

# 美国买房必备 Open House 时重点看什么？

作为房产经纪人,不是在陪客户看 Open house,就是在做 Open House,那么 Open House 时,我们应该着重关注房子的哪些方面,才能买到自己满意的房子呢?

有一些细节事项是在参观房屋时就要了解的,不能囫圇吞枣,随便就买了,小伙伴们看房时要逐项确认下列事项,这样才能避免买房坑,做好万全准备,买房后放心满满!

建议买房的小伙伴们收藏!

1



## 查看看房人名单

看房时,顺便了解一下还有多少人也对这家房产感兴趣,同时看下现场人们的看房停留时间,如果是停留时间短那可能房子不怎么受欢迎,如果是多停留一些时间,并且愿意和卖方经纪人沟通,可见房子比较受欢迎,应该可能会很快出售!

2

## 房屋位置和学区

把握好这两个关键:好学区加好位置。通常来说好学区是指基本公立学校评分8分以上的,位置好未来房产增值潜力也会比较大,这就是我们通常买房说的 Location!

3

## 房子内部结构和设施

房子内部是否有潮气和霉味? 房屋整体布局是否合理? 房屋屋顶是否有漏水现象? 房子是否有加建,了解是否已获得许可证?

集成系统,供暖系统,等是否运行良好?

厨房电器运行是否良好?

后院的状况如何,是否需要大维护?

4

## 社区环境

查看周边有没有噪音的干扰(铁路/飞机等)?

房子是不是临街而建?

同一条街上的房子是不是都养护的非常好?

树木茂盛与否?

附近是否有高压线?

街道维护的是否干净? 垃圾是否有处理好?

5

## 通勤路线

通勤族当然要考虑上下班的通勤路线。出行是否容易到达高速公路,公共交通便利,房子是否在1小时通勤圈内! 毕竟时间越长,成本也随之升高。尤其是有小孩的双职工需要重点关注这一点。

6

## 周边配套

可以观察一下房子方圆3公里内都有哪些商场超市、有几个公交站,有多少餐馆,有多少娱乐设施等,如果条件允许,可以步行或者开车计算一下路程。娱乐设施也很主要,有的还有遛狗公园,网球场、游泳池、高尔夫、足球场等。有的人还喜欢周围有大厂,工作好找,就业机会多,上班也方便。

7

## 房子外观

看看房子的外观是否状况良

好,墙板是否有损坏,屋顶瓦片是否松动。地面和墙体是否有缝隙!

8

## 重建或加建

如果倾向于买重建或加建的房子,那么也要先了解所看房子的城市的房屋规划部门对这个房屋建筑的要求。关于这方面得信息,稳妥的方法就是联系当地的房屋规划部门,告诉对方房子地址,那他们就会根据这个房子所在的 zoning 和地块的大小给出你一个合理加建或改建的标准。

9

## 街坊邻居

房子与邻居同在,可以在街上走走,遇到邻居,可以和邻居们聊聊,提前了解下这里生活的细节和注意事项!

10

## 公共区域

如果参观的是公寓楼,可以参观下公共区域,看看配套的设施,例如健身房或游泳池,是否方便日后生活。

## 购房者迎好消息, 美国房贷利率跌至1年多来最低水平

根据《抵押贷款新闻日报》的数据,周五,广受欢迎的30年期固定抵押贷款平均利率下跌22个基点至6.4%。这是自2023年4月以来的最低利率。15年期的固定利率跌至5.89%,为2023年5月初以来的最低水平。

此前,月度就业报告弱于预期,导致国债收益率迅速下跌。抵押贷款利率大致跟随10年期美国国债的收益率。

“在周三(联储会主席)鲍威尔对2024年‘多次降息’持模棱两可的态度,以及今天上午就业报告大幅走弱之间,更激进的降息叙事正在迅速成为焦点。”《抵押贷款新闻日报》CEO 马修·格雷厄姆

(Matthew Graham)写道。

格雷厄姆指出,联储会在9月会议之前还有两份通胀报告和一份就业报告,并补充道:“如果它们不能提供与近期数据强有力的对比,那么降息周期不仅已经开始,而且可能会面临一定的紧迫感。”

30年期固定利率本周初为6.81%,因此过去5天的降幅非常惊人。近期高点为4月底的7.52%,此后房屋销售一直在下降。买家不仅在与高利率作斗争,还在与高房价和供应不足作斗争。供应量自此有所改善,但价格仍然过高。

短短几个月内,在负担能力方面,差异非常明显。4月份,如果买

家想购买一套40万元的房子、首付20%、抵押贷款期限为30年,那么每月需要还贷约2240元,还不包括保险和房产税。而今天,每月还贷的金额约为2000元。在当下的较低利率下,更多买家也将有资格获得贷款。

抵押贷款银行家协会称,购房抵押贷款申请量比去年同期下降了约15%。最新的利率下降可能会刺激需求。

“市场反应正领先于联储会,这降低包括房贷在内的长期利率,将导致更多的购房和再融资活动的回升。”抵押贷款银行家协会首席经济学家弗拉坦托尼(Mike Fratantoni)在一份新闻稿中写道。

## 房东注意! 今天起新的租金法生效, 房租上涨不得超过8.9%

洛杉矶的房东要注意了! 从8月1日起,新的租金法律开始生效,不能再随意给租客涨房租了,洛杉矶县最多上涨不能超过8.9%,否则将是违法行为,租客一告一个准。

也就是说,如果上一年的房租是2000美元,下一年的房租不能超过2178美元,房东务必注意了。

根据洛杉矶县新的租金法规定,每年租金的上限为消费者价格指数(CPI)的基础上加上5%。

根据联邦劳工部统计局公布的4月份洛杉矶地区的消费者价格指数为3.9%,在此基础上再加5%,因此洛杉矶县今年的上限为8.9%。

这条限制将持续到2025年8月1日,明年的这个时候将根据当年的CPI继续调整,最高不得超过加州规定的10%。

加州的这条法律适用于加州大部分住宅租赁,但不包括过去15年内建造的房屋,较新建筑的租户可能会受到房东更高的涨幅。

包括洛杉矶等地则有自己的租金管制法,进一步限制了租金的涨幅,比如去年为8.8%,今年为

8.9%,明年通货膨胀略微下降的话,租金涨幅还将更低。

洛杉矶的租金管制法律,涵盖1978年10月1日或之前建造的房产,如果2007年7月15日之后建造的房产是重建的,也涵盖在内。

出租的房屋公寓、共管公寓、联排别墅、复式公寓、ADU或独立住宅(如果同一地块上有两套或两套以上)。

根据规定,无论房产是否受租金管制,房东都必须在提高租金之前提供书面通知。如果涨幅不超过10%,则需要提前30天书面通知。如果涨幅超过10%,则需要提前90天书面通知。

所以,洛杉矶县的房东务必注意了,如果房租上涨幅度超过8.9%,被租客告上法庭,可能得不偿失。



## 全美逾200座城市入门级住宅都已涨至百万美元



不动产业者 Zillow 在 25 日发布的报告显示,现在全美典型入门级住宅价格从 100 万美元起跳的城市有 237 座,比 2019 年的 84 座城市几乎增加了两倍,这种首购族购买的所谓“起家厝”入门级住宅售价飙升,凸显美国挥之不去的住房负担能力危机。

Zillon 的资深经济学家狄方凯(Orphe Divounguy)说:“负担能力全面吃紧”,“我们在昂贵的滨海市场看到了数量最多的百万美元起步房。”

所谓“起家厝”又称起步房、简易房、过渡房,通常是指一个家庭能够买得起的第一套房子,往往会比市面上销售的其他房子更小、价格也便宜。根据 Zillow 定义,起步房是指在某个房地产市场上销售的所有房屋中,价格最低的三分之一房产。

Zillow 的报告说,拥有百万美元起步房的美国城市,几乎有一半位于加州,而纽约州、新泽西、佛罗里达和马萨诸塞等州的城市数量也比其他州更多。

起步房价格为何呈现爆炸成长? 房价飙升加上房贷利率上扬,导致许多美国人转向原本价格相对亲民的起步房。此外,在某种程度上这也是供需问题:与需求相比,待售房屋短缺,因

而推高了价格。

在新冠疫情期间,随着越来越多美国人在家上班,并且急于寻找提供额外空间的房屋,房价大幅上涨。随后,联储会的抗通胀战争导致房贷利率飙升。2024 年,潜在购屋者将面临高房价和高借贷成本的双重困扰。

Zillow 指出,所有这些因素加在一起,形成了一个世代以来最难负担的住房市场,导致许多美国年轻人租房的时间比预期还长。去年首购族的中位数年龄为 35 岁,比 2019 年多了 1 岁。

根据全国房地产经纪人协会(NAR)的数据,6 月美国二手房屋的中位数价格升至 42.69 万美元,为 1999 年以来连续第二个月创下新高。

使首购族的情况变得更复杂的是,起步房价格的增速比一般住宅更快。根据 Zillow,过去五年起步房的价格增加了 54.1%,而一般住宅价格涨了 49.1%。

南加州大学公共政策教授简金斯解释造成这种差异的原因说,相较于大型家庭住宅,起步房的潜在买家增多,但供应量较低。狄方凯说,“这将对这类房屋带来更大压力,并导致价格涨得更凶”。