

如何让美国房产在10年后依然保值？最后这两点你可能忽略了

你是怀揣梦想来美国上学的留学生？还是只身一人来到美国闯荡，亦或是为了家庭放弃国内一切的新移民？不管是何种身份，有没有想过在美国怎样才能更好的管理和配置你们的“闲钱”呢？不久前，联合国发布了美国投资统计数据，美国以年总额3840亿美元重新夺回投资最热门国家宝座，其中，房产依旧是最热门的投资方式。

那么如果投资房产的话，怎么能让房产保值，这是一个投资者都需要关注的问题。

看看这如下的因素，可能会对你有帮助。

1. 房屋类型

美国买房，可选择的房屋类型非常多，其中最受欢迎的有：独立屋(Single Family House)、联排别墅(Townhouse)和公寓(Apartment)。当然也会有人选择移动房(Mobile House)、多家庭屋(Multi-Family House)、共同产权屋(Co-op)、度假屋(Vacation House)等比较小众化的房屋类型。

从保值程度来说，通常都是独立屋>联排别墅>公寓。因为通常美国的独栋别墅都会附带一个大花园，屋主除了拥有房屋的所有权之外，还拥有一块完整的土地产权。

2. 所在学区

学区房可不是中国专利，在美国生活的人都知道，优质的公立学校往往一席难求，所以好的学区房虽然房价略高，但依然供不

应求，相当保值。今后不管是出租还是出售都很容易，轻松就能租或卖出高价。

3. 治安环境

治安环境也是非常重要的一块，谁都不希望自家小区常常发生点偷鸡摸狗的事情吧！并且在外居住，安全性肯定是十分重要的。

4. 生活便利性

小区周边是否有完善的配套设施也会为房子加分不少，例如附近有几条主要高速公路，10分钟车程内是否有超市、学校、公园、健身房、餐馆、诊所等等都是买房需要考虑的因素。

不过，如果与高速公路或是超市学校离得太近也不是一件好事，那意味着周边环境会非常嘈杂。

5. 物业管理费

在买房前一定要问清楚是否需要缴纳物业管理费(HOA fee)，通常独立屋是没有物业管理费的(有些非常高档的小区也会收取少量物业管理费)，而联排别墅和公寓房几乎都需要缴纳一笔不小的物业管理费。很多人在购买时对这笔费用不当回事，但真的到每个月付几百美金时又心疼不已。

6. 地税

诚然，美国所有的房产都需要缴纳地税，但不同的地区地税是不相同的，可能隔一条街，两栋房子需缴的地税都有天差地



别。例如旧金山湾区 Mountain View 的地税约为 0.74%，而 Saratoga 则需要缴纳 0.99% 的地税，也就是说，同样一栋 150 万美金的房子，位于 Saratoga 就需要每年多交 \$3,750 的地税，相信对许多家庭来说，这都是一笔不小心的开支。也同样会影响到房屋出租回

报率以及出售。在美国买房绝对不是一件容易的事情，动辄几十万或几百万甚至上千万的交易，一不小心就有可能掉坑里，劳民伤财。所以一位专业靠谱资深负责的房产经纪也很重要。

高盛预测：年底前房价将再涨 16%

疫情以来，美国房价以创纪录的速度攀升，创下了 30 年来最大涨幅。

而且，美国这一轮房价上涨，是普涨，全国各个地区都在涨！

根据美国房地产协会的统计，从 2021 年 1 月到现在，美国 183 个大都市中，近 100% 城市的房价都在上涨，其中有 90% 的城市，房价出现了两位数上涨。

因为楼市太火爆，很多地方都出现了大规模的抢房，需要不断加价才能买到房子。

美国房地产到底火爆到什么程度呢？

1. 一个房源，2 天 88 个 offer，77 个全现金 一位在美华人表示，前不久她挂牌出售位于华盛顿特区郊区的一个房子，挂牌价是 27.5 万美元。

短短 2 天的时间，她就收到了 88 个 offer，其中有 76 个人表示可以全现金支付，而且，其中有 15 个人根本连房子都没有看过就打算购买。

最终这个房子以 46 万美元售出，在挂牌价基础上涨了 70%。

这样的情况在加州也同样屡见不鲜。前段时间，洛杉矶 Covina 的一栋售价 65 万美元的三居室房子，短短几天就迎来了 126 个购房者前来看房。房产中介表示，在这些

offer 中，有人表示可以全现金购买，有人则表示可以放弃验房手续，还有人直接非常豪横地加价 10 万美元。

对此，这位房产中介表示，“这实在太疯狂了。我们只有一栋房子要出售，他们却要相互竞标加价，才能买到这栋房子。”

西雅图郊区，一栋房子挂牌 72.5 万美元，瞬间收到了铺天盖地的 offer。有的买家甚至在没看房子的情况下直接加价 40 万美元，还表示不需要验房，直接全现金购买。

2. 为买到房子，美国人民花样百出

Karlsson 和他的未婚妻今年早些时候开始在波士顿地区找房子，现在已经看了大约 100 套房子，他们大部分闲暇时间都花在梳理房源、看房和报价上了。“我们每天会看六到七套房子，过不了多久它们就被卖掉了，”他说。“我当然感到非常气馁。”

Karlsson 总结自己买房失败的原因，“一是我们没有提供足够高的报价，二来是中标者为了成功买到房子，连验房流程都放弃了。”

为了抢到心仪的房子，很多买家开始抛出更大的“诱惑”，好让自己获得卖家的青睐。

除了报价要高之外，有的买家表示可以

全部现金购买，不需要贷款；有的买家则表示可以向卖家提供长达 6 个月的免费“回租”；更有些买家表示可以放弃验房手续。

在这之前，验房手续是非常重要的，如果卖家的房子有问题，那么你可以重新与他商谈价格。但显然在目前的房市上是不现实的，卖家如此强势，你根本连还价的机会都没有，他完全可以选择另外一个买家。

还有一些买家选择打感情牌，他们会给卖家寄明信片或传单，向卖家表示自己强烈的买房意愿。甚至还有人会给卖家写“情书”，或是介绍自己的工作、家庭来博取卖家好感。

一位迈阿密的房产经纪人表示，以前买家总是会问她，“你和卖家谈得怎么样？还能不能再便宜一点？”，而现在变成了买家会问，“我的报价还行吗？要不要再加一点？”

3. 高盛预测：明年房价将再涨 16%

美国房价已经经历了一轮疯涨。但如果你认为房价不可能再涨了，那你可能就错了。全球知名投资机构高盛预测：未来一年美国房价还将继续大涨。“我们的模型现在预测，到 2022 年底，房价将进一步上涨 16%。”高盛的经济学家 Jan Hatzius 在最近的一份报告中写道。“在所有影响美国经济的

短缺问题中，住房短缺可能持续时间最长。”

目前，美国房价同比上涨 20%。疫情期间，住房库存紧张、低利率和家庭迁移刺激了房价上涨；千禧一代首次购买房屋也刺激了楼市需求。

美国房价已经创下近 30 年来的最大涨幅。

与此同时，手头有现金的投资者，正试图通过购买房地产等硬资产来对冲通胀风险，从而进一步推高了房价。

鉴于当前的市场如此不同，许多业内专家预测，美国房地产市场不会像 2008 年那样出现崩盘。

自春季以来，美国房屋供应量略有增加，但仍远低于疫情前的水平。供应链问题正阻碍建筑商将更多新房推向市场。

高盛的经济学家 Hatzius 表示，“房屋建筑商继续面临疫情前就已存在的不利因素，尤其是缺乏建筑工人和缺乏可供建造的地块，而疫情加剧了这些问题，导致房价不断被推高。”美国商务部报告显示：全国房屋竣工量连续下降，美国房屋库存量降至 20 年来最低点，而且下降趋势明显。

于待售房屋库存远低于正常水平，供需严重失衡，将继续引爆美国楼市热潮。

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

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

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