

同样平米的房子 为什么美国的房子看起来大

很多人查看美国房源时会有这样的疑问:同样是200平米的房子,为什么美国的房子看起来大那么多?事实上,在美国的200平米的房子,可使用面积的确要比中国的大。具体是怎么回事,下面给您详细解释下原因。

在房产面积的计算上,中美两国的计算方法并不相同。比如在美国,房子面积是以居住面积来计算的。而在中国,房子的面积是按建筑面积来计算的。如果不加区分地对比,得出的结果往往不会不客观。

在中国,房产计算面积是指建筑面积,要把阳台、外墙、公共区域等地方都算入总面积之内。因此中国的房地产有一个特别的概念:得房率。

得房率是指可供住户支配的建筑面积与每户建筑面积之比。一般多层的建筑物得房率为88%,高层的建筑物得房率为72%,而办公楼为55%。

中国的单位每平米房价,需要除以得房率得出居住面积。一套100平米的中国公寓,只能和美国一套70多平米的公寓面积相当。

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积

建筑面积=套内建筑面积+公摊面积

中国建筑面积的计算规则是这样的:

平房:
论高度一律从建筑物外墙水平面积计算。

楼房:
从底层建筑物外墙计算,二层或是二层以上的都是按照外墙外围水平面积计算。

这样计算出来的是整个房子或者整个楼层的面积,但具体到每套房子的建筑面积,就涉及到一个概念:公摊面积。

何为公摊面积

所谓公摊面积指的就是大家共同使用的地方,电梯井、电梯间、楼梯间、垃圾道、管道井等,这些按照建筑物自然层计算建筑面积。公摊面积会按比例均摊给每一套房。

举个例子,某小区某栋楼第10层建筑面积共800平米(20m*40m),共有4套同等面积住房。电梯间、电梯井、垃圾通道、楼梯、管道井等占据面积共120平米。这就意味着10楼每套住房的建筑面积是200平米,公摊面积每套30平米,住房门内(含外墙和内墙)的面积为170平米。

美国房产以居住面积计量

首先,简而言之,美国的车库和阳台都是免费赠送的,不计入居住面积之内。在美国没有公摊建筑面积的算法,居住面积等于建筑面积。美国房产的价格,也不是单纯地看面积,而是要看整个小区附近房子价位。

与中国不同,在美国房地产市场主流的是别墅而不是公寓。别墅的价格受到多方面影响,比如地区好坏、车库多少、室外花园土地面积多少等因素。一般美国独栋别墅至少三卧起,联排别墅两卧起,当然卧室越多价格也就越高。同一个区域内,房子价格往往和卧室数量成正比,价格不是采用中国国内的面积乘以单位价格来计算。

美国居住面积的计算规则

在美国的家庭住房,以独栋别墅为主,前面我们也已经说了美国房产不涉及公摊面积这回事。房屋面积通常指的是居住面积,是指带有生活功能的区域面积,如客厅、卧室、厨房、餐厅、书房等区域面积相加之和,得出住房总面积;其他如车库、储藏室、走廊、阳台、地下室,包括内外墙体都是不包

含在内的。

另外,有些房子有实际可用但是没有计算在正式的使用面积里的,比如一些装修好或者半装修的地下室、车库或者阁楼等,是可以用来当成影音室、娱乐室或者储藏室之类的空间,但是没有计算在总面积里,这就使得房屋实际可使用的面积更大。

这就意味着美国房屋的面积不包含外墙及隔断墙,同时也没有公摊面积,同样标榜200平米的房子,美国的房屋是实实在在的200平米,再加上不算面积的阳台和车库,实际使用面积不止200平米,如果是算地块面积,那保守估计还能加50平米。若中国房屋用美国的方式计算面积,得房率70%,再去掉内外墙体、阳台、储物间等面积,200平米的房子大概只有120-130平米左右的可使用面积,如此算来,中国房子的1平米,大概相当于美国房子的0.6平米。因此,同样标榜的200平米,美国的房子真的很大。

中国毛坯房和美国精装房

另外很重要的,在中国买到的房子是毛坯房:水泥墙、水泥地和管子,厨房厕所什么都没有,必须买房者自己一点点装修。

而在美国房产交房的时候,按照中国标准都属于精装修。除了装修之外,在美国房价中,同时包含了以下项目:

- 1.所有室内装潢已经完备:如地板、地毯、玻璃窗、墙纸/墙漆等全部是精装修级别,无需卖主再自己费心。
- 2.厨房常用品:如煤气/电炉、烤箱、各种碗柜、储藏柜、油烟机、冰箱等全部一应俱全。
- 3.盥洗室:浴缸、马桶、脸盆、淋雨装备、壁式储藏柜、瓷砖等全部到位。

4.家用电器:洗衣机、烘干机包含在内。

5.室内的中央空调:包括冷热空调、热水炉子等。

6.防火、防煤气预警装置。

7.车库:如有车库,那么车库、刷漆、自动门系统等都完备。

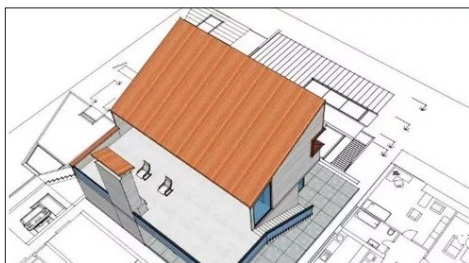
在中国买卖房子时候,如果是新房,上述这些都要购房者额外自己掏钱去装修和购买。如果是二手房交易,往往这些电器设备等要另外算钱。按照一般标准,在中国每平米的装修价格在2000元,而这还是比较普通的装修。

一般来说,装修电器用品等费用是中国单位房价的10%左右。有时候买入开发商的精装房新房(因为是期房)还要担心各种隐蔽工程是否靠谱,等拿到房看到房子各种漏水,各种返修,那真的是各种烦。相比较,美国房产的价格包含了以上诸如装修和用品全部计入总房价之中,内饰基本都具有知名大公司品牌保障,房子是真正的可以拎包入住,只要买点家具和厨房用品就能搬入入住,省去了金额较大的装修和常用家用设备等费用,省心省力。

要比较两国房价,应该从美国房产价格中剔除这些装修和设备费用,或者中国房价也必须加入相应的费用。也就是说,在对比中美两国房价的时候,除了面积上30%得房率的差异,我们需要计入至少10%的装修和设备成本。不然,这种比较的基数差异过大,从统计学角度来说,前提差异过大,可比性也就很低。

美国的房子不仅面积大,还有装修精致等优点,真正实现了拎包入住,价格也是十分优惠,购买美国房产好处多多。购买美国房产的最佳时机。

注意:你要关注这些房屋贷款结算费用



相信大家都会在贷款买房时希望每一分钱都花的明明白白,能省的钱尽量省下来,而贷款时很多名目繁杂的费用也是让很

多人头痛的地方,究竟如何做才能让所有钱花的明明白白呢?

根据法律规定,做 Refinance 申请的时候,贷款公司或经纪都必须提前告知会收取的费用以及利率,包括放款人收取的费用、政府要求的费用、支付给第三方的费用(如评估人),以及预付的费用(如物业税和房主保险)。当贷款公司收到借贷人的报价申请之后,大多会在三个工作日内给出一份所谓的贷款估算书。

贷款估算概述了贷款的各个条款,包括

利率,每月还款估算,以及其余各类结算费用。结算费用主要由以下这些部分组成:

- 一、贷款人费用
贷款估算的 Section A,此部分列出了放款人费用。在这一部分里面,我们需要确认贷款方给出的利率是最低的,并且贷款方费用的总金额是最低的,以上两部分就可以确定在此部分中没有多花钱。
- 二、第三方供应商费用
第三方费用包括了房屋评估费用、信用报告费、房屋检查费用、代管服务和产权保

险公司等等。有些服务是可以协商的,而其他则不是。一般来说,估算表中出现在 Section B 当中的那些是没法杀价的,而 Section C 中列出的第三方可以由借款人选择,往往这些费用是可以与对方协商的。

信贷报告、洪水认证(flood certifications)和评估属于 Section B。这部分由放贷人选择,然后费用由借款人出。

产权和托管服务通常属于 Section C,如果州法律允许,借款人可以自主选择产权和托管服务。

券商代理
投资顾问

袁博士为您一一解答

- “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.

5-161

赖志成

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

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com

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

- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

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

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

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

Agent, New York Life Insurance Company

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