

在美国买房,看懂这十大细节再出手

看房时还要注意什么呢? 10个细节让你迅速了解!

- 1.看房人名单**
看房登记者顺便了解一下还有多少人也对这家房产感兴趣,越受欢迎表示该房产竞争越激烈。
- 2.社区和邻居**
房子与邻居同在,所以最好在街上走走,同邻居们聊聊,了解这里生活的细节和注意事项。
- 3.墙上的裂缝**
大多数老房子墙上都会有些裂缝,这可能不是什么严重问题。然而,如果裂纹是水平的,或者它们超过八分之一英寸宽,表明结构可能出了问题。
- 4.厨房状态**
房主通常会通过更换新硬件、台面等让厨房焕然一新,不过这不一定适合买房者,需要买卖双方进行约定。
- 5.水压**
水压低影响淋浴,还可能意味着锈蚀、管道积垢或其他严重问题。看房时打开所有水龙头,了解水压情况。

- 6.存储空间**
存储空间是购房者搬入新房后的遗憾之一。看房时打开衣柜,看看是否有足够的空间存放东西。
- 7.公共区域**
如果参观的是公寓楼会,可以去公共区域,看看健身房或游泳池。这是不容错过的机会。
- 8.布局**
大多数买家都喜欢开放式厨房,但老式房子这样的布局不多。了解房屋的布局,考虑是否适合自己的生活方式,或者是否有意愿重新翻新。
- 9.地下室**
检查房屋系统,如热水器或暖通空调。如有需要,可提出专业检查的要求。除此之外,还要注意地下室是否有漏水痕迹。
- 10.外观**
围着房子转转,看看外观是否状况良好,墙板是否有损坏,屋顶瓦片是否松动。一旦发现这些问题,一定还会有其他需要维修的地方。
还有一些方面,买家不可忽视。比如



说,许多房主为了让买家喜欢,用尽一切可能装饰房子。做为买家,即使不喜欢也不要太在意,而应该把注意力专注在房子的结构和风格上。
有些大宗房产交易,或买主出于谨慎考

虑,还可要求律师查该房子的历史,看是否有闹鬼、凶杀、违法交易、或者种植大麻(部分州合法)等特殊状况。调查过后,买主可根据房产的实际情况选择是否交易。所以,美国还是非常保护买主的权益的。

专家教您在夏天卖房该注意些什么

对美国房地产来说,夏天是售房屋最好的时机,因为学期已经告一段落,很多家庭会选择在这个时候换房子。但是,有时候很多卖家都因为在客人看房时没注意到细节,导致客人对房子失去兴趣,白白错失售房的好机会。今天我们来给大家讲解到底在客人到访的房子参观时,应注意哪些地方。
夏天是房地产交易最热络的季节,因为很多人为了孩子上学的原因必须在暑假才能买卖。炎炎夏日,在售房时也有些地方需

要注意。
打开空调,让来看房的客人及经纪人从满身大汗的室外进来,感觉暑气全消,自然比较有更多时间来看房子。
放一点芳香剂,让空气有股淡淡的清香味。尤其是在卧室,千万不要让买家闻到一股汗臭味。
把深色的床单、被套、毛巾都换成干净的浅色,让视觉也感觉到凉快。
多洒一点点水到被太阳晒枯萎的草皮

上,花园修剪整齐,门前也种些有颜色的小花,效果显著。
夏天是果树开花结果的季节,树上果实累累,地上难免也会布满熟透掉落的果子,引来很多蚂蚁及昆虫,甚至异味,所以务必及时清理掉地上的果实,以免造成不好的印象。
有泳池的房子,在夏天出售是有加分的效果。清凉的池水,让人有消暑的感觉。但是如果泳池不打理,让池底布满青苔,池水

浑浊或发绿,则让人倒尽胃口。所以,在卖房前一定要清理干净,并且贴好松脱的瓷砖,请人修好坏了的设备,这些都有助于提高房价。
朝向西边的房间,在下午看房时拉上窗帘,以免让客人感觉到晒。
总之,夏天以干净清爽宜人为主,颜色以淡雅为宜。千万不要太五颜六色或色系暗沉。
最后,祝大家售房顺利。

您是否有美国购房及贷款资格



购房资格
来自海外的房产投资者购买美国房产不需要拥有美国国籍或绿卡,即外国居住人可以在美国购房。
购房者需持有合法有效护照(Passport),及合法美国签证(Visa)。签证类型方面,旅游签证(B1/B2),学生签证(F1/J1),工作签证(H1B)均可。
拥有美国房产并不赋予投资者美国的合法居住权,换句话说,投资美国房产不等于投资移民。投资者仍需办理相关美国签证进入美国。
税务相关
购房者需要向美国税务局提交 W-7 表

格等级,并获得个人税务 ID。
外国人房地产需要交预扣税收, FIRPTA, 外国人对美国房地产权益的处置须遵守 1980 年“外商投资房产税法(FIRPTA)”所得预扣税款,预扣税收为房产价值的 15%,具体会根据当年度美国国税局(IRS)规定进行调整,多退少补。
贷款相关
没有美国的合法收入和居留身份的买家申请贷款,麻省波士顿地区贷款机构的额度最高可以达到房产总价的 60%。有美国合法收入和居留身份的买家申请贷款,和美国人一样;最多可以贷款 80%。

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 Financial Group, LLC
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. 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
《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