

美国购房指南： 了解房屋保险的类型与省钱购买方法

在美国购房时，一个常见问题是如何购买适合的房屋保险(Homeowner Insurance)。对于新手来说，面对各种保险政策和保险公司可能会感到困惑。今天我想与大家分享关于美国房屋保险的一些重要信息：房屋保险的不同类型是什么？

如何购买并省钱？还有一些省钱的小技巧。大家记得点赞收藏！

1

美国房屋保险是什么？

房屋保险是指购房者为自己的房子购买的保险，主要是保障屋主在房子遭遇意外或突发灾难时，可得到补偿理赔，以降低因灾害造成的财产损失。

2

美国房屋保险有哪些类型？

在美国，常使用的房屋保险有以下几类(HO是Home Owner缩写)

HO-1 基本险(Basic Coverage)

这是最基本的房屋险中，主要保障火灾对房屋造成的损失，所以也有人叫它火险(Fire Insurance)，一般贷款的买家都需要购买！

HO-2 扩充险(Broad Coverage)

除了HO-1，加保因电击、冰雪

重压、水管冻坏、天空落体、热水器或空调系统断裂烧坏、室内漏水造成的损坏。

HO-3 全保险(Special Form)

这是大众最普遍购买的房屋保险类型。除了HO-1和HO-2之外，全保险还加保除了战争、核灾、水灾、地震、地陷以外的几乎所有内容，也保障客人在室内外发生的意外、路人在室外发生的意外、宠物咬伤人后的赔偿医药费、律师费等。

HO-4 房客险(Renter's)

这是针对有出租房的房主，保障出租房内的房客个人财产。

HO-5 综合险(Comprehensive)

比HO-3的覆盖范畴更广泛，城堡范围包括保险条例中提及的情况以外的，所有风险导致的房屋损坏及个人财产损失，保费也是更贵。

HO-6 公寓险(Condominium Coverage)

保障公寓屋主和室内个人财产、客人路人在室内外的事故、火灾、盗窃、漏水的损失。屋主需仔细阅读公寓业主(HOA)章程来决定须购买的保险费用。

HO-7 活动房险(Mobile Home

Coverage)

适用于活动房屋主的房屋保险。

HO-8 老房险(Older Home Policy)

因为老房子的市价要低于重建价格，老房险允许屋主以低于重建价格的市场价来保险。

3

5个降低房屋保费的省钱小窍门！

货比三家

多比较几家保险公司，进而了解哪家保险公司的价格更便宜。但除了考虑价格，还要关注保险公司是否能在你需要协助索赔的时候给予高质量的服务。

提高房屋安全性

比如给房屋安装烟雾报警器，防盗摄像头，一系列安全防护措施。

分清房子支付金额与重建成本

大家在决定保险金额时，不要将土地的价值包含进来，因为房子下面的土地并没有盗窃、风暴等风险，否则，你将支付比实际更高的保险费用。

坚持选择同一家保险公司

如果你在同一家保险公司投保了好几年，你就可能会被当作长期投保人，可以享受到特殊的折扣。

捆绑购买房屋保险和汽车保险

如果你购买汽车保险的那家保险公司还不错，可以考虑一起在他家购买房屋保险哦，通常保险公司会给出一定的折扣优惠。

4 如何购买房屋保险？

房屋保险种类这么多，那么究竟该买哪一类？

独立房(Single Family House)：购买HO-3

独立屋意味着屋主拥有整栋房子、地基和地块所有权，因此要对这一切负责，需购买HO-3。

连排屋(Townhouse)：购买HO-3

Townhouse屋主的所有权与责任权跟Single Family House相似，故同样购买HO-3，就不再详细介绍啦。但若有业主委员会(HOA)，则须提供业主委员会的保险信息。

公寓屋(Condo)：购买HO-6

公寓屋主的所有权仅包括墙壁以内(within the unit)，所以只需要负责这一部分，墙壁以外的楼顶、过道、电梯、墙壁间的下水管道、房屋结构、社区道路、公共设施等都属于HOA的责任，通常会由Master/HOA Insurance负责。



美国房贷利率升至3个月来新高， 年底前预计不会大跌。

全美9月二手房销量意外降至14年来新低， 高利率高房价成主因



美国房贷利率升至3个月来新高 年底前预计不会大跌

本周，美国30年期抵押贷款的平均利率再次上升，达到6.54%，是近3个月来的最高水平。分析认为，今年底之前该利率将保持在目前水平附近，明年或降至6%以下。

根据房地美(Freddie Mac)本周的最新数据，30年期房贷利率从上周的6.44%升至6.54%，不过仍低于一年前峰值时的7.79%，当时这一利率攀升至23年来的最高点。

4周前，30年期房贷利率跌至6.08%，为两年来的最低水平。此后，利率一直攀升，至本周已连续4周上扬。

上月，联储4年多来首次降息，并暗示到2026年还会进一步降息。虽然央行不设定抵押贷款利率，但其政策转向为该利率的

普遍走低扫清了道路。

房地美首席经济学家哈特(Sam Khater)表示：“经济的持续强劲推动了抵押贷款利率本周再次走高。”

经济学家普遍预计，房贷利率今年将保持在目前水平附近。房地美(Fannie Mae)预计，10月到12月的房贷利率将为6.2%，到明年同期预计将降至5.7%。

全美9月二手房销量意外降至14年来新低 高利率高房价成主因

全美房地产经纪人协会(NAR)周三公布的数据显示，9月份全美二手房销售量较8月份下降1%，经季节性调整后的年化销售量为384万套，创下自2010年10月以来的最低单月销量。专家表示，主要原因包括高利率和房价上涨。

数据显示，9月所售房屋的中

位数价格同比上涨3%，达到40.45万元，全美范围内，西部地区是唯一二手房销售额增长的区域。

NerdWallet的住房和抵押贷款专家刘易斯(Holden Lewis)将现房销售下滑归因于抵押贷款利率和房价上涨的共同作用。

他说，“由于就业市场保持强劲，抵押贷款利率已连续一个月稳步上升。与此同时，房价中位数已连续六个月超过40万元。”

NAR的9月成交量数据可能反映了在7月和8月的签订的合

同。7月初，30年期固定抵押贷款利率接近7%，随后在8月期间逐步下降至略低于6.5%。

NAR首席经济学家云(Lawrence Yun)表示，“过去12个月里，房屋销售量基本保持在400万套左右，但通常与销售增长相关的因素正在发生变化。”

截至9月底，市场库存环比增长1.5%，待售房屋达到139万套。这意味着按当前销售速度计算，供应量约为4.3个月。库存较2023年9月相比增长了23%。

云指出，库存的增加对购房者来说是个好消息，因为购房者在做决定前可以看到更多的房源。

在当前的市场中，现金买家占据了主导地位，占9月销售额的30%。在疫情前，现金买家仅占约20%。

此外，房屋待售时间也有所增加，9月份的平均待售时间为28天，而去年同期为21天。首次购房者的比例进一步减少，仅占9月销售额的26%。

