



合理配置美国地产参考意见15条

根据《中国私人财富报告》显示,在投资地域方面,美国仍然是高净值客户的首要目的地选择,提及率在50%以上。那么,各位投资者是否了解有关美国房产的配置标准呢。今天,就给大家一些参考。

1、州或城市支持美国当政党派

在选择美国房产过程中,房产所在州或城市是支持美国政府当政党派的州或城市,会在未来政治上受到倾向。

2、人口及就业持续正增长

房产所在城市人口和就业需要在过去3年双增长,并且未来也有预期的人口和就业增长,经济发展需要有人口来支撑,人口的净流入带来的房产市场的发展。

过去5年中,中国置业者关注的主要城市人口增长情况如下,休斯顿以8.9%的增长幅度位列第一,波士顿位列第二,过去5年人口增长了8%。

3、租售比大于10% 物业费小于3%

租售比,是指每平方米建筑面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值,

也有说法认为是每个月的月租与房屋总价的比值。是国际上用来衡量某地区楼市运行是否良好的指标之一。比值越高,说明房价中的投资需求越大。物业费是美国政府针对土地、房屋等不动产,向产权拥有者征税。物业费也是在美国持有房产的主要成本。

根据此次调查结果显示,具有资产配置价值的美国房产,房屋的租售比需要达到至少10%以上,物业费在3%以下。

4、大企业聚集 租赁需求旺盛

在美国买房过程中,房产距离40分钟以内最好有大型就业区域,有大型企业聚集,来支撑项目的租房需求。

5、租户素质高 收租容易

具有资产配置以及投资价值的美国房产,住的群体家庭收入在5万美元以上,教育水平是美国平均水平,房屋租金在1500美元以上,区域内租户的素质相对比较。

6、房产30分钟生活圈配套齐全

项目30分钟内应有学校、医院、商业、零

售、大型超市等配套设施。

7、房产学区优质 保值性强

通过对业内专家以及投资者调查,认为具有资产配置以及投资价值的美国房产,学区包含小学、中学、高中的综合评分在6分以上。

8、房产所处区域 犯罪率低

人口中各族裔的比例以及相应地区犯罪率与其他城市 and 全美平均水平的对比,注重人身伤害的犯罪率及财产损失的犯罪率两个方面的因素。

9、房产所处地区收入 明显高于周边经济收入

将房产具体所在地和所在大都会区域进行对比,收入明显比周边收入更高的区域,相对经济发展水平越好。对比系数超过1以上便是值得置业的区域。

10、房产价格 不高于市场成交价

房屋的购买价格最好能低于同期周边成交的市场价。

11、房屋租金对比周边系数超过1

将房产租金与周边社区同类型租金的平均水平进行对比,如果系数超过1则值得置业。

12、实力开发商开发 房屋品质有保证

房屋的开发商是当地有历史,有名的开发商,或者建造商是当地比较有名的建造商。

13、物业房龄小 维修费用低

房屋建成至今的年份,越新的房屋可能保存的更好,所需要的维修费用可能越少。

14、与最近一家星巴克的距离

星巴克是否在临近区域,说明了对此地区增值可能性的信心程度。

15、稀缺自然资源 增加房产保值

房屋周边15分钟内有绿地、湖、公园或者是高尔夫球场等自然资源,会增加资产保值性。

当下,美国房产备受追捧,越来越多中国高净值人群热衷赴美买房。根据预测称,未来五年中国将成为美国房产市场的领“投”者。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang



您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!

*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

1-008



在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周 芳
Amy Zhou
NMLS#212791

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169

办公室: 240-428-1723

amy.zhou@a-zmortgage.net

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心
服务 MD, VA

1-174



HAO-SPECT Home Services
郝氏房屋检查

240-441-0668

HaoSpect@gmail.com

www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:

- 地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富
工具专业
态度认真

1-179



Steven Hao