

# 打算今年春天卖房吗？ 以下是你可以做的准备

打算今年春天卖房吗？虽然今年冬天市场上的买家数量已经创了记录，但春天会有更多库存，竞争也更加激烈。

为什么要等到房子上市之前再做准备？现在你就可以做很多准备，到时就可以节省时间和精力。

**房屋检查 Have your Home Inspected**  
房屋交易失败或被推迟最常见的原因之一是由于买家在验房后发现问题。通常情况下，会重新开始谈价，但如果问题超出了买家的预算，他们可能就会退出交易。

如果现在对房屋进行检查，不仅可以避免在交易过程中出现不愉快的意外，而且你还有时间做完维修。解决掉这些，等到春天，房屋就会以良好的状态待售。

挂牌前的房屋检查不是必须的，但如果你担心房屋可能有任何隐藏的问题，最好在现在就把它们找到。

**在外观吸引力上取得优势 Get a Head Start on Curb Appeal**

大多数景观美化必须等到春天再做，但如果有室内空间和阳光窗，你可以先种植一些花种。等最后一次霜冻结束后再把它们

移种到外面。

你也可以考虑修补门上和装饰条上掉的漆，打造一个户外作息区，或更换前门五金件。换掉破旧的邮箱，安装新的门牌号，购买新的前廊门垫是其他可以在这期间提高房屋外观吸引力的好办法。

**在买家喜欢的配置上进行投资 Invest in Buyers' Favorite Features**

大家都知道天气太冷的时候周末都不敢出门吧？渡过这些阴郁天气最好的办法就是给你的房屋里里外外增加一些暖心的小配置。

美国住宅建筑商协会对潜在购房者进行了调查，了解到大家最想要的两项配置是洗衣房和外部照明。高达87%的购房者乐于让你在这两个方面进行投资。

从何开始呢？对于洗衣房(或角落或壁橱)来说，可以借此机会增加一些功能。考虑加个架子、储物柜、或壁挂式干燥架。

幸运的是，由于电力和电力存储技术的进步，无线照明已经取得了长足的进步。你家有一条需要增加能见度的小路吗？一个需要动作感应灯的侧院？让那些较暗的地方亮起来，使潜在买家看了心情愉悦。

卖房前做的这些准备工作可能没有窝在家里看电视那么有趣，但现在做的一些准备工作会让你的房子成为春季房地产市场上的明星房。病菌就来源于室内，我们每天都会遇到许多病菌，从细菌和寄生虫到病毒，与它们的战争就从家里开始。拿些消毒湿巾，给家里最脏的物件消毒。

**厨房和卫生间 Kitchen & Bath**

对美国家庭进行的细菌研究发现，厨房是细菌最多的地方。最脏的就是：你认为安全的那块海绵。海绵可以含有数百万种细菌，并可以迅速扩散到厨房表面。用厨房纸巾或消毒湿巾来清洁台面和其他硬面是一种更有效的方法。

卫生间里，牙刷座是最脏的地方，这意味着，它比马桶上的细菌还多。太恶心了。每周清洁牙刷座会有助于减少细菌，让你在刷牙时感到安心。

另一个令你惊讶的卫生间里最脏的地方是：水龙头把手。是的，即使经常洗手也有危险，因为水龙头把手比马桶更容易受到细菌侵扰(尤其是大肠杆菌)。在卫生间洗手盆附近放一桶消毒湿巾，并敦促家人在使用后擦拭水龙头和把手。

**办公室 The Office**

你的键盘上满是虱子。嗯，也没有那么夸张，但当你知道键盘比卫生间更脏时，你对键盘的看法可能就不会像原来那样了。《国际环境研究与公共卫生杂志》的一项研究发现，家里的键盘上有杆菌、葡萄球菌、链球菌和微球菌以及其他细菌。

研究人员建议每周至少用60-80%浓度的酒精消毒湿巾或酒精溶液对键盘(和其他电子设备)进行一次消毒。酒精蒸发迅速，避免了水分过多可能造成的电子元件损害。

**客厅 Living Room**

把遥控器清理干净！我们打赌，没有多少人会给电视遥控器消毒，但这也是应该做到的。它是一般家庭中第二脏的电子产品(第一是笔记本电脑)，想想有多少只手经常接触它，你就明白为什么它是第二脏的了。每周至少使用消毒湿巾对遥控器进行消毒一次。你可以在美国环境保护局的网站上找到消毒产品清单。经过这次疫情，大家开始积极做好自家以及社区防疫。在房子开放参观时，能做额外的清洁消毒工作是很加分的。要求看房者戴口罩并保持社交距离也是安全措施之一。

# 买房后多久可以转卖？ 这些可能的损失你要提前知道

买房后多久后再出售比较合适，是很多想要换房和想要购买投资房的小伙伴经常会考虑的问题。今天，我们就跟大家唠唠卖房速度的小知识。

**买房后多久卖房合适？**

准确来说，其实并没有买房后要等多久才能再次卖房的官方说法。不过一般来说，一个房子通常需要五年时间，才能在再次售出时使你的前期所有投入成本达到收支平衡。

当然，如果想提前出售房子，也并不意味着就必亏无疑。根据IRS制定的税费优惠政策121(Section 121 Tax Exemptions)里的规定，卖房前5年该房屋用作主要住所居住至少两年，卖这个房子的所得增值的部分中在\$250,000(单身人士报税)或在\$500,000内(两夫妻联名报税)，就不用交税。

如果房屋出售时的增值有超出以上两个数值的部分，就要按比例缴税了，如不够IRS会按比例减免。总体来说，至少居住两年后再出售房产，更为划算。

**马上转手卖房，会有哪些损失？**

如果因为一些原因，你确实需要立马转手卖房。那可能会遇到的损失、或需要额外支出的费用，我们也进行了整理，方便你参考。

1、购买房子时产生的成交费用和售出

时的成交费用(这两笔费用是提前卖房最大的支出项)。

2、即将支付的剩余贷款和代理佣金等相关费用。

3、短时间内需要支付两次的搬家费用。

4、资产利得税：出售房屋所获得的利润应会视为普通收入征税，如果卖家在房子里居住了2年以上、或因不可控因素卖房，这部分税费可以全部或者部分免除。

5、房贷预付款罚款：如果在特定时间点之前出售，可能会有一些贷方会施加罚款，比例占待还款的2%到4%之间。尽管这种情况很少见，但在贷款前最好确认一下自己签署的合同细则，以便后续产生不必要的麻烦。

6、房屋上市后售价缩水：短期内经历频繁交易的房源，可能会让潜在买家担心是房子本身存在质量或者其他问题，进而影响新买家的心理估价，影响到后期房屋再出售的价格。

房屋的再次出售还会涉及到以下这些费用

1、房屋上市前的准备费用：包含清洁、预售前装饰(staging)、房屋简装美化或维修、专业照片、营销成本、房屋预检等等。

2、Open House 期间产生的费用：临时租房的租金、open house 期间产生的水电费、空



置期间的房屋保险。

3、检验后的房屋维修费用：如果验收后出现问题，房主可能需要承担这部分的费用。

4、房屋交易中产生的费用：如产权保险

(Title insurance)、托管费、HOA 费用等等。费用的名目虽然很多，但如果有专业的人士帮忙算清楚总体的花费，并把它划进房子的挂牌价中，做到收支平衡，那其实房屋的出售也没有那么麻烦。

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

三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071