

美国买房解析 HOA 的那些坑你了解吗？

美国,许多住宅社区都设有业主协会,它们负责管理社区内的规章制度和维护公共设施。然而,与HOA相关的费用和规定可能给购房者带来一些不便和限制。

今天将探讨美国买房中与HOA相关的一些潜在问题和注意事项,大家记得点赞收藏!

1 HOA 的含义

房主协会是(homeowners association)的缩写,是由社区成员组成的非盈利组织,是由志愿者组成的HOA董事会领导。HOA的首字母缩写词代表“房主协会”。既然你了解了HOA的定义,就应该了解成立这个组织的原因和目的。创建房主协会的主要原因是为了增加财产价值。

通过维护公共区域和执行规章制度,房产价值可以随着时间的推移而大幅上涨。这些使整个社区看起来不错,并使家庭保持一定的凝聚力。

2 买房前仔细查看HOA条款?

如果你的房子有很多存储空间,如地下室、阁楼等,那么很容易囤积大量未使用的、不必要的废

物。买家可能会担心这些杂物会留下来让他们理清,从而可能会产生反感,所以最好提前清除它们,以展示你的房子有充足的储物空间。这样搬家时,搬运的东西也会减少。

3 生活在HOA社区有什么好处?

HOA社区的最大优势就是社区内共享的公共区域。大多数HOA都有游泳池、俱乐部会所、排球场和其他自己无法负担的娱乐设施。幸运的是,居住在社区中的任何人都可以享受这些公共资源。因此HOA社区中的房屋通常享有更高、更稳定的房产价值。

4 不能欠缴HOA的费用,记得按时交

月管理费(common charge),每月从几十美金到上百不等,具体数字要看区域和服务,以及住宅面积。会一般包括水费,煤气费,公共区域清洁费,公共设施维护费,除草费,清积雪费等。

专属费用(special assessment)是社区为了某一特定项目而向业主收取的额外费用,如



社区地下管道年久失修,需要一大笔资金更新,这时就会想要业主收取额外费用来进行,期限一般是3-5年。这里还有一个误区,买家经常认为专用费只是一次性的,但其实这是很多社区的管理把戏。每位买家都希望管理费尽量低,所以HOA会故意把管理费设得很低,吸引买家,把很多费用转加到专用费里面。所以购房前,可以和经纪

人一起把这些费用算清楚,千万不要贪图便宜买到一个经常要“交钱”的房子。

5 拖欠HOA费用,后果很严重

如某一业主欠缴物业管理费,从到期之日开始,便构成业主协会对欠费业主房屋单元设定的不动

产留置权(lien),HOA有权利把你的房子拿去拍卖!

业主协会所享有的留置权(lien),就像贷款银行所享有的抵押权一样,如果欠费业主经过一再催缴,仍拒绝缴纳欠费,在一段时间后,业主协会有权取消被留置房屋的回赎权,强制拍卖欠费业主的房屋单元,并从售房款中优先受偿。

2025 年在美国买房或更容易！三大原因揭晓

在过去几年中,拥有住房对许多美国人而言变得愈加遥不可及:房价飞涨,抵押贷款利率居高不下,住房供应受限等等,更不用提气候变化带来的威胁,使得住房成本增加。

房地产市场专家近期表示,对于购房者来说,2025年既有好消息,也有坏消息。

好消息是什么呢?总的来说,2025年买房会更容易。但坏消息是,这主要适用于婴儿潮一代,对于首次购房者,尤其是Z世代和千禧一代,拥有自己的住房依旧遥不可及。

2025年买房会更容易的3个原因首先,预计房价涨幅将低于往年。

Redfin经济学家Daryl Fairweather和Chen Zhao预测,2025年美国房屋销售价格中位数将上涨4%。高盛(Goldman Sachs)也有类似的预测,预计美国房价将上涨4.4%。这与工资增长的中位数大致一致。

考虑到美国房价在2020年3月至2024年1月期间飙升了40%以上,这一乐观的预测对潜在购房者来说是个好消息。

其次,尽管抵押贷款利率仍处于历史高位,但自2023年10月以来已有所下降。过去几年抵押贷款利率已经翻了一倍多。平均30年期固定抵押贷款利率从2021年的3%以下上升到7%左右。

据房地产市场专家称,2025年利率可能会进一步下降。Redfin预测明年的抵押贷款利率将保持不变或有所下降,而Realtor.com预测,到2025年底,抵押贷款利率将降至6.2%。

最后,专家预测,新的住房库存将进入市场,缓解供应压力。

据Redfin称,共和党在国会的胜利对建筑行业是好消息,因为该行业将从宽松的监管中受益。



大选前的10月,LPL Financial首席经济学家杰弗瑞·罗奇(Jeffery Roach)表示,新住宅开工量的增加是一个信号,表明未来几个季度将有更多独栋住宅进入市场。

根据Realtor.com的数据,到2025年,新单户住宅的开工量可能达到110万套,增幅为13.8%。

所有这些因素都可能改善2025年的房地产市场。Redfin预测,明年的房屋销售将增长2%到9%。

坏消息:没有房子给年轻的购房者尽管如此,对于首次购房者而言,形势依然严峻。Redfin预计,房屋销售的增长不会受到年轻或工薪阶层买家的推动。任何进入市场的新住房库存都将首先流向美国老年人。

Redfin经济学家Daryl Fairweather和Chen Zhao在最近的一份报告中写道:“相反,经济适用房将被那些年轻购房者抢购一空。”

事实上,首次购房者在房地产市场上遇到了前所未有的困难。Redfin在6月份的一份报告中表示,首次购房者通常更难买房,因为他们不能卖掉旧房子的资金来支付首付和抵押贷款,在当前的住房市场环境下,这一点对年轻购房者尤其不利。

在过去的五年里,工资根本没有跟上房价上涨的步伐。

Redfin高级经济学家Elijah de la Campa表示,这一时期内首套房成本的增长速度是收入增长速度的两倍。此外,对于Z世代和千禧一代来说,学生贷款和信用卡债务正在成为拥有住房的障碍,因为信用评级低、债务水平高的人很难获得抵押贷款资格。

因此,根据全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)的数据,首次购房者的年龄中位数现在是38岁,创历史新高。而在2023年,这一数字为35岁。

首次购房者在市场中所占的比例也越来越小,在截至2024年6月的12个月中,这一比例仅为24%。前一年,这一比例为32%。

相比之下,婴儿潮一代在房地产市场上有优势。金融研究公司Yardeni research的总裁Edward Yardeni表示,婴儿潮一代拥有全美大约一半的净资产和房屋所有权,这让他们在房地产市场中占据优势。

现在,随着婴儿潮一代年龄的增长,他们希望缩小自己的房子,或者搬到其他地方养老,他们可以利用多年来拥有的房屋资产。

Daryl Fairweather和Chen Zhao写道:“与此同时,Z世代将继续与家人住在一起或租房,直到30多岁。”

美国这地价值\$150万的奢华农场免费送！前提是.....



在美国缅因州最昂贵的地区之一,一位业主免费赠送风景如画的农田。

但是这笔地产交易有一些陷阱:农舍和谷仓不属于出售范围,且该地产没有水电。

Mike Maher于2021年以150万美元的价格买下了位于哈普斯韦尔镇(Harpswell)Neck Road的这块34英亩的农场,打算将其中7英亩的地产开发成商学院和有机农场。

当他的计划失败时,他决定免费提供50到100年的租期,寻找可以耕种这片土地的人。Mike的愿望是创建一个有机农场,包括蔬菜、动物和果园。

这位来自缅因州坎伯兰县(Cumberland County)、现居科罗拉多州的商人说,他在该农舍里过夏天,在冬天将其放在Airbnb上出租。Mike说:“我将永远保留农舍。”他进一步解释说:“我知道这是一个奇怪的情况。”

三年前,Mike将其位于旧金山的服装公司的大部分股份出售后,收购了这个占地3,370平方英尺的海滨农场。当地税务记录显示这片土地的价值为136万美元。

如今,在坎伯兰县购买土地是不可能的,因为该地区的空地稀

缺。在缅因州买地从来没像现在这样具有挑战性,因为价格很高,特别是在Mike的土地所在的沿海地区中部。

缅因州非营利组织Farmland Trust于周六首次在Facebook页面上发布了这一租约。

Mike在该页面上详细介绍了农场的历史。他写道,“这些农田的土壤品质很好(经过了测试),但已经有几十年没被用作农田了。……这片土地上还有缅因州最古老的鲍德温(Baldwin)苹果树,是经美国农业部认证机构MOFGA认证过的。”

Mike写道,“我愿意把这块土地免费租给一个有能力的农民,租期很长,只要他愿意对这片土地进行必要的改良和耕种。”他还说他“愿意在品牌和营销方面提供帮助。”

自从这篇帖子发布以来,Mike称他已经收到了五六个咨询。他说:“我不想从中赚钱。我只是想找到一种方法,确保这个农场能传承到下一代人。”

据报道,租户将需要支付在该地产钻井的费用,并为其通电。但Mike似乎很有信心,他认为这片土地会有合适的主人,这些潜在障碍都不是问题。