

在美国购房,一些“伪”神话需要注意不要轻易相信

从 Open House 到获得抵押贷款再到 Closing Day, 购房是一个复杂而艰巨的过程。

如果购房者希望在买房过程中保持清醒的头脑并保持现实的期望,那么他们应该考虑放弃以下几个买房误区。

1 始终支付20%的首付

随着房价上涨,目前购房者很难积累到20%的现金首付。好消息是,通常可以用较少的预付款获得梦想的房子;然而,不利的一面是,必须购买至少几年的私人抵押贷款保险或政府保险。预先警告:此保险将每月增加数百美元的抵押贷款付款。

2 仅选择30年期固定抵押贷款

父母那一辈的住房贷款可能有30年的固定期限,他们甚至可能已经在房子里住了足够长的时间来还清贷款。但最近,其他选择越来越受欢迎,购房者可能会发现15年甚至7年期贷款的真正优势,以及低得多的利率。买房时一定要探索所有抵押贷款选择,并与银行家或财务顾问讨论决定。

3 现金买家总是赢家

当然,卖家喜欢接受大笔现金,因为这样不必与需要贷款的买家打交道。但全现金报价并不能保证获胜,愿意出价高于全现金出价的购房者肯定有很大机会获得房子。

4 房地产始终是安全的投资

在2008年的房地产崩盘期间,许多房主亲身了解了投资房地产的风险。然而,此后房价开始反弹,大量年轻买家进入市场。尽管如此,在买房的过程中,请记住,有涨肯定就有跌。

5 在最好的社区买最差房子

在高价社区中寻找低价的策略并不总是最好的策略。如果使房子适合居住的成本非常高,或者它有太多无法修复的缺点(例如,如果它位于州际公路或嘈杂的商业区旁边),那么房子可能也不适合,虽然很便宜。

6 房屋检查是可选项

很多时候,缺乏经验的买家会同意放弃检查,急于达成交易。千万不要上当!跳过检查几乎就是一个错误。检查不仅仅是一种形式,它是减缓购买过程、在完成销售之前发现房屋的主要问题以及找到协商最终价格的好方法。不要忽略这个重要的步骤。

7 跳过专家自助买房

虽然购房者当然可以在网上找到房源,但他们最好与买家经纪人合作。买方代理



人所做的不仅仅是展示待售商品。他们还提供市场上可比房产的内情,帮助买家远离有潜在问题的房产,并在谈判阶段提供指导。有一位经验丰富的专业人士在身边总是一个明智的主意。

8 报价一成不变

买方已告诉卖方她愿意支付的费用,并且卖方已接受。虽然双方都同意了这一提议,但尚未确定。如果在检查过程中出现与房屋相关的问题,或者卖方要求异常快速的成交,买方可能可以节省数百甚至数千美元的价格。

9 预批准贷款额度拿不到

在买家开始认真寻找房屋之前,他们可能会通过银行的资格预审程序来了解可以借多少钱。但请注意,银行并不总是披露这个数字的理论值。一旦银行完成对买家财务状况的更严格审查,它可能会决定提供比原计划少的贷款,甚至根本不提供贷款。

10 没孩子的买家无需关注学校

即使没有学龄儿童的买家在搬到学校排名较差的社区之前也应该三思而后行。优秀的学区造就了令人趋之若鹜的社区,因此将来准备出售房屋时,下一个买家可能愿意支付溢价进入这里的学区。所以,在购买之前,花点时间研究一下附近学校的质量。

美国6个地区邀你去定居! 奖励高达\$1.2万,含东北部多城

住在大城市意味着更高的住房成本和更少的空间。当新冠疫情导致远程工作的兴起时,许多工人都开始重新考虑是否要继续住在纽约和旧金山等大城市。现在,全美多个地区将提供财政奖励,有些城市和州高达1.2万美元。

1. 西弗吉尼亚州

项目名称: Ascend West Virginia

奖励:最高1.2万美元或更多

除了资金,西弗吉尼亚州还为潜在居民提供一系列其他激励措施,包括免费户外娱乐套餐、共享办公空间等等。要享受这些福利,您必须在以下指定社区之一居住至少两年: New River George、Greenbrier Valley、摩根敦、东潘汉德尔和大埃尔金斯。第一年,新居民将获得每月分期付款的10,000美元,最后2,000美元将在居住第二年结束时发放。Ascend West Virginia计划规定,申请人必须能够在西弗吉尼亚州以外的企业远程工作或在州外自营职业。您必须在获准加入该项目之前提供就

业和收入证明、能够在六个月内迁居、年满18岁且为美国公民或绿卡持有人。

2. 纽约州罗切斯特

项目名称: Greater ROC Relocate

奖励:最高9,000美元的住房补助

申请人必须年满18岁,有资格在美国工作,居住地离罗切斯特至少300英里,并在被接受后六个

月内迁居。据该市网站称,迄今为止,已有32名远程工作者通过该计划迁居。

3. 俄克拉何马州塔尔萨

项目名称: Tulsa Remote

奖励:购买符合条件的房屋和当地共享办公空间三年会员资格后,可获得10,000美元的租金补助或一次性付款。

申请人必须满足以下要求:年满18岁、获准在美国工作、目前在俄克拉荷马州以外有全职远程工作,可以在获批后12个月内搬到塔尔萨。申请人在申请前还必须

5. 阿拉巴马州浅滩地区(The Shoals)

项目名称: Remote Shoals

奖励:最高10,000美元,分三期发放

要加入该计划,申请人年收入必须达到52,000美元或以上。您必须在被选中后的六个月内搬到浅滩地区,成为一名全职远程雇员或自雇者。申请人还须年满18岁,并有资格在美国工作。该计划目前暂停,但下一轮申请将于2024年9月1日开放,并持续开放至30日。候选名单将于2024年12月公布。

4. 堪萨斯州托皮卡

项目名称: Choose Topeka

奖励:第一年最高可获得10,000美元租金,或15,000美元购房补助

要获得这项奖励,您的雇主必须参加GO Topeka员工迁居计划,并贡献2,500美元至15,000美元不等的资金。第一年后,该计划将退还部分合格迁居奖励。

6. 伊利诺伊州

项目名称: Make My Move

奖励:6,800美元起

伊利诺伊州的几个社区(包括杰克逊维尔、马顿和皮茨菲尔德)正在提供奖励和不同的福利来吸引新居民。例如,杰克逊维尔提供价值9,300美元的套餐,其中包括5,000美元的迁居补助。该项目的条件是,您必须每年至少赚50,000美元。

