

找到回报率最高的房子

首先请重温第零项忠告,然后找一个好中介。

一个好的中介应当是为用户考虑的,目标是买到客户满意的房子而不仅仅是成交房产,而客户满意的房子永远是极少数(这点可以推广到任何商品),所以如果某中介向你大量推荐并不是你目标的房源,或者格外强调收益率,则连这家中介都不要再考虑了。见过非法集资的套路吧?

另外一个重点就是挑房子的时候,永远把“喜欢”的重要性排在“收益更高”之前。

房产是长期投资,在美国持有需要付出大量成本,买卖一次也会有不小的额外费用。你喜欢的房子,往往意味着不仅房子本身很不错,附近的环境也优良,所以买房子在能承担的情况下选喜欢的总没错。

整个操作步骤是什么样的?

美国各州各市买房操作流程都不同,所以只能说一个大概的流程。美国买房子,尤其是在富裕区域买房子总体来说是令人心身愉悦的,需要担心或者令人不快的部分极少。你需要做的由以下几步:

一、找一位中介,并且就购房流程、目标房源类型、价位、贷款情况、税和物业费等等做非常详细的沟通。这也是筛选中介的步骤之一,一个好中介应当也是非常善于沟通的;

二、找一位房产方面的律师,解决所有购房过程中的法律问题,一般在当地找就行;

三、提供一份财产证明,无论全款还是贷款都用得着。可以是银行存款,也可以是

税单(如果有的话),具体方式请跟中介商量。在信用水平比较高的地区,可能自己上银行网页打出流水就行,有些地方则可能要求更严格些;

以上三条属于准备阶段,此时多花些功夫,不要图省钱,之后会省百倍的精力

四、接下来就是看房、交定金、房屋检查、报价等等了,如果中介靠谱,一切听中介的,对于有疑问的事情可以咨询律师,相互也是个制约。如果准备工作做足这一段应该是相当惬意的;

五、参加业委会,了解社区规定。这是买房过程中最重要的一点,美国业委会权力非常大,尤其是公寓房。业委会不仅可以规定你能不能养宠物,甚至可以卖你的房子,我见过买的时候没注意,后来发现整个小区都不让出租的例子。一定要看了解清楚社区各项规定,确定是自己想要的。

六、最后就是在律师和中介的协助下愉快的交房了!注意美国很多地方是没有房产证的,全靠法律文书表达产权关系,所以购房期间所有文件要留好。

重复一句,具体的购房流程每个地方都有所不同,请在准备阶段跟中介良好沟通。

如何找到回报率最高的房子?

这就是个要动脑子的地方了,回报率如何全看阁下的本领。

房产回报无非两部分,房价和租金。支出有两部分,税和维护费用,两项相减就是你的收益。

房价方面,美国房地产市场成熟,指望像国内一样两年翻倍是不现实的,但依然可

以通过对区域未来发展的把握取得超额收益。我个人认为比较现实的方式有两种,一是多关心政府的各项报告,找到未来扶持的重点区域,提前买房;二是选取环境招亚裔尤其是中国人喜欢的地方,亚裔普遍重视教育,亚裔多的地方学区会因为孩子们比其他地方努力而变好,进而强力带动房价,这又回到“买喜欢的房子”这一点上了,你喜欢的地方其他中国人也喜欢。当然两种方式都需要浏览大量资料,付出不小的精力,投资跟其他工作一样,天道酬勤。

租金方面,很简单的供需理论,无论租金还是房价都受制于供需。所以租客很多,购房者很少的地方往往会有超高的租售比。有一个地方这一点表现最明显——大学附近,因为租房的学生总是够多,而学生往往只在学校读寥寥几年,不会买房。

我的超高回报房产就是买在了大学附近,买入的时候光看租金每年的收益高达15%,刨去各种开销也有7%(下面要谈开销),恰好碰上该区域中国人数量大幅上升,房价也被推得很高。

出租期间我人没在美国的情况下如何找物业公司代管?

买房子得时候要问好。许多中介都有租房代管服务,我之前的了解是一般代管费用是每年一个月房租,额外开销房主承担。需要注意美国持有房产需要交包括房产税在内的若干项持有税,出租房屋还要付钱请人进行各种维护(有些州法律规定出租房屋地毯必须定期更换,草坪也要常剪等等),总体开销非常大。

5%的年回报率难度大不大?是否像我这种没经验的普通人投资了都能做到呢?

难也不难。前面说过的,出租房屋税和维护费用是大头,一般税大约占房产2~4%(包括房产税、学区税、乡税、郡税、消防税等等,项目非常多,很多中介为突出回报率会故意抹去这些),维护费用如果请人的话,大概也要占到房价5%~10%之间。也就是说如果维护你自己做,5%回报率并不难;如果维护请人做,5%回报率,非常非常难。投了不管的甩手掌柜肯定是做不到的5%回报率的,但稍微用点心,平均每月花个一天半天在房子上就能做到。跟经验关系不大,干上半年你经验比谁都丰富。

是否存在亏损可能?如何避免?

投资都存在亏损可能,避免的方式就是多花功夫好好维护。一个维护良好家具齐全的房间租金可以比没有家具的房子贵50%,哪怕房价下跌影响也有限,但需要的精力也是成倍增加的。

投资预算60万人民币,基本是我个人全部资产了,这样做是否合理呢?

从你的其他情况(旅游签证,一年只能待半年)看,投多少钱都是不合理的,因为你没法亲自进行管理。如果你因为工作原因会经常(一两个月)往返一次,倒是可以考虑。

另外出租的房子不要想着每年住半年什么的,租客不是随时都有的,你住了半年,找租客再找俩月,你这房子还租不租了?投资就是投资,自住就是自住,不要想两边都占便宜。

如何轻松节省美国房屋保险费?不妨试试这五招

所谓的房屋保险费,是广大购房者以房屋为主体购买的保险,主要目的是为了保障房主的房屋受到比较大的损失时,能够通过保险理赔来降低屋主的损失。

降低美国房屋保险费的小窍门

01.提高信用分数

保险公司越来越多使用信用信息来对房屋保险进行定价。

在大多数州,为了保证信用水平,应该按时支付账单,同时避免不必要的贷款并且让信贷余额越低越好。

定期检查信用记录并及时纠正所犯的错误,并使信用记录保持准确。

02.提高免赔额

免赔额(deductible)是依据保险条款,在保险公司开始索赔之前屋主必须为损失所支付的金额。

更高的免赔额意味着你节省了更多的保险费用。现在大多数保险公司推荐至少500美元的免赔额。如果能够将免赔额提高到1000美元,将节省25%的保险费用。

但是,如果居住在灾害频发的地区,保险条款中最好对这些特殊种类的损失有单独的免赔额;如居住在东海岸附近,最好能有一个单独的风暴免赔额;居住在地震频发地区,地震免赔额最好是单独的。

03.安装警报系统

安装家庭用安全警报系统的价格在500美元左右,然而这有机会使得房屋保险费降低10-20%。

04.同时买房险车险

如果有车一族在购买房屋保险,不妨考虑选择将房屋保险与车险打包的保险公司。如果两种保险一起购买,大多公司会有95折到85折的折扣。

05.提高抗灾能力

可以通过增加风暴百叶窗、加强屋顶或者购买更强的屋面材料来节省保险费用。老房子可以通过翻新使它们能够更好的经受住地震。此外,可以通过暖气、管道和电力系统现代化来降低火灾和水灾的风险。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿 财富杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071