1,508美元，每月公用事业费用略低于200美元。

3. 俄亥俄州托莱多（Toledo, Ohio）

位于伊利湖西端的托莱多的年薪中位数约为37,220美元。尽管该市平均薪水低于克利夫兰，但平均房价也较低。

房屋挂牌价中位数为95,000美元，每年房地产税中位数约为1,541美元。托莱多居民每月支付约201美元的水电费。

4. 田纳西州孟菲斯（Memphis, Tennessee）

孟菲斯居民的年薪中位数约为38,949美元。相比之下，房屋平均挂牌价约为123,000美元，而每年的房地产税中位数为1,658美元。

每月水电费约为158美元。

5. 马里兰巴尔的摩（Baltimore, Maryland）

巴尔的摩居民的平均年薪约为50,108美元。房屋挂牌价格中位数约为191,000美元，年度房地产税中位数约为2799美元。

每月水电费约为241美元。

6. 纽约州罗切斯特（Rochester, New York）

纽约州罗切斯特的年薪中位数约为41,646美元。房屋挂牌价格中位数约为151,000美元，年度房地产税中位数约为2,625美元。

该市每月水电费不到200美元。

7. 威斯康星州密尔沃基（Milwaukee, Wisconsin）

密尔沃基居民的平均年薪为41,166美元。房屋挂牌价格中位数为167,000美元，而年度房地产税的中位数略高于3,000美元。

每月的公用事业费用超过200美元。

8. 阿拉巴马州蒙哥马利（Montgomery, Alabama）

蒙哥马利的年薪中位数为39,505美元，房屋平均挂牌价为192,000美元。但是，该市年度房地产税中位数最低，只有500美元多一点。

该市房主每月支付的水电费约为238美元。

9. 纽约州水牛城（Buffalo, New York）

水牛城居民的平均年薪约为41,036美元。房屋平均挂牌价为184,000美元。每年房地产税中位数为1,601美元。

每月公用事业费用约为194美元。

10. 堪萨斯州堪萨斯城（Kansas City, Kansas）

堪萨斯城的年薪中位数约为37,861美元。房屋挂牌中位价约为170,000美元。每年房地产税中位数约为1,663美元。

每月支付的水电费约为194美元。

买房先看房，哪些细节不可不知

看房的机会难得，可以对房屋进行评估，所以需要多花些时间，从下水、地毯到衣柜，这些细节都不要忽略。不过也要记住，看房时要遵守基本的礼仪规则。如果房主有要求，请脱掉鞋子。不要在房子附近吸烟，将垃圾扔在垃圾桶中，在万不得已的情况下不要使用浴室。看房时还要注意什么，忽略什么呢？一起看看吧！

10个需要注意的细节：

看房人名单 看房登记者顺便了解一下还有多少人也对这家房产感兴趣，越受欢迎竞争越激烈。

社区和邻居 房子与邻居同在，所以最好在街上走走，同邻居们聊聊，了解这里生活的细节和注意事项。

墙上的裂缝 大多数老房子墙上都会有些裂缝，这可能不是什么严重问题。然而，如果裂纹是水平的，或者它们超过八分之一英寸宽，表明结构可能出了问题。

厨房状态 房主通常会通过更换新硬件、台面等让厨房焕然一新，不过这不一定适合买房者，需要买卖双方进行约定。

水压 水压低影响淋浴，还可能意味着锈蚀、管道积垢或其他严重问题。看房时打开所有水龙头，了解水压情况。

存储空间 存储空间是购房者搬入新房后的遗憾之一。看房时打开衣柜，看看是否有足够的空间存放东西。

公共区域 如果参观的是公寓楼会，可以去公共区域，看看健身房或游泳池。这是不容错过的机会。

布局 大多数买家都喜欢开放式厨房，但老式房子这样的布局不多。了解房屋的布局，考虑是否适合自己的生活方式，或者是否有意愿重新翻新。

地下室 检查房屋系统，如热水器或暖通空调。如有需要，可提出专业检查的要求。除此之外，还要注意地下室是否有漏水痕迹。

外观 围着房子转转，看看外观是否状况良好，墙板是否有损坏，屋顶瓦片是否松动。一旦发现这些问题，一定还会有其他需要维修的地方。

5个可以忽视的细节：

装饰 许多房主为了让买家喜欢，用尽一切可能装饰房子。做为买家，即使不喜欢也不要太在意，把注意力专注在房子的结构和风格上。

食物和饮料 不管房主为看房者提供了什么样的食物和饮品，巧克力还是香槟，都不要让它们改变买房者的态度。

声音和气味 房地产经纪人为了烘托气氛，总会放些轻松的音乐和烤制的糕点，不要被这些分心。

关闭的房间 看房时，由于一些原因房主会关闭一个房间，如果看房者有意购房，可以与屋主预约另外一个时间再去参观。

抽屉内的东西 尽管打开橱柜和壁橱查看尺寸没什么不对，但没有理由触碰里面的东西，切记不能打开屋主自己家具的抽屉。

华人美国买房常见五大误区，这些建议很有用

买房过程中，国人可能会出现一些误区，不妨来看看。

No.1、人云亦云，大家在哪买我就去哪买

买房首先要考虑的事情就是选城市，选区域。

“有朋友在这个城市买了房，邻居移民也定居在这个城市，我也在这买吧。”很多买家第一次来美置业，或多或少都会受到亲朋好友购买地点的影响，朋友或者亲戚的建议往往会在他们的脑海里形成固有印象。

建议：中国人海外买房主要是出于两个目的，自住或者投资。考察这两类房产的重点因素完全不同。

自住型房产重点是自己的感受，居住环境；子女上学;生活习惯等要素的满足，社区和邻居情况也很重要。种种因素因人而异，大家一定要考虑清楚自己的需求。

投资性房产最重要是考虑出租收益和升值前景。这其中尤其是商业类房产比如商铺、写字楼、酒店式公寓等投资选择特别有挑战，坦率的建议是初到一个国外城市的中国投资者不要轻易去尝试这个类型。另外一个重点是要在投资前算清楚房产的维护开支，包括贷款、物业、出租中介费用等等。

No.2、相信熟人关系却不相信更专业的地产经纪人

很多中国买家会习惯性地询问熟人的推荐，比如说已经在海外定居的朋友或者亲戚，他们的建议固然有其值得参考的地方，但是也会出现水土不服的情况。

建议：一个好的房产经纪人可以给你提供更多有价值的信息，买家所看到的商业网站上的挂牌房源信息基本来自于 Multiple Listing Service(MLS) 系统，美国目前95%的房产交易都是在MLS中进行的。

相较来说，美国在房产交易这一块还是比较透明公开的，大部分的信息买家都可以在MLS上获取，但还是有一些细节性的信息，经纪人能比较方便获取，而买家自己去了解会比较费时费力。

No.3、喜欢买新房，不喜欢二手房

中国人喜欢买新房是有迹可循的。首先，在中国，大多数城市都在过去的十几年发生了翻天覆地的变化，大量老城区被推倒重建，大量新城区从无到有被开发出来。

其次，中国的房子产权只有七十年，不像美国那样是永久产权。因此，在中国买房买家就会更偏向于买新房，这一点是可以理解的。

建议：美国的城镇化已经过了激烈扩张的阶段，现在整体的城市扩张速度还是相对比较稳定的。这也就意味着，美国没有那么多老城区推倒重建的问题，加上美国的房子是永久产权，它面临的阻力会更大。

因为以上两点原因，所以美国在美国二手房交易市场是非常成熟的，如果买家只愿意选择新房，可能会错失很多入手好房源的机会。

还有很重要的一点是，因为历史原因，不少市中心的繁华区域，周边的房子往往是二手房，新房很难在这些繁华阶段拿到比较合适的地皮来进行新建活动。所以，如果你想住在靠近市中心繁华区域地段的话，二手房是你必须要去考量的一个项目。

No.4、以为旧房子推倒重建会升值

有些中国人喜欢城市里的某块地，就想推倒老房子重建，以为重建之后的新房子能升值，这个想法又是不了解美国的市场行情所致。

比如说，你在一个老房子所在的小区花10万美元买下一幢旧房子然后拆掉，再花50万在原有地面上重建了一幢新房子，你能指望目前的房价是50万加上原来的地价么?答案是否定的。

No.5、买房以贷养贷

以贷养贷对于华人买房来说，倒不是什么误区，只是一个温馨提醒。众所周知，华人的储蓄习惯是比较好的，但是需要注意的一点是，美国在贷款信用审核方面比较严格。

在美国买房，对贷款人的还款能力要求是极为高的，如果你本身就有其他债务情况，比如车贷，那么申请购房贷款就很容易被拒，所以一定要付清之前的债务再申请购房贷款。

建议：在申请贷款期间，要注意维护个人信用记录。在房贷获得预审批准后，在正式结算前银行还是会再次查询申请人的信用记录，如果在这个期间申请人又新开了其他信用卡账户或者申请了其他贷款，很可能就会影响到房贷的最终审批。