

美国买房前,怎么选定区域



对于买房而言,无论是在中国,还是在美国,最重要的永远都是地段,而买房的过程其实就是心中紧扣着你的预算还有购房目的,一步一步缩小区域,而最终锁定一套的过程。

第一步:确定城市/都市圈/经济圈(相对较大的范围)

城市或者经济圈的确定还是要回到买房目的。为子女准备学区房,为全家住家置换新房,或者纯粹是为了投资养老等,不同的目的会在更大程度上确定大区域的选择。记住!一定要时刻牢记你的第一目的,以及预算。

1.为子女准备学区房---你的重点可能是看看该城市小学/高中/大学分布和排名,以及该城市及区域生活环境等。

2.全家住家---该区域整体经济水平,比如大公司多不多,GDP和就业率这些指数如何。

3.投资养老---更重点可能是关注该城市房价升值潜力,房屋空置率,房价中位

数涨幅等等这些与投资更相关的数据。如果是投资的话,可能还需要关注租金指数,因为可能有较长一段时间你的房屋将是会要出租的。

第二步:通过预算来缩小范围

无论是出于什么购房原因,你一定要对你的预算非常清楚和明确。你可以不用将你心里的底价和最高承受价告诉经纪人,但是你自己心里一定要明确一个价格区间,并且告诉你的经纪人。

当你确定了大的区域(城市/经济圈/都市圈),然后根据你的预算进行第二层级的筛选后,你心中可能大致有了几个明确的区域。接下来帮助你从这几个区域中再缩小1-2个区域时,有几个因素你可能会需要考虑了。

第三步:从几个备选区域缩小至1-2个1.区域基础信息

人口统计、收入情况、犯罪率统计、族裔分布,受教育程度分布,失业率都应该包括在区域基础信息中。虽然因素很多,但是现

在对于咱们华人来说,治安情况可能是最重要的。治安情况不是单一的,治安情况包括犯罪率、种裔分布、还有受教育程度等。

最近美国的枪击案频发,让隔了一条太平洋的中国群众也人心惶惶。小编想说的是不用担心,美国有网站,可以查询关于某一个区域的犯罪比例以及枪支情况等。

2.区域增值因素

当你在进行进一步筛选的时候,增值因素,比如周边学校分布情况、交通情况等这些都是房产增值的重要因素。

美国和中国一样,同样具有学区房的观念,差别就在于美国租售同权,所以租赁房屋同样可以让孩子就读该房子所在学区的公立学校。当然国内现在某一些城市也在普及租售同权。

国内可能习惯是每天下班采购当天的饮食,但是美国可能是两三天或者甚至一个星期采购一次,这也是为什么COSTCO卖的大包装产品美国人很热衷的原因。所以对于周边生活便利,只要车程在30分钟之内其

实都不算太远。关于生活,周边20分钟车程,只要有些小公园、餐厅、医院等就差不多了。

3.房价分析情况(投资关注)

如果你购房的目的是投资养老为主的话,锁定了大区域后,你也需要观察一些数据来缩小到更小的社区。比如当地租金比较,房价估值趋势,以及房价分析等。

横向可以和周边房源的租金情况,及该邮编地区的租金情况和本市的租金情况做对比,了解房源是否租金较高同时具有一定涨幅,这可以判定房源在该地区的租金收益情况。

租金走势可以通过 zillow 或者 national.realtor 网站获取。

如果一味追求完美,要符合自己所有的条件,可能会错过很多其实适合自己的房产。所以不妨按照以上步骤,一步一步的缩小范围,并且保持与经纪人沟通,看到合适的房源的时候不要犹豫赶紧下手!最近几年的美国房产市场是非常火爆的哦!



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉
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

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

*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

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周 芳
Amy Zhou

NMLS#212791

手机: 301-661-2169

办公室: 240-428-1723

amy.zhou@a-zmortgage.net

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

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

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 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

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



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
- 氦气(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