



## 在美国买房,房屋结构、朝向、建筑风格你都懂吗

美国的房子大致分为两大类:分别是(1)集合式住宅,包 Condo(单元住宅)和 Apartment(公寓),(2)独栋式住宅,包括 House(别墅),Estate(庄园)等等。口头上一概简化称为为公寓和别墅这两大类。

美国的公寓一般位于都会区的中心或次中心地带,而别墅多位于城市次中心、近郊和卫星城中。许多美国家庭会居住在近郊的别墅,然后驱车到城市中心和次中心去工作。除此之外,还有一种别墅是 Vacation House(度假别墅),度假别墅是在旅游度假区,一年中在长假期中使用,比如佛罗里达州,包括迈阿密和棕榈海滩,或者置于某些名山大湖。美国的别墅业主家庭的5+2的工作和休闲生活模式较多。

### 美国别墅结构

美国总体来说地广人稀,别墅占到住宅总量的80%,在别墅里面,按照建筑构件是否相连和占地面积的多少可以分为连排别墅,独栋别墅和庄园这三大类。连排别墅中又包括双拼,三拼以及多拼,两家共用一堵山墙,每户前后也有独立庭院空间。这种住宅形态占比很大,多处于城市次中心和近郊。独栋别墅是建筑结构不与其他建筑相连的,独门独院的住宅,建筑面积一般从一百多平米到四百平米左右,单套占地1-3亩,是大部分美国中产阶级的家。而庄园只有极少数美国人能够享受,一般来说单套建筑面积都在1000平方米以上,占地超过一英亩,有自己的私家园林,私密性非常好,不会和邻居有视线的干扰。

美国别墅多采用木结构,因为美国有丰

富的森林资源,且北美再生林每三四十一年就要采伐更新一次,否则会自然腐朽。所以美国的普通多层住宅一般都采用木结构。跟国内建房一样,先挖地基,美国的法律规定,地基的最低点必须是在冻土层以下。然后铺设水泥,美国建设的产业化水平很高,之后直接在水泥地基上架设工厂送来的加工好的木龙骨架,现场拼装后接水、电、管,再外封石膏板、保温板,外墙再用石材或者红色粘土砖砌在外面,这样建房非常方便快捷。美国很多城市都有许多百年老屋,依旧住着住户,虽然肯定是经过修整,但是木质房屋的寿命很长,木结构的别墅也有结构轻,抗沉降,抗老化的特点。

木结构房屋在美国还有以下几个优势:

(1)相对于混凝土而言,使用木材更环保。

(2)居住舒适,冬暖夏凉是木质房屋的优势之一,木材本身是低传导性,在同样的厚度下,木材的隔热比混凝土或者砖墙要高好几倍,而且建造过程中添加的玻璃棉和石膏板都是低导热材料。所以木质结构的房屋相对而言更加舒适,夏天节约空调,冬季节约暖气,这一点还是相当不错的。

(3)装修容易、空间大,同样的建筑面积,木质结构的建筑,使用面积要多于钢筋混凝土建筑。而且木质结构房屋容易维护,方便装修,无论是走水电,还是管道安装,都可以自己动手完成。

(4)结构稳定。木质材料本身就有弹性,重量够轻,对于瞬间冲击有抵御性。之前在美国也发生过地震,很多木质结构房屋受到

冲击导致变形,有的房屋甚至位移了一定距离,但是都没有倒塌,这正是证明了木质房屋结构稳定抗震的特性。日本曾经在神户大地震后也借鉴了这一点,令民宅参考北美木结构别墅改建。

### 美国别墅朝向

介绍完了结构再讲朝向,在美国,当地人往往不在意朝向,但是很讲究景观,但是在南加州,购房者一般会避免南向,因为光照引起的耗能过多。不过总的来说,由于住房的保温隔热一般做的较好,气候也比较干燥,所以朝向并不是特别重要的关注点。由于生活方式不同,而很多别墅也可以是业主自己雇佣建筑师和建造公司私人定制的,房屋布局也会比较多样而且根据业主自己的喜好来配置。相比较国内别墅附带的天井式花园,美国高品质的别墅有一半的价值体现在庭院上,建筑的成本和花园的成本大致是二比一。庭院的建设体现了更多的价值。

美国人十分重视花园,这种重视程度在大多数中国人看来难以想象的。庭院主要有两大用途,一是观赏性功能,屋主可以自己动手修剪花草,体现自己的个性,彰显自己的审美情趣。看过影片“剪刀手爱德华”的人就能理解为何美国人对花园那么依赖。第二个用途是在庭院搞一些聚会活动,如果家里人来的多,主人就会把客人请到庭院里来,一般是围绕漂亮的游泳池和中心草坪来展开,必备的还有室外酒吧,烧烤屋,乐池、舞池、风情帐篷等。有的主人根据个人爱好还特别设置有网球场、马球场、跑马场、大面积运动草坪、家庭高尔夫、

私家动物园等。

美国的别墅一般尽量利用自然环境,而非人工营造环境。而且由于人工很贵,一般采用不需要日常维护的植物。很多别墅区的密度非常之低,而室外基本由几十年的次生林所包围,不需要再进行太多的人工环境营造。对于山地别墅社区来说,景观营造的一个重要手段是高尔夫球场,通过球场与别墅的良好结合,提升别墅的价值以及整个社区的档次。

### 别墅建筑风格

很多购房者会看到建筑外观都会标注是国家或者地区风格,那么建筑风格又是怎么一回事呢?由于美国本身也是一个只有二百多年历史的国家,美国的别墅从根源上说是欧洲“舶来品”,它基本上没有美国本土文化特征。比如人们常说的“加州风格”、“迈阿密风格”、“夏威夷风格”,其实就是意大利和西班牙风格的融合体,或者是意大利和西班牙后现代风格。因此美国的别墅风格本身就是一种杂糅的风格。这一点很像现在的上海,所谓的石库门风格其实也是多种建筑文化交融的产物。西海岸加州等地区受西班牙文化影响较深,而这个地区的华人建筑师又较多,同国内的交流也比较频繁。所以国内的大多数所谓西班牙风格的别墅其实都是加州风格的简易翻版。东海岸地区的许多别墅都有一百年以上的历史,是一种早期殖民地的风格。在细节的模仿上许多国内的别墅也几可乱真,但是需要整个社区的文化和配套的支持,这样和城市整体的风格看上去才比较统一。

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 and IFG are not affiliated entities.

**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**

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

**NEW YORK LIFE** 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)

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

**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

Agent, New York Life Insurance Company  
 6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071