

# 美放宽外国人入境限制,豪宅市场将迎买房潮~

美国国土安全部上月宣布,将开始对于完整接种疫苗的外国旅客,放宽入境限制。房地产经纪人预计来自海外的富有房地产买家将进入美国豪宅市场,再次推动美国高端房地产销售。

CNBC报导,美国将解除对大约33个国家完全接种疫苗游客的旅行禁令,放宽对大多数外国买家进入美国购房的限制。来自欧洲、中国、巴西和印度的买家现在将可进入美国,这是20个月以来第一次。海外富人青睐的购房目的地——纽约、迈阿密、洛杉矶的房地产经纪人说,他们已经安排了一长串的计划,在未来几周带这些急于投资美国房产的买家看房。

Miller Samuel 首席执行官乔纳森米勒说,美国房市将出现又一波购房热潮,特别是在高端及豪宅市场,这将是过去两年未曾有过的。

销售数据显示,新一波海外买家购房潮可能为美国房市带来数百亿美元的销售增长。根据全美房地产经纪协会(NAR)的数据,外国买家在疫情爆发前的2018年和2019年分别投入2,670亿和1,830亿美元购买美国房产,而今年以来仅投入1,070亿美

元;这表明由于买家无法看房,积攒了大量需求。

此外,由于疫情期间资产价格和股市不断上涨,海外买家的财富进一步增长,手握有充裕的现金,从而在寻找新的优质资产。像纽约、洛杉矶和迈阿密这样的城市一直受到全球富人青睐,疫情期间仍被视为安全投资港。

美国最大独立屋经纪公司之一的道格拉斯艾丽曼(Douglas Elliman)首席执行官斯科特·德金(Scott Durkin)表示,这类买家尤其喜欢在纽约购房,可以用来自住或出租。此外,在纽约拥有房产也会增强他们的自豪感。

艾丽曼公司目前正和英国房地产咨询巨头莱坊(Knight Frank)合作,为下星期的购房热潮做准备。艾丽曼已经为潜在买家安排了在纽约、佛罗里达和西海岸城市看房的计划,莱坊更派了代表来纽约协助。德金表示:“我们预期美国所有市场都会有大量买家涌入。”

不过,美国是否有足够的房源满足海外买家的需求,是个大问题。特别是在佛州的迈阿密和棕榈滩,房价在疫情期间飙升,房



屋库存——特别是独立屋库存处于历史低位。虽然曼哈顿房屋库存相对较高——约有7,600处,但高端房屋销售和 demand 一直很强劲。房地产经纪人表示,海外买家更喜欢买新房。米勒说:“新开发项目和高端房产将是最大受益者。”

传统上,中国人一直是美国房地产最大的海外买家,2017年中国人在美国的房地产购买总额为320亿美元,到去年下降到115亿美元,但仍然是美国最大的海外买家;加拿大人紧随其后,去年在美购房总额达95亿

美元;墨西哥人排名第三;印度人和英国人分列第四、第五。

房地产经纪人说,预计本月在纽约的买家主要来自欧洲、特别是英国和德国;在佛罗里达州,巴西买家所占比例最大;在洛杉矶,中东富人预计将是比佛利山庄(Beverly Hills)和贝莱尔(Bel Air)豪宅的最大买家。

在疫情爆发前,佛罗里达州是海外买家的最大目的地,购房额占全国的20%;加州排名第二,占16%;随后是德克萨斯州、亚利桑那州、新泽西州和纽约州。

## 房价高升想换房,买屋,卖屋,如何同步进行?

这几年房地产发展迅速,价位节节高升,许多屋主都想趁房价大幅上扬时换幢房子,以当年买屋的头期款加上增值的利润可以换一个空间更大、或学区更好的房子,但是又怕万一自己的房子一上市,便很快卖掉,却还没有找到合适的房子怎么办? 过户时间30天至45天很快就过去了,届时全家老小孩住在哪里? 所以大部分的客户都是希望等到自己钟意的房子,才决定卖自己的房子。

如果您手上有足够的现金,而不是一定要卖到现在的房子的话,这当然是个好主意,也是万全之策,但是如果新屋的钱必须全部或部分要用到旧屋的钱,那您可能就

要注意了,因为当您全家兴高采烈的看上一幢保养好、价格合适的房子,请经纪帮您送出一份出价单,幸运的买下来,回头再来卖自己的房子,万一30天至45天一到,您的房子乏人问津,没有卖掉或卖掉又被取消合约,没有顺利过户拿到钱,买的这边可能就会造成订金上的损失或赔偿,所以一定要在买时注明但书:“Contingent Upon The Sale Of Buyers Property”。

这句话的意思是这份买卖合同有附加条款,就是买方要卖掉他们的房子,但买方在合约到期还不能卖掉过户他们自己的房子的话,买方有权取消这份合约并收回订金,因此这是一条保障买主的条款,但是当

您写出价单时加上这一条“但书”,而您的旧屋还未上市,通常卖主可能没兴趣接受,因为现在还是卖方市场,房屋上市卖的很快,当然不愿意让您绑定,如果您的房子是先上市等找到买主进入公证程序,有了过户时间表以后再送出价单,同时提供我方买主的银行存款明,贷款初步审核证明,大部分卖主也可能接受两边同时交屋。

但是万一房子先上市很快卖了却还没有找理想的房子该怎么办? 通常我的做法是把过户时间拉长,并在一开始就注明过户时间到期后,卖方保留有“Rent Back”的权力一个月或二个月,当租回来时,通常要负担买方的PITI也即是本金、利息、地价款、火险或

社区管理费等以日计算,这样就应该有足够的时间去物色房子,等找到房子后再经双方同意把过户时间缩短,让买卖同时办理过户交屋。

买卖同时过户时经纪的责任非常重大,在整个过程中均须非常小心处理买卖合同中的每个环节,以保客户的权益。

所以不但要维护自己的客户,也要盯住其他相关的客户,不能有任何失误或闪失,尤其是交屋的时间表大家要配合好,以免这边搬出来,那边搬不进去。因此最好是选择有多年经验的专家地产经纪协助,使您买卖能够顺利衔接。

## 全美房租也涨不停 7个月涨幅13%创5年新高

房市热络,房价以二位数的方式成长,让许多口袋不深、却又需要房屋的民众大感吃不消,一些民众只能转向租屋,但这租屋市场同样热络,今年初至7月,全国房屋租金已上扬近13%,涨幅为过去五年来之最,让有需求的民众依然压力沉重。

华尔街日报报导,地产数据商的数字显示,今年初至7月,全国房屋租金已上扬近13%,为过去五年来之最;即使是新冠疫情冲击甚深,许多民众去年一度避之唯恐不及

的城市,今年前七个月的公寓租金涨幅也达到8.3%。

美国瑞德证券(Mizuho Securities USA)地产分析师贾斯特(Haendel St. Juste)表示,对续约的家庭而言,租金上涨幅度不会太高,因为房东不会希望房客觉得他在借此时机敲竹杠,对租屋市场来说,这不是好事。

不动产投资信托公司Tricon Residential发布的数据则显示,拥有的房屋新租户7月租金涨幅达21%,创下有纪录以来新高,既

有续约的租金涨幅则是5%;不过首席执行官伯曼(Gary Berman)表示,如果没有任何外力插手,部分房屋涨幅逼近10%是可能的。

但是报导指出,对于想要拥有一个新家的民众而言,租金上涨就不是个让人开心的消息,尤其是房价大涨,今年第二季较去年同期大涨23%的情况之下。

虽然租金上涨,但是除房客为高所得家庭的房东外,许多房东其实没有获益太多,因为疫情造成严重失业问题,让政府祭出暂

停逼迁令,即使房客无力缴纳租金,房东也不能赶走。

真正获益的是投资客及地产相关企业;地产公司Redfin的数据显示,华尔街投资客今年上半年在房地产的投资额高达870亿元,仅在第二季就收购了6万8000栋房屋。投资客中还包括数间机构,而且占比惊人,仅黑石(Blackstone)、景顺(Invesco)、高盛(Goldman Sachs)三机构从6月以来就投资超过110亿在房地产上。

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 养老保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

Agent, New York Life Insurance Company 二十八年以上专业经验

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