

# 看房过程中有些重要,有些不重要,你都关注对了吗?

看房是购房过程中第一重要的一步,您可能会在看房过程中注意方方面面,但其实真的有关到重点吗?有些方面重要,有些其实没那么重要,下面就看看专家有哪些建议。

买房中首先需要关注的事

## 1. 气味

鼻子实际上最容易帮助发现房屋可能存在某些问题。如果有一些异味,那可能存在霉菌;还有宠物或者香烟的气味可能会粘在房屋的墙壁和天花板上。在这些情况下,如果不花费大量时间和精力甚至金钱,气味可能不会消失。香水通常用于掩盖这些气味,因此过度使用蜡烛,扩散器和喷雾剂可能是为了隐藏家庭的臭味问题。

## 2. 墙壁和地板状况

翘起的地板,墙壁上的裂缝和水印之类的缺陷也可能表示更大的问题。边角裂缝的宽度不超过 1/3 英寸并且垂直延伸通常是无害的。

这些通常发生在房屋的地基刚开始沉降时,并且最常见于门和窗框周围。较宽的

裂纹或水平或对角线的裂纹就要引起注意了!它们可能表示更严重的基础问题,甚至可能是水灾。

这类问题维修费很可能相当昂贵。

## 3. 集成装置和系统

温暖,振动的壁装电源插座和/或闪烁的灯光表明可能电线存在问题;如果打开水龙头,然后看到橙色/棕色有色水,这可能表明水管生锈,需要更换;发出尖叫声或打磨声的中央交流单元可能需要维修或完全更换。除厨房以外的其他房间中微弱的煤气味可能表明热水器的燃气阀损坏,这些都是重中之重,在看房的时候不能掉以轻心。

## 4. 获得认可的添置

有时候,你可能会对出现在被列为 2 卧室 1 浴室的房屋中,有一个额外的浴室感到意外之喜。在你对额外空间感到兴奋之前,您需要确保允许添加。为什么?

因为如果建造不当,不仅可能引起安全隐患,而且在购买房屋时也可能引起财务隐患。如果您购买的房屋未经许可偷偷添置的浴室,可能会受到城市罚款以及相关费

用!

买房中可以不用过分关注的事

## 1. 家具和装饰

进入一个房子,装饰通常是你注意到的第一件事。有时候,你所看到的会与你个人风格迥异。比如你是 20 世纪中期现代美学的爱好者,那么一间过度印花的沙发起居室或林中小木屋风格的娱乐室可能不仅不和谐,而且令你讨厌!

要记住,你买的是房子,不是里面的东西,一旦你签了合同,风格自然由你定义。

## 2. 墙面和地面的处理

灯具、地毯、沙发和艺术品都会随你买下房屋而撤走;油漆的颜色,墙纸和地毯将保留。不要恐慌。虽然这些东西可能不是特别赏心悦目,但它们也不是永久存在的。粉刷房屋内部实际上是你能做的最简单、最实惠的升级之一。

拆除或更换破旧的墙纸或污迹斑斑的地毯可能需要多人帮助,但这两个都是相当简单和低成本的项目,但是可以给你的房子内部整体带来巨大的改变!

所以,不要让那些简单易改变的墙面颜色打断了你的购置计划。

## 3. 小型固定装置及硬件

看似古老或明显磨损的固定装置,如柜门、吊扇,甚至像微波炉这样的小电器都可能成为眼中钉,但这些元素只是装饰。它们不会显著影响家庭的整体安全或可居住性。

换掉这些后你就可以在你的新家注入一些你自己的个人风格了。此外,卖家通常都知道这些功能已经过时了,所以在给自己的房子定价时往往会考虑到这些因素,所以,那些超级时髦的东西实际上可以让你花更少的钱!

## 4. 浴室或厨房设计

或者你常常梦想买一套已经配备了顶级豪华厨房或主浴室的房子,但当你发现你真正喜欢的家的厨房或主浴室有些许不尽如人意的地方时,你肯定会感到有点失望。

不过一旦你安顿下来,你总是可以升级这些房间的。你不仅会有一个你喜欢的浴室或厨房,按照你的风格设计后,甚至你还可以增加你的房子的转售价值。

# 买房小常识美国信用分数

## 信用分数

信用评分是一个数字,帮助贷款人评估一个人的信用报告,估计其信用风险。最常见的信用分数是 FICO 评分,由三大信用报告机构,包括百利,环联和 Equifax 提供,作为贷款人的参考。信用评分会影响一个人的能力,以符合不同类型的信贷和利率的变化。信用评分并不是一朝一夕的,必须要建立良好的信用,需要较长时间。即使所有因素保持不变,年轻人可能会比年长的人信用评分较低,信用记录的长度占信用评分的 15%。年轻人仅仅是因为他们没有长期的信用记录,可能已经处于不利因素。

信用分数里面的大头就是还款纪录和信用额度使用率,总之就是要按时还款,并且降低使用率,特别是只有一两张卡的新手。

## tips:

如果刚刚拿到第一张,并且额度很低,如何降低使用率呢?其实只要在每月的 statement closing date 之前把欠款还上一大部份,最后每月的 statement balance 就会很低了,信用分数提高就会很快。

还有三小部分:信用历史自然是越长越好,所以每个人的第一张卡都会开无年费的信用卡,并且长期保留。至于有年费的信用卡,还是要按照需求来开,并不是越早越好。信用类型就那么几种,新人基本就是信用卡,以后工作定居的话,再有了车贷房贷,这一部分的分数自然就上去了。最后是 New Credit accounts,其实就是 hard pull 的数量,这一部分只占 10%。对信用分数其实影响很小,并且会随着时间延长,对分数的影响越来越小,实际上 91 天后就基本没影响

了,两年之后就会完全消失。

## 信用报告

信用分数来源于信用报告,信用报告主要包括以下几个部分:

- 1) 个人信息,包含姓名,生日,ssn,驾照号码,雇主,地址等信息;
- 2) 信用信息,包含你最近 7 年的所有信用账户的信息,比如房贷,车贷,信用卡等的额度,每月是否按时还款等;
- 3) 公共信息,包括你是否破产,法律诉讼,纳税相关的信息;
- 4) 相关查询,包括最近两年的 hard pull, 和 soft pull;

(hard pull:指银行或者借贷方为了评估是否向你借贷时向信用机构查询你的信用报告;soft pull 是指其余和借贷无关的信用报告查询。比如自己查询自己的信用报告,信用卡公司为了发广告寻找潜在客户等等。)

## 信用局

信用局是独立的第三方公司,美国有三大信用局,Experian, Equifax 和 TransUnion。

他们的作用是向银行收集个人的信用记录,并且向银行提供申请借贷人的信用报告,并不提供信用分数。这三家公司都是盈利性组织,无论是银行向他们报告客户的信用历史,还是银行查阅向他们新客户的信用历史,都要向这三家缴纳费用。

因此,有些银行在汇报客户信用历史时(还款情况,申请新账户),并不会三家都报,或者报的时间有快有慢。比如我的 Experian 的信用报告更新最及时,TransUnion 最慢。我的 Experian 的 hard pull 已经 10 个了,TransUnion 才 4、5 个。因此,从三家信用报

告来的信用分数并不一样。

## 查询信用分数

获得免费完整官方信用报告的方法是:

<https://www.annualcreditreport.com>

这个网站是美国法律规定的结果,三家官方信用局有义务每年给人提供一份免费的信用报告。注意这里每年的意思其实是指连续的 12 个月,即如果你 2014.10 取得了一份 Equifax 的免费信用报告,那么下一份 Equifax 报告要在 2015.10 之后领取。不同信用局的报告没有间隔限制,可以每 4 个月领一个不同信用局的报告,也可以一下子把三份全都领到。这样领到的报告不包含信用分数。

## 提升信用分数

一些实用小技巧:

1) 新人因为信用历史太短很容易申卡被拒,当有了第一张信用卡的六个月内最好谨慎行动,否则留下一些无意义的被拒的 Hard Pull 是会白白降低信用分数的。新人零记录可以直接申请的信用卡有:Discover It, Citi ThankYou Preferred for College Students, Chase Freedom, BoA 123(后两张需要在对应的 Checking Account 中存款 \$10,000 以上才能零记录申请)。开卡三个月左右就可以尝试申请的一张比较好的卡是 AmEx Everyday,其他的卡最好都等到有信用记录六个月以后再碰。

2) 如果看好了多张信用卡,申请的时候最好在一天之内申请完毕。这是因为 Hard Pull 其实是需要一天左右的时间才报告给信用局的,如果在一天之内申请多张卡,这些银行互相之间是看不见其他 Hard Pull 的,这样有利于提升通过率。需要注意的如

果一天之内申请了同一家银行的多张卡,后边的卡有可能会直接被拒。

3) 因为六个月内 Hard Pull 数量在有的模型中权重比较大,所以申卡策略可以是每六个月集中某一天申请一大堆卡。或者因为开卡任务基本上都是三个月内要求花一定数量的钱,也可以每三个月开一小波卡。

4) 有时大家信箱里会收到一些 Pre-qualified, Pre-approved 的信用卡广告。但请注意这些只是广告,申请的时候该 Hard Pull 还是要 Hard Pull,该被拒还是要被拒的,千万不要被银行的文字给蒙骗了。

5) 等信用记录有一年半左右并且没出过什么大问题的时候,其实已经不必关心具体分数了,市面上常见的卡基本上都可以申请得到。只不过需要注意如果短期内 Hard Pull 数量过多有可能直接被拒。

6) 很多人相信 Credit Karma 的分数以及模型,但是他们家的分数和模型仅供参考,不要太当真...更新:新版 Credit Karma (加了 Equifax 分数的版本)模型进行了调整,比起以前来说变得靠谱了一点。

7) 年费卡拿完 bonus 就关掉会对信用分数造成什么影响?首先要明确的一点是,关卡不像申卡那样会对信用记录产生直接影响,前面的官方模型里没有直接关于关卡的条目。但是影响还是间接存在的,比如平均信用长度有可能因为关卡而降低,比如自己不注意的话 total credit limit 降低了可能会导致 utilization 升高。总之间接影响是存在的但是影响很小,这也就是为什么有不少人开卡拿完 bonus 就关卡不停地这么干还能申的到新的信用卡。

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**  
《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