

想延长房屋寿命,最好戒房建造流程:木头建造却坚不可摧掉10个坏习惯

“都说美国房市前景良好,大家争着要入市,但是,你们知不知道美国的房子到底是怎么建造的?和国内建筑最大的差异是建材不同,国内都是钢筋水泥的建筑物,而在美国都是木质房,有人有这个疑惑:美国木质房结实不结实,寿命多久?”

事实上,木结构是现代房屋结构中最经久耐用的结构之一,能够历经数代人居住而使用状况良好。

耐用:在美国,100年以上的木质房屋随处可见,年代最久远可以追溯到18世纪。而中国北京的故宫等皇家木结构和砖木结构建筑亦经历数百年。

耐火:木结构房屋通常会搭配全封闭的耐火石膏板装修,这一墙体组合耐火能力极强。

抗震:木结构韧性大,有很强的弹性回复性,对于瞬间冲击荷载和周期性疲劳破坏有很强的抵抗能力,所以在大地震中吸收的地震力小,结构在基础发生位移时由自身的弹性复位而不至于发生倒塌。

防电隔热:木材是很好的电绝缘体,具有低传导性。在同样厚度的条件下,木材的隔热值比实心砖墙的住房要高三倍,比标准的混凝土高16倍,比钢高400倍,比铝高1600倍。加之木结构别墅内部由石膏板、玻璃棉等热的不良导体的构成,使木结构别墅成为一个相对密封的空间,受外界气候影响很小。

美国新房的建筑流程可能因各地区、建筑师而异,但通常需要十个步骤。

建地整理和筑基

建地整理及筑基工程通常会由同批工作人员负责执行,但若是场地内树木繁茂可能就需要特殊团队来处理。需要使用推土机和挖土机清理建地内的碎石粒、树丛和其他杂物;接着工作人员平整场地,利用木模

板定型水泥地基,铺设木头地基。要是你想要一口水井就在铺设木地基前先装设好水井设备。

如果需要建造地下室,在打地基前会将水泥注入地底预先准备的支架,然后将地基埋入地底并开始建筑地下室墙面。若是平房,则会在水泥地基凝固后,在墙面及地面铺设防水膜,接着预留空间装设水电管线。

检查:固化完成后将有一位监督员莅临该场地,以确保地基组件符合准则并安装正确。这种检查可能重复,这取决于地基类型(斜坡板、矮设备层或地下室)。检查通过之后,你的美国新房建筑商将移除模板并开始协调步骤2——框架阶段。

房屋构架

完成地板系统、墙壁和屋顶系统(统称为房子外壳或构架)之后,外墙和屋顶会使用胶合板或定向结构刨花板(OSB)衬板,然后安装窗户和外墙门。接着在衬板上覆盖一层防潮保护层,可以防止液态水渗入,同时水汽也可蒸发出去,减少模具和木头腐烂的可能。

管线架设

当房屋框架完成后,就可以装设墙板和屋面了。同时,电气和管道开始穿过内墙,污水管道及通风口也会在此时进行。部分建筑商也会选择在此阶段就将浴缸这类大型物品搬入房屋内,因为此时空间最宽广,搬运大型物品比较方便也不必担心碰撞到其他物品。

安装暖通空调系统(HVAC)管道也会在此时施工,若有可能,也可以安装壁炉。穿过屋顶安装HVAC通风管道,在地板、墙壁和天花板上安装绝缘。铺盖屋顶开始后,房屋就被认为是在“干燥处理”。之后电工就会在每个线路口安装插座、灯和开关,并从

断路器面板到每一个插座电线架设电线。连接电话,有线电视和音乐系统也包括在这项工作中。

检查:检查简略框架,管道和电气和机械系统是否符合建筑规范。很可能将是三个不同的检查。至少,框架检查将与电气/机械检查分开进行。

安装绝缘设备

新房最常见类型的绝缘材料是玻璃纤维、纤维素和泡棉。根据当地地区和气候,你的建筑商也可以使用矿棉(或称为岩棉、矿渣棉)、混凝土砖、泡沫板或硬质泡沫塑料、隔热混凝土模板(ICFs)、喷洒泡沫、结构绝缘板(SIPs)。

棉絮式或卷轴式的绝缘保温毡也适用于新房建设,另一个绝缘选择液体泡沫可以是喷雾型,也可以是现场发泡,注射型或灌注型。虽然费用比传统的绝缘垫高,每英寸液体泡沫热阻是绝缘垫的两倍,可以用于填充最小的洞,创建有效的空气屏障。

玻璃纤维和矿物棉绝缘垫和绝缘卷通常是安装在墙面、阁楼、地板、矮设备层,高天花板和地下室。制造商经常用牛皮纸或箔牛皮纸等饰面作蒸汽屏障和/或空气屏障。在绝缘材料暴露在外面的地方如地下室的墙壁,棉絮式绝缘材料有时有特殊的耐火饰面。

内部装修及外墙装潢

一般房子内部隔间用的墙板统称为Drywall,墙板间的交接处,会以特殊胶带连接,避免产生缝隙。最后外层会先上一层预备漆,可帮助后续粉刷平滑没有瑕疵。至于房屋外观,会以砖块、特殊石头材质或是石灰混凝土来装饰。

注意:美国最常见的Drywall品牌为Sheetrock®,因此很多建商会以Sheetrock来代称Drywall。

内部装潢、车道及门廊

室内门、基线板、门框压条、窗台板、线脚、楼梯栏杆安装和其他装饰,以及橱柜、梳妆台、壁炉架和挡板。墙面上涂上一层面漆,需要的地方贴上墙纸装饰。

通常在此阶段,建商已经开始在家门外铺设车道、走道及阳台等。有些建商会选择等到内部装修全部完成以后再行,因为载运建材的卡车,可能会将辛苦铺好的水泥车道给压伤。部分建商则认为,尽早铺设走道及车道,可避免工人满脚泥泞进行工程,事后需要额外打扫。

地板及流理台面进场

安装瓷砖、乙烯和木制地板以及台面。完成外部装修平整,以确保排水系统正常排水,以及准备进行庭院草坪或植栽工程。

灯具及浴室装修

装设灯具与其对应的开关,并确保配电箱可承载所有电器用量。冷气机装设。水槽、水龙头开关及马桶等等。

布置类装修

安装镜子、淋浴门,铺地毯,然后竣工清理。种植树木、灌木、草地,完成其他外部景观。

检查

房屋装修阶段进行到最后步骤,需要申请检验跟居住许可 - Certificate of occupancy。若是检查没通过,则需要再次复验,直到房屋通过所有检验,才能获得许可证。注意:施工过程中,你的新居会被定期检查。除了强制性的合规检查外,新房建筑商可能在重要时刻进行质量检查。(上文中,我们指出这些检查时通常发生的时间段。)这是为了在施工完成前尽可能发现潜在问题,虽然一些问题要直到你住上了一段时间后才会浮现。

在美国买房想拿到贷款,这几类房子碰不得



虽然去美国购房的投资者很多,大手一挥,豪掷千金也并不是什么新鲜事。但事实上,并不是所有的投资者都是这样大

手笔的,很多人因为经济上这样或者那样的原因最终会选择贷款买房。不过,贷款买房并不是那么容易的,这不仅牵扯到信用等诸多因素,还跟房屋种类有关。

1、房间与车库的改建

如果房间和车库经过改建,而且是按照房管部门的许可合法改建,就可自动获得贷款。但改建更多时候是没有许可的非法施工,而未经许可合法改造的房间,就不能列为房屋的增值部分。美国有关房间改建的规定:如果房屋评估师签名,认为房间改建是由专业人员按许可完成的,只要评估师不提出任何修改要求,屋主也就不需要采取任何修改行动。当然,评估师可能会认为,未经许可的改建虽然符合卫生和安全标准,但对未经许可的改建仍心存顾虑,也就不会在评估报告上签字。多

数评估最后要决定房屋是否有未经许可的改造。

2、制造房屋

制造房屋可能无法取得传统房贷银行的信任,因为这种房子具有移动性的特点。既然可以移动,也就能被拆散,从而成为银行的隐忧,担心他们的贷款面临风险。制造房屋是买下后,运到房址固定在永久地基上。向这种房屋提供的贷款,都由联邦房屋管理局(FHA)担保。FHA对制造房屋做出若干规定,如卖家不能提前运送,也就是说,如果制造房屋买下之后,在安装前如果搬运了两次以上,就不符合FHA的贷款条件。

3、模块房屋

与制造屋(Manufactured Home)相比,建造模块房屋比较容易拿到贷款,预先构造

好的模块房是分成几个单元运来,在现场进行组装,与建造单家庭的房屋类似。由于房屋是建在地基上,因此银行认为,模块房屋的风险较小。有关模块房屋的规定:这种房屋其实与单家庭房屋相似,房贷的规定和FHA与传统贷款几乎一样。

4、不保修的共有公寓

所谓不保修的共有公寓楼,是指那些不能卖给房地美和房地美公司的共有公寓,因此,许多银行通常不会给这类房屋提供贷款。共有公寓之所以得不到保修,主要是因出现以下几种情形:一是某人和某单位拥有共有公寓的主要股份,并把房屋租出,以作为收入来源,致使共有公寓楼内的非屋主比重超过了屋主;二是共有公寓的屋主协会面临法律诉讼,能否得到保修,还要看官司的类别与程度而定。

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

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

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

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

Agent, New York Life Insurance Company

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