

## 冬季卖房有几点要特别注意

传统上,多数想购屋的人等到四月天暖时才看房子,但根据realtor.com最新报告,看房行动已提前到年初。

房产报告指出,去年全美100个大都会中,20个地区的购屋季一月份就展开,从西雅图到亚特兰大、从圣荷西塞到纽约等地今年一月求售房屋资讯被浏览的次数创纪录,二月网路搜寻流量也大增。

资深经济学家拉蒂乌(George Ratiu)认为,一月份已为春季购屋揭开序幕。受到低利率、待售屋库存紧张交相影响,购屋者提前看房,让卖家跟着在冬季推出房子。

根据房产记录,今年一月房屋售出时间

为86天,比前一年快了几天,连带影响冬季折扣;一月份约有15%活跃待售屋祭出折扣,所占比例下降0.5%,反之,加价求售的比例上升近0.5%。

2020年顶尖房产经纪前景调查的受访者中,有60%表示,冬季房屋售价与其他季节相同、甚至更高。

冬季卖房,以下几点要特别注意:

妥当订价仍至关重要,买房的人对成本越来越了解,卖方要谨慎的妥当订价。例如圣荷西,过去几年库存少、房价飞涨,如今市况停滞不前,房产经纪人德拉科特(Sophia Delacotte)说,卖方须重新考量订价,况且今

年一月有更多卖家售屋,她建议卖方不要高估售价。

在科州丹佛市,地产业者Realty One Group Five Star的团队负责人阿塞托(Paul Aceto)认为,三、四月仍是最佳上市月份,冬季平均售价确实会降低,并非上市理想时机。价格确实有关键影响;房产经纪业者执行合伙人Laricy举例,在芝加哥,公寓和联排别墅一月份价格低于100万元就催生需求;他认为,早上市有优势,因为很多买方想快速展开买房行动,一、二月是最佳月份。

至于纽约,地产经纪·凯斯 Case 说,假如价格低、单位小(例如一房公寓),冬季竞争

少,是卖房好时机;在曼哈顿,对金融市场反应很鲜明,上班族一、二月发奖金,是推出卖房的好时机。

冬季卖房准备工作更费事

芝加哥地产经纪 Marcus 说,务必保有无障碍的道路让人登门参观,还要保持房屋温暖,至少华氏60度左右。

天气严寒也可能使简单的任务复杂化,例如粉刷墙壁、清理排水沟等,最好秋季时就打理,此外,也要事先完成房屋拍摄。

拉蒂乌认为,全美新屋仍严重供不应求,所以未来一、两年,冬季售屋的活跃情况仍将继续。

## 房屋检查报告上或可出现的5个最昂贵的修理

房屋检查员不是来炒作你梦想中的房子的。他们的工作是发现并记录下这处房产的所有问题。”房屋检查员有点像专业的坏消息传播者。但他们的工作可以帮你省下一大笔钱,因为他们经常能发现你在开放日期间忽略的东西。有时,家庭检查报告包括几个小修补。其他时候,它们是大的、昂贵的,比如需要更换的屋顶或过时的电线。让事情更复杂的是,房子的某些部分可以通过房屋检查,但维修费用仍然很高。

户外的阳台或甲板

房屋检查员、《101件你不想留在家里的东西》(101 Things You Don't Want in Your Home)一书的作者威尔默德·西森(Welmoed Sisson)解释说,接近生命周期的甲板可能需要昂贵的维修,也意味着危险。她解释说,通常情况下,甲板可以在户外使用12到15年。西森说,在那之后,紧固件就会被腐蚀,从而导致坍塌。根据HomeAdvisor的数据,虽然甲板的维修费用不到3000美元,但一次完整的替换可能要花费4000到11000美元。

地基的维修

抵押贷款公司的经纪人和所有者表示,修复基金会可能会非常昂贵。修理甚至可

能需要把房子从地基上抬起来,重新给老房子打地基。虽然小裂缝可能需要几百美元,但需要液压顶升的大裂缝可能需要数万美元。

屋顶替换

华盛顿说,更换屋顶的材料成本很高,而且根据屋顶材料和房屋面积的不同,成本也会有所不同。根据HomeAdvisor的数据,虽然一些屋顶更换可能会超过1万美元大关,但房主安装新屋顶的平均费用为\$8453美元。

新的化粪池系统

化粪池系统是处理人类粪便的非城市方式。这些系统的设计寿命为30到50年(或更长),但对化粪池系统的不当处理可能会非常昂贵,新系统的成本在\$2-5万美元之间。当你爱上一个家的时候,你是看不到这些东西的,只有在检查时才会发现。有各种类型的系统,这些年来都在变化。过去几十年建造的房屋都遵循以前的建筑规范,现在这些规范已经过时了,每隔几年就会采用新的规范。

如果一个系统出现故障或过时,你可能需要更换系统,但更换系统必须遵守新的规范,所以希望你有良好的土壤和足够的土



地,否则就需要一个造价高昂的工程系统。

漏水引发的破坏

通常情况下,水的损坏与需要更换屋顶的房屋是密切相关的。尽管从漏水的厕所到破裂的管道到洪水,任何事情都可能让位

于这个恼人的问题。水的损害会导致大量的霉菌,从而导致一系列的健康问题。如果水的损害是广泛的,它也可以造成家里重大的结构损害。



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

### 金牌房地产经纪人

**徐 捷**      **杨 莉**

Profound Realty Inc.  
(301)-217-9667(O)

*Lily Yang*

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!  
\*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!  
\*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008



**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

### 金兰地产、贷款

1-205



**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买,出租 及管理  
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在 对 的 时 间, 遇 见 对 的 房 子, 心 有 翅 膀, 一 片 叶 也 可 以 入 云 ...



### 大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



**周 芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

## 安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心  
服务 MD, VA

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com



HAO-SPECT Home Services  
**郝氏房屋检查**

240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com



**Steven Hao**

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**

- MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:  
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179