

地下室装修能否增加您房屋的市场价值

根据统计和丹佛商业杂志研究,全美每年大约有100万房主装修他们房子的地下室,因为地下室装修可以给他们带来两个好处 - 它提供了很多房子所缺乏的、更多的宝贵存储空间,同时可以提高您房屋的市场价值,并使您的房屋在市场上更具竞争力。但是,您必须了解功能与价格的关系,因为这将帮助您确定您的预算。

费用

地下室装修的费用取决于您房屋的目前状况,外加您所要添加的新功能。据《改建》杂志报道,业主平均花费在地下室装修的费用为64,519美元。费用主要用于装修一个600平方呎的房间,外加书架、一个浴室和在某些情况下外加一个酒吧。但是,如果您没有这笔钱,不用担心 - 您的项目可能更少的资金就能完成。如果您的房子不是很旧,地下室已经铺设了电线和水管,并且您只是用一般的材料进行装修,那么《老房子》建议装修费用在每平方英尺20美元左右。

投资回报率

《重建》杂志称,地下室装修项目投资回报率为70%。换句话说,装修后的房屋市场价值(正如我们上面提到的地下室平均装修费用为65,519美元)上升了45,186美元 - 比以前的投资回报率有所下降。数据显示,2009-2010年地下室装修投资回报率为75.4%,而不是仅仅的70%。

区域的重要性

专家指出,您房屋地下室装修所带来的房屋市场增值将直接受到您房屋所在地区房屋市场的影响。据统计,新英格兰地区的地下室投资回报率为61.4%,而西海岸业主的地下室装修投资回报率为82.6%。然而,最高的地下室装修投资回报率来自于德州地区 - 平均为84.3%。

哪些功能值得增加?

在您决定改造您地下室之前,您需要检查哪些新功能会增加您房屋的市场价值。《丹佛商业杂志》声称,您一定要确保项目完成后,您地下室的外观和给人的感觉无论在设计和风格和所用材料的质量上是整个房子的一部分。如果您决定自己装修,并使用



低质量的材料,您有降低您房屋市场价值的风险。您必须记住,出于特定的爱好或兴趣

的设计,如运动区域或黑暗的房间,可能不会增加您房屋的市场价值。

美国买二手房如何砍价



01、评估卖主的情况

《成功地产投资:如何避开75种代价最高的错误》的作者罗伯特·宣门(Robert Shemin)提示,买房前你应该询问卖主是否有大量的贷款,例如卖家有30万美元的贷款,那么卖主则不太会考虑低于30万美元的出

价。此外,设法了解卖家需要多快卖出房子,如果对方的情况比较着急,他接受低价的可能将比其他卖家更大。

02、研究当地其它类似的物业

购买房地产的关键就是要了解市场。圣地亚哥大学地产投资讲师马克高门(Mark

Goldman)说,不动产市场是相当地区化的,不仅在城市与城市之间,甚至在小镇与小镇之中,相似房屋的价格也有很大的不同。因此买屋前应该要针对相似的房屋加以研究,包括位置、面积、格局等,其它影响房价的因素如学区,有时相似的房源仅相隔一条街,因为分属不同学区房价就有很大的差别。

想要大致了解同一地区中的类似物业的价格,可以到房产网站考察,这些网站上列有在售房屋的估计售价。只需键入房屋地点(可以是城市、邮编、街道或具体地址),就能查看具体房源和周边价格。了解这些资讯,更利于买家确定什么数字是好价格。

03、房子在市场上待售多少时间

“For Sale”的牌子在屋外挂了越长的时间,它定价过高的可能性就越大。

典型来说,屋主的房产滞销太久,不是拒绝了所有他们认为过低的出价,就是还没收到任何出价。

所以如果你看中的房子已经上市几周,你可以尝试砍价10%,如果超过三个月,可以考虑砍价15%到20%。

04、要求其它赠品或折价

如果卖主不肯改变他的定价,买方在谈判时仍然有商讨的空间。记住,卖主总是关注最后的价格,因此你的出价越是理想,卖主越可能其他地方让步。例如你不妨要

求卖主负担过户费用,或是与你平分信托财产费用,这都是目前买方市场中比较流行的做法。如果房子需要重大的修理,买家还可要求对方提供修缮款项。

05、针对新屋采取不同策略

想要对全新竣工的房子讨价还价,这将是更困难的任务。一般来说建造者和开发商不太愿意降价销售,特别是统一开发的新屋。在这种情况下,建商宁可提供其它优惠,以便让售价维持在一个标准之上,如此一来整批新屋的其它买主也需用这样的价钱购买。

因此买主面对这种情况时,应该要求的是升级或各种赠品,而非要求对方降价。比如有的建商针对80万的房屋最高提供了价值10万元的升级额度(不同地区情况不同,具体优惠额度以实际为准)。

需要说明的是,在美国买房不是任何房产都可以砍价,有些位置好的热门房源甚至要加价购买,比如洛杉矶市,西雅图的房子就经常溢价售出。所以在出价时一定要把握好度,不要轻易给高价,当然也不要一味压价。

以上就是购置二手房的砍价技巧,虽然在美国买房通常经纪人会帮助买家完成最终出价,不过买家了解这些也可以做到心中有数。

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

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

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