

# 美国买房投资需要了解一些具体或隐形的费用!

如今提到美国,大家更多的是想到美国房产投资。是的,随着人们的经济水平提高,不少人选择投资美国房产,今天就给大家整理一下,觉得有用的小伙伴们记得点赞收藏啊!

## 1 首付款

Down payment 应该是在购房过程中,买家最大的一笔开销。建议支付至少20%。如果不足20%,买家除了每个月支付房贷,还有可能被要求购买PMI。

## 2 房贷保险

PMI就是房贷保险,费用平均为总贷款额的0.5-1.5%。举个例子,如果总贷款为20万,那么每年PMI费用则为1000-3000美金。此保险并不是保证房东利益,而是用来降低银行的借贷风险。所以还是建议大家至少支付20%的首付款,以避免这笔不小的费用。

## 3 买房定金

当双方进入合同阶段后,卖家会把房屋off the market。如果买家在中途无故退出,此费可保护卖家利益。这笔费用通常是房屋售价的1%-3%,会由第三方公司存入Escrow Account进行保管。如果没有涉及到Contingencies,定金则不会退还。当然具体情形具体处理!

## 4 水电费

租房的小伙伴可能并不陌生。有了自己的房屋后,可能需要支付 Electric, gas, water, sewer, trash, cable, internet 等费用。

## 5 过户费

过户费通常是房价的2.5%左右,也是一笔不小的开支! 房屋估价费:支付给专业公



司,确保房屋价格在市场合理范围内。

预交的房产税和房屋保险费:买家会被要求在交易结束时存放未来两个月的房产税和贷款保险金来作为存款。

过户费还会涉及到很多其他方面的费用,比如HOA转让费,申请费,托管费,登记费,产权保险等等,银行都会给你一张清单,上面详细列举了这些过户费用。

## 6 房地产税

房产税并不是固定费用,房屋面积,学区,环境等因素都会影响房产税的价格,通常会在房价的1%-2%。房产税通常可以作为itemized deduction 抵免个人收入税,报税的时候或许能对减税有点帮助。

## 7 房屋保险

如果是贷款买房,银行通常会要求房主购买房屋保险。此保险并不包括洪水和地震保险,如果房子是在洪水或地震区域附近,可以考虑单独购买。如果购买房屋是在Special Flood Zone 并且没有防洪措施,那么银行通常会要求房主购买洪水险。

## 8 HOA 费用

如果你购买的房屋是Condo或者Town House or Single House,那么大概率需要支付HOA费,可能会包含: Common Area, Exterior Building, Lawn Care, Recreation, Sewer, Water, Snow Removal, Trash, Insurance。因为社区,地理位置,小区设施等多重因素,很难给出一个平均价格。

## 9 房屋维护费

买房后要日常维护心爱的房屋,比如整理前后院,割草,清理外墙,清洁阳台,清理通风口,更换暖气和空调过滤器,修理漏水水管及水龙头,维护厨房设备(食物搅拌机,水槽,灶台,烤箱等等),如果有严重问题,可找专业人士来解决,但是美国人工费用昂贵,有很多检修都有上门费,建议多家公司对比。也可以自己动手解决,Home Depot 修理工具齐全,是家庭房屋维护的首选工具店。

## 10 其他费用

除以上列举这些外,还会有搬家,家具,翻新等开销,大家可以拿笔列举一个清单,算一下自己会用到的以上列举的固定开销,帮助自己做好心理准备。

## 美国最便宜房在哪? 这些城市低于\$20万房子最多

普通美国人越来越难以负担高房价——许多潜在买家几年前就放弃了寻找负担得起的房子。

根据 Redfin 的最新数据,自2020年以来,平均房价上涨了47.1%,最近的售价中位数达到了39.4万美元。与此同时,高利率和保险成本正在加剧负担能力危机,将购房成本推至新高。

就在不久之前,潜在购房者找到一套标价20万美元的房子还很容易,但现在变得困难多了。

根据 Realtor.com 的数据,在过去几年里,低于这个价格的售出房屋份额已从所有售出房屋的大约一半下降到2023年的不到四分之一。考虑到这一点,该房地产机构进行了一项研究,以寻找最便宜的住房仍然存在的地方。

根据 Realtor.com 的数据,以下是房价低于20万美元的房子最多的美国城市。

1. 佛州的劳德代尔湖 (Lauderdale Lakes)

售价中位数:149,350美元  
20万美元以下的房源数量:239套

20万美元以下的房源比例:85%

2. 佛州的劳德希尔 (Lauderhill)

售价中位数:17.5万美元  
20万美元以下的房源数量:404套

20万美元以下的房源比例:70%

3. 俄亥俄州的阿克伦 (Akron)

售价中位数:138,600美元  
20万美元以下的房源数量:214套

20万美元以下的房源比例:70%

4. 密歇根州的底特律 (Detroit)

售价中位数:9万美元

20万美元以下的房源数量:1,586套

20万美元以下的房源比例:64%

5. 纽约州的罗切斯特 (Rochester)

售价中位数:161,194美元  
20万美元以下的房源数量:213套

20万美元以下的房源比例:68%

6. 纽约州的尼亚加拉瀑布城 (Niagara Falls)

售价中位数:114,500美元  
20万美元以下的房源数量:98套

20万美元以下的房源比例:80%

7. 乔治亚州的奥尔巴尼 (Albany)

售价中位数:10.4万美元  
20万美元以下的房源数量:245套

20万美元以下的房源比例:64%

8. 密歇根州的兰辛 (Lansing)

售价中位数:143,950美元  
20万美元以下的房源数量:133套

20万美元以下的房源比例:68%

9. 伊利诺伊州的罗克福德 (Rockford)

售价中位数:164,950美元  
20万美元以下的房源数量:153套

20万美元以下的房源比例:66%

10. 俄亥俄州的克利夫兰 (Cleveland)

售价中位数:135,475美元  
20万美元以下的房源数量:512套

20万美元以下的房源比例:61%

# 著名房产经纪人预测:美国这五大城市房价将飙升

百万美元豪宅电视节目中的著名房产经纪人 Josh Altman 预测,美国五个城市的房价即将暴涨,因此想在这些城市买房的人应该抓紧时间。

Josh 在周二发表在个人理财网站 GOBankingRates 上的一篇文章中表示,要预测哪些城市适合投资,需要考察它们的经济增长、人口趋势和基础设施发展情况。

Josh 预测房价将上涨的五个城市是:亚特兰大、达拉斯、奥兰多、凤凰城和圣地亚哥。他说:“这些城市的经济蓬勃发展,人口不断增加,就业市场强劲,经济承受能力强。我们在这些地方看到了巨大的潜力。”

## 亚特兰大

截至2023年,亚特兰大的人口约为51万。大部分居民是千禧一代,居民年龄中位数为33.6岁。

根据房地产网站 Redfin 五月份的数据,亚特兰大的房屋中位价约为429,990美元。

亚特兰大还拥有充满活力的商业环境,LinkedIn 的2023年分析

显示,在美国所有城市中,大亚特兰大地区创办自己企业的人数最多。

## 达拉斯

达拉斯位于德州北部,截至2024年,这里的人口约为130万。与亚特兰大一样,这里的大部分居民都是千禧一代,居民年龄中位数为33.1岁。

根据 Redfin 的数据,达拉斯的房屋中位价约为499,900美元,同比增长了20.7%。

据了解,德州接收了大量来自其他州的居民,尤其是加州。根据人口普查局(Census Bureau)提供的州际移民数据,在2021年至2022年期间,有超过668,300人迁入德州。

达拉斯市长 Eric Johnson 曾在今年1月表示,德州相对较低的住房和生活成本以及较高的生活质量正在吸引着人们。

## 奥兰多

奥兰多以迪士尼乐园和环球

游影城而闻名,其人口约为33万,比2020年增长了5.43%。

根据 Redfin 的数据,奥兰多居民的年龄中位数为34.67岁,房屋中位价为407,440美元,同比上涨了8.7%。

这座城市正吸引着来自迈阿密的人们,尤其是年轻人。他们被吸引的原因包括这里没有州所得税、有良好的天气和工作机会。

## 凤凰城

凤凰城是美国人口第五大城市,拥有近165万居民。凤凰城居民的年龄中位数为34.4岁。根据 Redfin 的数据,这里的房屋中位价为461,000美元,同比上涨了5.5%。

这里常年温暖的天气,以及更大、更实惠的住房吸引了年轻的富人在此扎根。

## 圣地亚哥

海滨城市圣地亚哥是洛杉矶较为安静的兄弟城市,这里拥有约

140万人口,是美国人口第八大城市。圣地亚哥居民的年龄中位数为35.8岁。

根据 Redfin 的数据,圣地亚哥的房屋中位价在这些城市中最高,为980,000美元,同比增长了7.7%。

不过,根据2024年的人口国际住房负担能力报告,圣地亚哥与加州的其他几个城市一起被评为房价“最难负担”城市。如果 Josh 的话属实,那么这里的房价还将进一步飙升,因此认真考虑购房的买家应尽快确定购房计划。

## 想买房吗? 美国这些最冷门的房地产市场可提供便宜房源

负担能力危机已迫使许多潜在购房者退出美国房地产市场,但根据 Realtor.com 发布的一份新报告,购房者可能会在某些地区找到一些缓解,当地的库存增加导致房屋价格下跌。

在这些被称为“冷门”房地产市场的地方,房屋挂牌时间可能超过一年。在消费者需求低迷的情况下,挂牌价格大幅下跌。

报告显示,目前最冷门的位于南部,尤其是墨西哥湾沿岸的德州、佛州和路易斯安那州。事实上,在全美最冷门的20个房地产市场中,有15个位于德州、佛州和路易斯安那州。

路易斯安那州的莱克查尔斯(Lake Charles)是美国最冷门的大城市房地产市场,其次是路易斯安那州的霍马(Houma)、佛州的巴拿马城(Panama City)、佛州的蓬塔戈尔达(Punta Gorda)以及佛州的那不勒斯(Naples)。在德州,一些最冷门的房地产市场在布朗斯维尔(Brownsville)、埃尔帕索(El Paso)和科珀斯克里斯蒂(Corpus Christi)。

Realtor.com 的分析基于许多因素,包括上市天数、库存变化、价格波动和每套房产的挂牌页面浏览量。



Realtor.com 的经济学家说,由于一些“独特的挑战”,墨西哥湾沿岸各州的房地产市场可能比美国其他地区更冷门。高房价和不断上升的抵押贷款利率对全美的住房负担能力造成了压力,然而墨西哥湾沿岸的市场还面临着昂贵的房屋保险成本带来的额外负担。Realtor.com 的经济学家 Ralph McLaughlin 说:“对于寻求令人安慰的房价的购房者来说,南部市场提供了他们急需的优惠。库存,尤其是入门级住房的库存正在增长,挂牌价格实际上比去年有所下降。”

