

在美国什么时候买房最合适? 这5条法则都通过就出手吧

作出买房这一重大决定前,需权衡眼前和长远利益、精力和财力的付出。抵押贷款专业人士表示,如果下面所列的5条适合你,那么置业就是你正确的选择了。

- 1.你的租金高于按揭付款
长期租房累计的支出可以购置和维护一个住房的花费,加之你的财务状况不错,那么你可以做出买房的决定。
- 2.近期你不会搬家
未来三至五年,你会留在原地吗?如果是这样,那么买房是一个不错的选择。一般

来说,你在这所房子里住得越久,它为你储蓄的资本越多。

- 3.你可以支付这笔费用
买房听起来吓人,但如果你做足了准备,那么这将是一个聪明的理财选择。首先确定你的存款可以支付多少首付,其次你能负担得起每月多少的按揭还款额。另外,要预留三至六个月的生活费用,以应对意外生病、就业问题或自然灾害等。
- 4.你的信用在自己掌控之下
一个不错的信用分数可以有助于得到

最划算的住房贷款。一般而言,较高的信用分数会降低你的贷款利率。贷方会根据你的信用报告了解你的财务状况。

- 5.熟悉房地产市场
如果你平常会浏览相关网站,观看喜欢的家居设计或房地产节日,那么你走在了前面,随后,你要关注当地的住房成本,了解哪类住房的贷款可以负担。此外,你要清楚房地产的走向,了解影响市场和价格的因素。
抵押贷款专业人士还表示,如果你已决定买房,那么要对现有按揭类型做一些研

究。在选择贷款方式时,每位购房者都有自己独特的考虑。有人希望确保每月的付款额固定,而有人对每月的最低付款感兴趣。所以你要仔细了解清楚并选择适合你的一种。利率在获得贷款过程中起着不可忽视的作用。如果你获得了满意的贷款利率,那么你可与贷方商定将其锁定。通常,利率在你申请贷款到贷款被批期间会出现波动。但请记住,如果你发现自己在这方面不通,那么你可以选择一个可信的有经验的抵押贷款专家为你搞定。

远程视频看房 提前做好这三个功课

疫情+持续在家办公的政策,让远程视频看房正在成为越来越多人的时髦选择。

视频看房虽然省时间,也避免了许多不必要的人员接触,但如果真想做到身未动心里还有十足把握,那下面这三个功课,请务必提前做好。

- 1.详细了解房子的基础情况
房子上市后,房子的许多信息也会同时被披露。
除了房子的照片、房子的价格、卧室和浴室的数量这些基本信息外,占地尺数、上市时间、房产类型、是否有HOA费、费用是多少、建筑年限,是否有车库、附近学校分数、距离周边超市商场的距离等信息,也都可以提前通过上市信息了解清楚,做到心里有数。

千万别小看这些最基本的信息,大部分时候这些条件就足以帮你筛掉并不合适的房子。

- 2.充分利用不同类型的线上看房(3D看房)

如果你喜欢的房子有3D看房这个选项,那可千万别错过!

参观的过程就像自己认真在房子里走了一遍一样,方便你对每个房间的大小、房子的整体感觉做到心中有数。

比起普通的照片,3D看房最大的优势是,可以任意缩放房间里的角落,看到更多房屋、楼梯,有时甚至是室外的细节。

视频直播看房(Live virtual tour)
包括Flyhomes在内的一些房产公司,也

会提供视频直拍看房的服务。

这种形式很好理解,公司会派一名专业的经纪人到你感兴趣的房子,与你进行实时视频通话。

视频看房的优点也非常明显,不仅能让你对房子最关心的细节有更明确的了解,而且也可以让经纪人在看房过程中分享很多他/她的直观感受和发现。

包括房子的采光、朝向,屋内地毯、地板、墙面的状态,院子的实际情况等等,看照片发现不了问题,专业的看房经纪人在视频看房中,都能给你更为专业的解释和建议。

实时视频直播的公众看房日(Virtual open house)

实时视频直播的公众看房日一般是卖家提前准备的线上视频看房会议。

这种视频直播的open house一般会安排在周末,如果你遇见了喜欢的房子,也可以问问自己的中介,看对方有没有做这样的规划安排。

因为这种时候卖家中介都会在场,关于房子、以及前业主的很多具体问题都非常适合趁着这个机会一网打尽。

而且,也许还会提前遇到一些未来和你一起抢房的买家,提前做到知根知底,咱们才能百战不殆。

- 3.寻找房子里隐藏的危险信号

除了上面提到的信息,如果在远程看房的过程中出现以下这些情况,那也需要多留个心。



- 房子照片不全。如果只能看到房子的外部照片或者只有内部照片,那可能说明房子没有照片的部分有需要大修的风险。
- 窗户看不到风景。如果照片或者视频中,所有的窗帘都是拉上的,那可能是因为窗户外面会有其他建筑物遮挡,或者缺少隐私。这种“风景”我们也务必多做个检查。
- 没有看到完整的浴室。如果一张浴室照片只拍到了水台或者花洒,那么卫生间的其他部分可能非常小,或者已经需要大修了。
- 使用了广角或者鱼眼效果的照片。因为采取这种方式拍摄,可能是因为房间本

- 身非常小。
 - 卖主的居住时间非常短。如果前房主在这个房子只住了很短一段时间,那也需要了解下为什么这么快再次出售。这可能不是个严重的问题,但值得提前做好功课。
 - 标价远低于市场均价。同一地区短期内的房屋价格是相对稳定的,如果你发现了一套心仪的房子标价远低于周围房子,偷偷开心前不妨先跟经纪人聊聊,这背后也许也另有原因。
- 总之,寻找新家是个痛并快乐的事情!即使只能坐在沙发上看房,也不要给自己留下遗憾啊~

选房过程中还有几个需关心的问题

- 1、降价
很多时候,业主每月调低房价5,000-10,000美元,或者每季度调低一次。但是偶尔会出现2万至3万美金的疯狂降价——这是危险信号。买家可能会喜欢这里的财产,但经纪人必须警惕并给买家泼冷水。大幅度降价是出于激励策略还是承包商,是空间低

矮还是结构瑕疵? 经纪人有义务找出原因。

- 2.结构和分区
需要分区更改,结构修复或环境清理的房屋可能存在问题。更改分区(changing zoning)是一个复杂的法律程序。你需要请一位律师,并不能保证你会成功。缺乏施工估算或项目管理技能并购买结构或环境问

题的财产的买家可能会面临延期、成本超支甚至损失。

- 3.照片不全或根本不提供
厨房或主卧室不包含照片或缺少照片的房地产列表可能有猫腻。另外,同一地区出现很多待售房屋的话也要小心。买家应该检查附近是否有商业开发计划或即将建

设的新高速公路。

- 4.左邻右舍
左邻右舍的生活方式可能会影响居住的满意度和今后的转售价值。当你去看房时,检查下隔壁邻居是否有不断吠叫的狗,这是否让你感到困扰? 关于邻里,有很多事情你不能改变,所以一定要观察整个地区。

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 and IFG are not affiliated entities.

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 NEW YORK LIFE
《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