

新移民必看的详细检查清单

少走90%的弯路

在美国买房,堪称人生中最重大的财务决策之一,尤其对新移民或计划搬迁的家庭来说,陌生的流程和隐藏风险很容易让人踩坑。

其实,提前备好一份详细的购房检查清单,就能帮你理清思路、规避陷阱。今天就把购房全流程的核心要点拆成清晰指南,从准备到后续维护全覆盖,帮你顺利买到理想家!

一、购房前:3件事筑牢基础,不做无用功

1. 先办贷款预审,再看房!这是最关键的第一步。贷款预审(pre-approval)能明确告诉你能贷多少钱、总预算上限,让看房更有针对性;更重要的是,有预审函的买家在竞价时更有竞争力,能避免心仪房源被抢走。没做预审就盲目看房,就像没带钱包逛街,只会浪费时间。

2. 算清全成本,别漏隐藏开销。很多人只关注房价,却忽略了过户费、验房费、房屋保险、HOA社区费等隐藏成本。据Realtor.com数据,过户费就占房价的2%-5%,加上其他费用,总开销可能远超预期。一定要让经纪人逐条列明所有费用,提前预留好预算。

3. 选对经纪人,少踩一半坑。别只靠网络搜索,重点看经



人的专业度和口碑:是否熟悉当地市场、能否精准理解你的需求(比如学区、通勤)。靠谱的经纪人能帮你避开不必要的支出,还能及时锁定好房源,是购房路上的重要帮

手。

二、看房时:盯紧2个核心,不被“颜值”迷惑

1. 细查房屋状况,必要时找专业验房师。带好检查清单,重点

看墙壁裂缝、水压大小、是否有霉菌痕迹这些细节——这些小问题可能影响房屋长期价值。千万别被漂亮的装修吸引就忽略隐患,建议直接雇佣专业验房师做全面检

测,把潜在问题都揪出来。

2. 深入了解社区,适配生活需求。新移民尤其要关注社区治安、通勤便利性、学校质量、周边配套(超市、医院等)。

可以用Zillow等平台查社区数据,也多向经纪人打听区域发展趋势,确保社区环境符合家庭长期生活需求。

三、购房中+购房后:把控流程,守住房产价值

购房中要遵循完整流程:先定清晰预算(含后续维护费),再制定合理出价策略。

就算市场竞争激烈,也别焦虑仓促出价,要保留房屋检测、贷款审批等保护性条款,避免后续出问题无法追责。

购房后也不能掉以轻心:定期维护房屋(比如检查水电、屋顶),才能守住长期价值;同时多关注社区动态,了解可能影响房价的变化(比如周边规划、学区调整)。

美国购房流程虽复杂,但只要跟着这份清单走,提前做好准备、精准把控细节,再借助专业人士的力量,就能少走很多弯路。

无论你是首次购房还是资深投资者,认真对待每一个步骤,才能在这场重大财务决策中稳操胜券,顺利安家美国!

买房别只看面积和价格

这5个细节 决定你未来10年居住舒适度

买房是人生大事,很多人第一反应就是盯面积、砍价格。但住进去才发现,明明是100㎡的房子,却总觉得挤;看似单价划算,实际全是“无效空间”。

其实,比起表面的面积和价格,房屋布局、空间利用率这些细节,才是影响居住体验的关键。今天就帮大家划重点,5个核心考量点,帮你避开购房坑,选到真正宜居的家!

1. 空间利用率:别为“浪费面积”买单

房子舒服与否,不在于面积多大,而在于空间用得巧不巧。理想

户型里,客厅、卧室、厨房这些常用空间要占主导。选房时一定要看平面图,若标注有大面积走廊、狭长过道,大概率是“无效空间”,务必实地考察确认,避免入住后发现活动区域被挤压,住得憋屈。

2. 格局:方正通透才是硬道理

哪怕房子再大,格局差了也白搭。不规则户型不仅难装修,还会显得局促。优先选方正、宽敞明亮的格局,客厅、厨卫等功能区采光通风要到位,既能避免潮湿闷热,也能让家里更开阔。

不过要注意,通透户型散热

快,可能会稍微增加能源消耗,提前做好心理准备即可。

3. 单价陷阱:警惕“无效空间”拉低单价

每平方英尺单价是重要参考,但别被“低价”迷惑!有些开发商会把地下室无窗房、有承重柱的空间都算进总面积,看似单价划算,实际这些空间利用率极低,相当于花了冤枉钱。

一定要实地看房,确认每个空间的实际效用,避免被虚假单价误导。

4. 功能配置:匹配需求才实用

现在很多新房流行开放式厨房+客餐厅的设计,少了隔墙确实显宽敞。但选房不能盲目跟风,要结合自己的需求。

比如喜欢在家做饭的人,开放式厨房可能油烟重;有老人小孩的家庭,更需要功能分区明确的布局。比起追求潮流,功能配置完整且适配生活习惯,才是最好的。

5. 动线设计:流畅与否影响日常效率

动线就是家里活动的路线,设计合理能省不少事。比如厨房到餐厅要近,拿菜上菜不用绕路;客厅到卫生间要方便,晚上起夜不折

腾。实地看房时,不妨模拟一下日常场景:从进门放包,到做饭、用餐、休息,感受一下各功能区的连接是否顺畅,避免动线混乱浪费时间。

买房不是“买面子”,而是“买日子”。面积和价格固然重要,但空间利用率、格局、动线这些细节,才决定了未来居住的幸福度。

建议大家选房时多对比、多实地考察,把这些要点都核对清楚,才能避开坑,选到真正适合自己的理想居所。希望这些建议能帮你少走弯路,顺利安家!

子女税优惠、收入所得税抵免等:

IRS 三项税收优惠即将提高额度

若您符合条件,申领家庭税收抵免是必不可少的一步。家庭税收优惠不仅能降低您的应纳税额,甚至可能增加您的退税。

然而,您有资格享受的税收抵免项目可能每年都会变化。抵免金额也可能变动,因为许多项目会根据通货膨胀进行年度调整。

因此,尽管您可能已经了解了2025年的子女税收抵免及上一年的其他家庭税收优惠,但以下是您在2026纳税年度(通常对应于2027年初申报的所得税申报表)可以预期的情况。

1. 2026年子女税收抵免

特朗普2025年税收 mega-bill(常被称为“宏大美好法案”,BBB)将每个符合条件子女的联邦子女税收抵免额从2000美元提高

至2200美元。美国国税局在2026年将继续维持这一更高的子女税收抵免额。

2026年,最高可退还部分为1700美元。这与您在申报2025纳税年度税款时通常可以申领的金额相同。

但有一点需要注意:要申领子女税收抵免,子女和纳税人(父母或监护人)必须拥有社会安全号码。此条款也是在BBB法案中引入的。注意:别忘了各州的子女税收抵免。目前,有十五个州加上哥伦比亚特区提供了它们版本的子女税收抵免。请查看您所在州的税务局网站,了解您是否可能符合资格。

2. 2026年更高的领养税收抵免

2026纳税年度,该抵免的逐步取消起点为265,080美元,并在收入达到或超过305,080美元时完全取消。此外,还有一些限制条件,包括针对特殊需求儿童的例外情况。特朗普的mega-bill还增强了领养税收抵免,使其部分可退还,并允许父母申请最高5,000美元的抵免额

申报)的联邦领养税收抵免最高可达17,670美元(高于2025年的17,280美元)。领养抵免可用于支付为领养孩子而产生的合格领养费用,也可用作将雇主提供的领养援助从收入中排除的例外。但是,您不能将同一笔合格费用同时用于抵免和收入排除。您可以申领的金额也将取决于您的修正调整后总收入。

3. 2026年收入所得税抵免

收入所得税抵免是一项可退还的税收抵免,适用于收入低于一定门槛的群体。您能获得多少金额将取决于您的申报状态、家庭中符合条件子女人数以及您的劳动收入。对于2026年(通常于2027年申报):拥有三个合格子女的家庭,抵免额最高可达8,231美元(高于2025年的8,046美元)拥有两个合格子女的家庭,抵免额最高可达7,316美元(高于2025年的7,152美元)拥有一个合格子女的家庭,抵免额最高可达4,427美元(高于2025年的4,328美元)无合格子女的个人,抵免额最高可达664美元(高于2025年的649美元)此外,对于始于2026年的纳税年度,如果您的投资收益超过12,200美元,则没

有资格享受收入所得税抵免。

以下是2026纳税年度(通常于2027年申报)申领收入所得税抵免的收入逐步取消金额。2026纳税年度收入所得税抵免逐步取消金额(夫妻联合申报)

您也可能有资格在州税申报表上享受收入所得税抵免。有几个州、哥伦比亚特区和纽约市提供了不同版本的收入所得税抵免。请查看您所在州和/或市的税务局网站以获取更多信息。

