

在美购房想要省些钱？记住这些补贴与减税福利

购房加上整修、装潢等开销，花费可观，其中有些省钱之道。

购买房子加上整修、装潢等各种开销，花费颇为可观，但其中还是有省钱之道。

申请免头期款(no down payment)的政府房贷

退伍军人事务部为现役、退役军人或某些军眷、遗族提供的房贷并不需要自备头期款，农业部为偏乡地区民众推出的房贷也没有头期款。NBKC银行(NBKC Bank)贷款专家薛奈德(Jim Schneider)说，退伍军人事务部的房贷利率也是所有房贷中最低的。

申请头期款补贴计划(down payment assistance program)

缴不起头期款又无法申请免头期款房贷的民众，可以寻求头期款补贴计划协助，联邦住宅管理局(Federal Housing Administration, FHA)担保的“203k贷款”(203k loan)便是选项之一，还可以用来作为装修房屋的开销。房地产投资公司创办人梅瑞尔(Than Merrill)分析，第一次购买房子但整修房屋预算有限的民众，以低价买到状况不佳房子的屋主，都应该认真考虑“203k贷款”

与房贷机构商量手续费
不同金融机构收费标准各有差别，举例来说，NBKC银行的退伍军人事务部房屋贷款，对于符合资格的退伍军人便不收贷款费(lender fees)、手续费(origination fees)、承保费(underwriting fees)或处理费(processing fees)

磋商过户结算花费(closing costs)
预算有限、希望尽量压低花费的消费者，可以与房屋中介或贷款机构商量，讨论是否有较为便宜的选项。

不要错过省税福利
成为屋主的好处之一便是可享税务优惠。前任房屋中介商巴尔金(Jordan Barkin)指出，屋主应该与理财专家讨论，看看有哪些省税选项可以适用，例如房贷抵扣以及其他核销(write-offs)。

购买房屋保险之前要货比三家
房地产中介班尼纳提(Robert Benenati)指出，房屋保险花费是最常被忽略的省钱领域之一。他说，建议民众最好在不同保险公司之间比价，要确认责任险与重置开销(replacement costs)加起来不会超过房屋的实际价格。



向卖方要求房屋保修(Home Warranty) 房地产中介希金斯(Jill Higgins)表示，消费者与卖家交涉的过程中，可以询问是否提供为期一年的房屋保修，如此一来可以避免万一买下房子之后突然面对意料之外的整修花费。

为什么在美国投资房产很少有纠纷



美国房屋大多是独立式建筑，个性非常鲜明。美国房地产市场火爆，在美国投资房产，很少发生纠纷，是最省心的。

因为美国法律的健全、严格执行、职业经纪人对信誉的爱护，使得美国房地产商和经纪人不敢作假，美国房屋买卖行业管理十分严谨，法律对房屋买卖过程的每一个细节都有详细的规定，这些法律规定来自于历史上成百上千的法律纠纷，也是房屋买卖历史中总结的宝贵经验，所以今天，在美国大家买房习惯于依赖专业的房产经纪人，不仅是因为省心，也因为严格的法律制约而更放心。

因此，对于美国老百姓来说，他们不但

住房子是享受，买房子也是享受，这里倒应了我们中国人常说的一句话：顾客就是上帝。

美国房地产市场纠纷少的第一个原因是，广告不会有虚假，因为由此引起的法律责任是非常得不偿失的，所以卖房子的人不能，也不敢说假话，尤其是在对房子的宣传上，绝对不能用天花乱坠的承诺或虚假信息来迷惑顾客。在美国，为了避免因宣传不实而引起纠纷，一般只有现成的房子才能在广告上登照片，而那些未建成房子的模型照片是不允许出现在广告上的。

在二手房的广告上，一般都会写明房价、地理位置、房子的结构等等。房价的高

低主要取决于房子的结构和所处的地段。房屋的结构一般指有几间卧室、几个客厅、有没有花园、车库、厨房的设施是否齐全，有没有步入式衣橱，是否拥有良好的景观等等。而房屋的地段主要是看周围的购物和娱乐设施是否齐全、交通是否方便以及附近中小学校的教学质量如何等等。如果顾客相中了房子，就会去找经纪人看房子，经纪人会提供一份更详细的说明材料，其中就包括房子的各种面积。比如总的占地面积(包括房子本身的占地和周围环绕的绿地)和房屋本身的占地面积，室内各个卧室、厨房、客厅的面积(均以平方英尺表示)。但像卫生间、过道、楼梯、地下室、阳台等附属建筑一般就不标面积了。

在美国，独栋房子论“套”卖，而不是按“平方英尺”出售。而公寓式房子，房屋广告标出的也都是使用面积，而不是国内大部分地区使用的建筑面积，更没有什么“公摊面积”之说，所以买卖双方不会因为面积而产生纠纷。当然，对于公寓楼的电梯、楼道、草坪、院内娱乐设施等公共面积，房主是要交物业管理费的。

买新房子情况稍有不同。一般情况下，房地产开发商在买了地皮之后，会设计几个不同风格的房子，根据买主的选择而建，所以，美国人的房子都是个性化的。对于室内，比如卧室、客厅、厨房、阳台、卫生间、地下室、楼梯等都清楚地标出位置和面积，就连电话插座、电灯开关的位置都要标得一清二楚，建筑商必须按图施工。交房子时，如

果买主发现任何与图纸有出入的地方，建筑商必须免费修改。如果是大问题修改不了，就要赔款、退款，甚至全部重建。

房地产经纪人举例说，去年有个客户在设计好图纸后，又通知开发商把客厅面积增加4平方英尺，不料开发商给忘了。最后交房时，房主发现了问题。开发商想赔款，但房主要求退房退款，于是开发商只好乖乖地退了钱，否则就得上法庭了。再比如开发商承诺用高档木材，但实际用了低端木材的话，一旦被房主发现告上法庭，会让开发商倾家荡产，所以这种得不偿失的事在美国极少发生。

美国房地产市场纠纷少的另一个原因是，不卖“毛坯房”。开发商不仅负责盖房子，还要负责装修。所有房子必须装修好了，具有基本的居住条件，才能交付使用，不能有一点裸露。比如买房子想装抽油烟机，但是一直没选好牌子。于是，想让开发商先把烟道的洞打好，然后等选好牌子后自己装。开发商是不会同意的，因为如果房主自己安装导致任何问题就会引起纠纷。

当然，开发商如何装修也要听买主的。在房子盖好前，开发商会为买主提供一个基本型装修方案，装修费用就算在房款里，不必额外付钱。基本型装修使用的是普通的地板、地毯、灯具、油漆等等，装修出来虽不豪华，但完全可以使用，相当于国内中档装修水平。当然房主也可以再添2万-4万美元用于装修，装修的档次更高一些。

美国公寓市场分析：买自住公寓的利与弊

在美国买房，多数情况下美国公寓比别墅在价格上有较大的优势，更是那些喜欢免维护的生活方式的人们的理想选择。但在购买之前，请确保您做好您的功课。以下是购买美国公寓需要考虑的一些重要的因素：

存储空间：有的美国公寓房有储物柜，但通常没有阁楼或地下室等额外的物品存储空间。

户外空间：美国公寓的院子和室外地方往往都规模较小，所以如果你喜欢花园或户

外娱乐，这未必是一个好的选择。但是，如果你害怕整理庭院等，公寓可能是您完美的选择。

设施：许多公寓物业有游泳池，健身中心等设施，这对单一家庭住宅来说是非常昂贵的。

维护：许多美国公寓房设有公共地区的现场维修人员，也可以帮您维修您的单位，即使您不在家。如果你喜欢旅行，这对您来说无疑是个很好的消息。

安全性：在许多美国公寓，按键式控制门锁和门卫很常见。在紧急情况发生时，您也更接近其他人。

储备基金和协会费用：不管您喜不喜欢，您都需要支付一定的公寓董事会决定的费用，虽然收费大致上是帮助支付设施的保养，并提供储蓄作为日后的维修费用，即使您对那些设施不感兴趣。

转售：您的单位可以卖出什么价钱可能会依赖于在同一建筑物里面其他单位的价

钱，因为单位通常比较相似。

公寓规则：虽然您有投票权，但是公寓房协会的规则可能会影响您使用您的单位。例如，一些公寓禁止在家开公司。其他禁止宠物，或不容许业主出租等。在出价之前，请仔细阅读公寓的公约，限制和规章制度之前。

邻居：公寓或城市屋使您更接近您的邻居。如果可能，尽量试着认识您最近的未来的邻居。

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 Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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

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

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