

# 调查：美国房价今年将继续走高 或创2013年来最大涨幅

媒体对房地产分析师的调查显示，美国房价今年将继续以接近三个月前预测速度两倍的步伐上行。

分析师们表示，新冠疫情后的强劲复苏、超低利率、庞大的财政支持以及对更多居住空间的持续需求今年将继续推高房价。

自去年年中以来，S&P CoreLogic Case-Shiller 美国20城房价指数一直稳步上涨，2021年迄今平均涨幅超过了11%。

5月11-24日对40位房地产分析师进行的调查显示，他们预计，美国住房价格的增速将超过GDP增长和消费者通胀，今年平均涨幅将达到10.6%，几乎是2月份预测的5.7%的两倍。

如果该预测成为现实，这将是自2013年以来最快的房价通胀年增幅。

BBVA 美国首席经济学家 Nathaniel Karp 表示：“住房市场符合基本面，因利率有吸引力，财政刺激措施推升个人收入，这使得偿债能力相对可承受，并使购买者有资格获得更大额的抵押贷款。”

“贷款审核标准仍然很高，因此目前几乎没有泡沫发展的风险。”Karp 称。

超过四分之三的分析师认为来年的上行风险

更大，而其余分析师则更倾向于下行。当被问及今年的房价上涨步伐是否会持续下去时，三分之二的分析师表示同意。

分析师们预计，美国30年期抵押贷款利率今年将升至平均3.3%，明年升至3.6%，但预计直到2023年之前都不会达到新冠疫情前3.8%的高点。这表明，由于借贷成本低廉，住房需求将保持强劲，而供应不足将继续推高房价。

当被要求以1到10的等级(1为非常便宜，10为非常昂贵)对美国房价进行评级时，分析师们的最新评级为8，而他们自2018年以来多数情况下评级为7。

BMO Capital Markets 高级经济学家 Sal Guatieri 表示：“鉴于需求强劲以及转售市场上创纪录低数量的房屋上市……我认为，明年房屋的可负担性将会恶化。”

尽管如此，仍有超过60%的分析师表示，今年美国住房市场活动加速增长的可能性更大。

分析师预计，今年过后美国房价将温和长，明年平均增幅为5.6%，2023年增幅为4.0%。

Guatieri 补充说：“今年晚些时候到明年，我们将看到房地产市场有所降温，销售和价格增长放缓。近期的价格增长从长远来看是不可持续的。”



## 可撤销信托与不可撤销信托：哪种信托最适合



### 1. 什么是不可撤销的信托？

这是一种未经受益人许可而不能修改、修改或终止的信托。将资产转移到信托中后，投保人在执行后便无法更改书面条款，因此将其对所列资产的所有所有权删除。

### 2. 为什么选择不可撤销的信托？

显然，必须有充分的理由选择不可撤销的品种。无法撤销信托是权衡的一部分，这种权衡还会带来其他一些好处。两者之间

最简单的区别是资产以可撤销的信托形式保留在投保人的财产中，而以不可撤销的信托形式移出财产。不可撤销的信托背后的主要理由是，客户有很多充分的理由想要将资产移出其遗产。以下是客户通过不可撤销的信托而获得的收益介绍：

#### 资产保护

在可撤销的信托中，投保人维持资产的所有权，因此总有可能将其丢失给债权人或

诉讼。不可撤销的信托将这些资产移出信托人的手中，设保人不再被视为拥有这些资产。独立的受托人代表所有受托人(可能包括也可能不包括设保人)做出与投资有关的所有决定。

#### 避免资本利得税

有一些办法可以将资产转移到不可撤销的信托中，这样就不会产生资本增值税。可撤销的信托是不可能的。但是通过不可撤销的信托转移资产可能导致欠赠与税。

#### 避免遗产税

可撤销信托中的资产保留在设保人的遗产中，因此，如果它们接近符合联邦遗产税的资格，则这些资产很容易将其推高至上限。有了不可撤销的信托，这些资产就不再是设保人财产的一部分。

#### 慈善捐赠

如果在赠款人还活着的情况下将资产放入不可撤销的慈善信托中，则信托制定者可以对这些资产进行慈善所得税减免。如果直到信托人去世后才将资产初始转移到此类信托中，则遗产将获得慈善遗产税减免。

#### 保护资产免受养老院侵害

可撤销的信托需要牢记的一个重要问题是，这些资产仍然暴露在养老院中。如果需要长期护理，可以将原定作为遗产的一部分的可撤销信托中的钱用于这些账单。

同时，有些人最终将资产推向不可撤销

的信托，以为自己在那里会安全，因此变得太聪明了，而养老院或其他长期护理机构将无法动用这笔钱。太多的人最终需要他们提供给不可撤销的信托的资产，并且由于信托的所有者已去世或正在经历艰难的离婚而无法将其归还，否则将无力牺牲这些资产原始信托人的资产。

#### 可撤销的信托

##### 1. 什么是可撤销的信托？

可撤销的信托从字面上看是与不可撤销的信托相反的，因为设保人可以更改或取消规定。在信托存续期间，所赚取的收入将分配给设保人，只有在死亡之后才将资产转移给受益人。

##### 2. 可撤销信托的好处？

除了设保人可以撤销的显而易见的信托之外，可撤销的信托还有什么好处？许多赠款人创建了可撤销的信托来避免遗嘱认证，这确实是这样做，但是不可撤销的信托也可以做到这一点。

一个可撤销信托专门行之有效的客户谁没有严重的税务问题，但要保持他或她的资产的控制权。但是在另一种情况下，他们可以说出很多道理：对于担心自己最终会失去精神上无行为能力的服务对象，无论是由于家族病史还是其他原因。如果可撤销信托的设保人无法管理其事务，则指定的受托人介入以处理资产。信托甚至可以规定继承受托人必须执行的特定步骤和准则。

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**

**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
- 养老年金保险
- 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  
二十八年以上  
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 301-214-6793(马州办公室)

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