

# "Zillow 骗局": 美国屋主价值百万豪宅被挂牌1万出售?

堪萨斯城有着全美最热的楼市之一,许多房屋的售价都高于要价。然而,一对夫妇在卖房网站 Zillow 上惊讶地发现,他们的百万豪宅竟以 1.02 万元的价格被人挂牌出售。

杰米(Jamey)和劳伦·伯特伦(Lauren Bertram)并没有将自己的5房豪宅出售的打算,但当朋友们提醒他们查看 Zillow 上的一



个卖房信息时,他们发现了自己房子的照片。

据报道,伯特伦夫妇的房子首先被以市值挂上网,也就是约 120 万元,这一策略可能帮助它通过 Zillow 的欺诈检测器。很快,价格被降至 1.02 万元,“卖家”试图将这一超低价格解释成慈善事业。

卖房信息中写道:“我和我的家人在美国各地拥有很多房子。我们每年都会以低于 2.5 万元的价格向首次购房者出售一套或几套房子。这样做是为了给家庭或个人带来幸福,也是为了给我们减税。”

挂房者要求感兴趣的购房者拨打带有拉斯维加斯区号的电话号码,找“曼迪”。

在联络之后,“卖家”要求购房者通过一个网上银行应用汇去 200 元,承诺下一步将是上门看房,这 200 元届时也会退还。

伯特伦夫妇称,有人甚至到他家敲门,想进来看看他们的房子。

然而,联络 Zillow 将这一虚假的售房信

息撤下的过程并不顺利。伯特伦夫妇称,Zillow 起初要求他们提供房屋所有权证明,之后让他们一直等待,几天毫无音讯。终于,在上周五,该房源被 Zillow 撤下。

长期以来,犯罪分子一直以急切想要拥有自己住房的购房者为目标。虚假的售房信息通常是用真实帖子中的照片和描述创建的,并且经常以极低的价格出售。一旦人们上钩,骗徒就会要求他们发送个人信息或付款,通常是以电汇的形式。

伯特伦夫妇的遭遇在多个州都有发生,很多都是房产价值达到七位数的地区。据 KIRO 7 报道,去年 11 月,一名西雅图居民在 Zillow 网站上看到一套价值百万的豪宅仅以 1.02 万元的价格挂牌出售,便通知了当地电视台。

与堪萨斯城的情况一样,购房者被要求联络一个拉斯维加斯区号的电话,并将现金——此案中是 245 元——汇给假卖家的“妈妈”。

这种日益猖獗的欺诈行为促使密歇根州总检察长内塞尔(Dana Nessel)在今年 3 月发布了一份消费者警报,理由是 Zillow 网站上的一个售房信息显示,佛州一处豪宅的价格以不到其实际价值 3% 的价格出售,但潜在买家需要缴纳 4500 元的“订金”才能看房。

Zillow 发言人在一封电子邮件中告诉 CBS 新闻:“Zillow 致力于提供一个安全的在线平台,提供准确的信息,这就是为什么我们竭尽全力防止发布不恰当的内容,并充分告知用户如何在线上 and 离线时保护自己。”

我们的团队通过几种不同的方式监控活动,积极筛选欺诈性房源,如果发现现有房源是虚假的,就会尽快从我们的网站上删除。”

根据联邦调查局(FBI)的数据,仅在 2023 年,就有超过 9500 人成为房地产欺诈的受害者。该机构表示,那些迫切想要以抄底价购房的人特别容易成为受害者。

## 了解美国地产投资 4 大要点,让房子持续为你带来正向现金流

相对于股票和基金,投资房地产理财较稳健,风险相对较低,不像股市会在短短几天内涨跌剧烈的情况发生。

不过投资人在进场购买房地产前,需要清楚了解这是属于中长期的投资,不像基金股票可以短线操作,并且投资人需留意以下几点要点,才能确保靠房屋产生正向现金流并累积长期收益!

1

### 地产目标所处地段

地点是很多购房者公认十分重要的因素之一,因为房产位置对于房价价值及未来出售价格有很大的影响。如果选择的房屋价格便宜,但是所处位置偏僻或是邻近嫌恶设施,相对较难有升值空间。若房产本身位置不好,也将会成为未来卖房时被砍价的潜在因子。

通常不建议选择位于在大马路或高速公路旁边的地产,汽车呼啸的噪音与排放废气都会影响到居住质量。

想要居住在交通便利的地点,建议选择对象最好和交通基础设施建设保持一段距离,既不会影生活质量,也能兼顾交通机

能!

2

### 了解地产附近的平均价格

锁定想投资的地段之后,投资人应主动了解对象附近房产的平均价格。可以参照想投资房产类似房型,假设心仪的对象是公寓,就可以了解看看半英里内同样是公寓房型的平均成交价格,由于同一片区域的房子房地产税、学区都相同,较具参考价值。

一般买家只能看到心仪房产附近类似房型的成交额水平数据,建议还是找房地产经纪人,提供一份专业的近期房屋成交价报告,作为出价参考。

对于投资人来说,上述方式能协助你判断投资对象价格是否在合理范围。如果价格远低于均价可能是问题房最好谨慎以待。按美国法律,业主卖房时须提供一份卖家公开信息(seller disclosure),这份文件是记录关于房屋设备、重要事故及房子持有期间已知损坏。比如房子曾经发生过火灾,或在持有期间改造过通通都要告知,这些重要信息房产经纪人都能在 MLS 房源系

统查询。

3

### 透过房屋检查了解房屋状况

前面提到透过周边区域房屋价格,判断对象价格是否合理。屋况、格局与设施都是影响房价的重要因素,其中屋况尤为重要。

如果屋况较老旧,需要另花一笔费用重新装修,比如替换整片天花板,甚至是地基出问题,需要将全部格局打掉重新装潢,屋主需要审慎评估重新装修所投入的时间与金钱,看看是否符合经济效益。

因此房屋检查是房屋买卖时不可缺少的步骤之一,通常由买主聘请专业的验屋师将对象彻底检查一番,进而了解目前屋况,检查项目包含屋顶、门窗、地基及排水等,由于美国建材主要以木头为主,白蚁检查尤为重要,假如房子遭遇白蚁入侵,清除作业可能会耗费数千美元。

看完房屋检查报告后,投资人更能掌握目前屋况以及维修费用,并评估未来屋况良好的情况下可以卖多少钱。

4

### 了解附近的租金,计算现金流

既然是投资房地产,就要提前规划持有期间,以及希望靠这套房产获利的方式。通常可分为持有屋子一段时间后卖出赚取资本利得;或是以收租为目的赚取现金流。非自住用途房子不用花太多精力在装修风格上,能符合当地出租市场的基本需求即可。

透过 Redfin 或 Zillow 了解投资区域的租金行情,也建议实地探勘时,在这片区域打听看看租客质量。是否经常有拖欠房租的或是房客把屋子弄得很脏乱不堪的情况发生。

如何计算房子的现金流呢?通常以年租金收入减去房屋贷款、HOA、房屋保险以及地税,还有一些屋子维修费的预算后,这个值如果是正的就属于房子为你带来的收入。投资人可分摊到每个月来计算月现金流。即使目前房价下跌了,也不影响投资人的现金流入。

假如房子是 30 年房贷也会慢慢由租客帮你还完,而且租金也会随着时间慢慢增长,可被视为投资人抗通胀的手段。

## 打败常见的坏习惯,家务打扫事半功倍

### 1. 餐后碗盘堆放水槽

用完餐想轻松一下,碗盘往水槽一摆,就去看电视休息了,直到睡前才来洗碗,似乎很多人都有这种习惯。用完餐的碗盘堆在水槽没有立即清洗,容易滋生细菌,食物的香味还可能吸引蚂蚁、蟑螂,不管从卫生还是清洁的角度,都不恰当。用完餐的碗盘应立即清洗。跟家人沟通好,用完的餐具顺手洗好、擦干再放进碗柜里。或者有洗碗机也很轻松,顺手放入洗碗机定时清洗。

### 2. 冰箱囤积剩食

是否有这样的经验:没有吃完的剩食丢掉可惜,先往冰箱塞,等到放久了不新鲜了或发霉了才丢掉。明知不会再吃的剩食,何必再往冰箱放呢?直接处理掉不更省事?冰箱囤积太多剩食,只会滋养细菌,也增加清洁冰箱的难度,还是当机立断处理为好。

### 3. 浴室没有保持干燥

洗澡是一件舒服的享受,但你可能洗完澡后留下湿答答的浴室,无形之中滋长了细菌的繁殖。很多家庭的浴室使用了一段时间之后,淋浴间角落的磁砖或者浴帘开始出现黄黑霉斑,看了令人恶心。

愈是保持干燥通风就能避免霉菌的繁殖。洗完澡之后,顺手将浴帘打开让其自然晾干,墙壁和地面磁砖用刮刀刮去水分,毛巾弄湿了就要更换新的,浴室拖鞋和踏垫也要保持干燥。换洗衣物放到洗衣篮里。建议打开浴室通风扇,让浴室保持通风。

### 4. 没有清洁洗衣机

如果你发现洗好的衣服有霉味,就表示洗衣机不干净了。洗衣机是用来将衣服洗干净的,如果洗衣机本身不干净,因为清洁剂残留而累积了霉菌,如何将衣服洗干净呢?

清洁洗衣机先洗过滤网,滚筒洗衣机还需清洁门边的橡胶防漏密封圈上的污垢、衣物毛絮,再用半公升的食用醋倒入给皂器,启动空机(不含烘干程序)让洗衣机运

转一轮。大约每二到三个月应做一次清理保养。

### 5. 用干布擦灰尘

灰尘到处都是,你可能用干布挥去灰尘。你看物体的表面没有了灰尘,但事实上,细小的灰尘微粒可能四处飞散。或许你也会用吸尘器吸,但仍然可能有散落在看不见的角落的灰尘。

清除灰尘应使用静电吸附强的防尘掸,市面上有販售各种款式的防尘掸,任何沾有灰尘的物品、家具都可以使用,非常方便操作。附有伸缩杆的防尘掸还可以清除天花板的灯具、空气净化机等。初步除尘之后,再根据物品的材质干擦或湿擦或使用吸尘器。电器用品或电脑键盘等细缝间的灰尘,可以用刷子将灰尘刷出来,再用吸尘器吸除。有萤幕的部分可以用纤维较细的抹布干擦。

### 6. 起床后没有整理床铺

闹钟一响,你可能立刻跳下床,刷牙洗脸,抓个早餐就冲出门

上班或上学。床铺就这么停格在你起床的那一个动作。即使因为疫情不用外出,待在家的时间变多了,你可能还习以为常呢!

床铺没有整理让整个房间显得凌乱。就像衣服要穿戴整齐一样,几个扣子没有扣好就是不对劲。这是一个人的生活规矩,一种生活的纪律。习惯每天整理床铺的人,做事通常能按部就班、不急躁。

“好的开始是成功的一半”,不妨从一早起床开始建立整理床铺的心态,小小的成就感,能带给你一整天积极的心态,更能做好其他的家务清洁。整理床铺就是将睡扁的枕头恢复原来的形状,将床铺铺好,被单折好,其实不会花很多时间,可以根据个人的条件,准备好整理的寝具,3分钟就能完成。

### 7. 信件杂志堆积如山

虽然网路已经取代了大部分的账单,仍然会有一些信件、学校的通知单、报纸或杂志寄到家里。日积月累成了占据客厅一角的凌乱空间,这些纸张该如何收拾?是

不是很苦恼!

建议可以在门口放一个置物箱,专门收纳这些东西,然后每周过滤一遍,需要留存一段时间的单据另外归档,孩子的作品可以拍照归档或装框裱起来当壁饰,杂志看完可以送人分享、回收,或干脆改为线上订阅。重点是每周花一点时间整理,比起过一段时间要花更多时间整理更有效率。即时处理信件可以避免延误时效,也比较不容易因为整理繁多的信件而感到疲累。

### 8. 经常分心,清洁只做一半

生活中有太多事让人分心,正在拖地时,一个电话或者一个社群媒体的讯息跳出来,你可能就分心去忙别的事了。如果累积了许多做一半的事情,会让你觉得待办事情愈来愈多,家务的打扫似乎永远做不完,打扫起来更加困难。

不管是家务打扫还是做事情,尽可能不要分心,专心的完成后再去下一件事。有序地一件一件的完成,你会更有成就感,做事效率也会提高。