



## 哪些因素影响美国房产的升值

投资什么样的美国房产升值最快是绝大多数的投资者作出决定之前所考虑的首要问题。这就需要剥茧抽丝,找出美国房地产增值的根本原因,以帮助投资什么样的美国房产升值最快者做出正确的决定。尤其是对新移民来说,需要改变在国内对房产的认识。

美国房地产顾名思义是房产加上土地。美国是私有化经济。屋主不仅拥有房屋而且拥有土地的所有权。房子作为建筑物随使用年限的增长,寿命在不断的降低,它的价值随时在折旧;而土地的价值是随城市发展不断变化。美国房地产的增值实际上是土地的增值速度大于房子折旧的速度而产生的增值。在美国,房子折旧的速度大致相同,决定房产增值速度的主要是土地的增值速度。要想买到增值最快的房产,就要买到增值最快的土地。

因此不难看出美国买房投资选择房子什么最重要?地点最重要!一旦确定了地

点,房产的增值速度也就大致确定了。交通发达与否,购物方便与否,学校成绩好坏,附近地区是否安全,都是决定房屋位置是否能够快速增值的重要因素。如果以上各个方面是肯定的加分因素,社区建设良好,安静有序,房屋需求旺盛,那么就表示小区内房产增值较快。

哪些因素影响美国房产的升值?

NO.1 失业率

失业率对经济对社会各方面影响都是非常大的,对于房产来讲,没有工作,就不可能买房子。而失业率上升,买得起房子的人就更少。这降低了住房需求,推动房价走低。要查询一个城市的失业率以及是在上升还是下滑,可以上美国劳工统计局(Bureau of Labor Statistics)网站查询。

此外,还可以看看当地公司是否正在招聘,大企业是否在迁至该地区。更多的工作岗位意味着更多雇员,这最终会提振该地区的房产需求。

NO.2 收入增长

想再深入一点了解情况的有购房意向者可以看看某一街区家庭收入的平均变化或是变化中值。

至少应该确认这些收入是经过通货膨胀调整的(最好是在不断上升)。那些薪酬停滞或出现下降的购房者在支付了月供之后可能就没剩下多少现金了;因此,他们可能不会维修他们的房屋,或是听之任之;这会降低房屋的价值,甚至是临近房屋的价值。

NO.3 较少的止赎申请和出售

平均而言,止赎房屋的售价会比同一地区的类似房屋低30%,但具体数据会随着不同市场而有所变化。前几年在住房市场遭受重创的地区,尤其是在美国南部和西南诸州,止赎房屋通常都是按照半价出售。随着止赎住房增加,它们会拖累同一街区的平均房价走低。

NO.4 库存不断减少

大多数频繁见到“房屋出售”标志的地

区,房价距离回升还很远。

总的来说,如果一个街区同时有超过2%的房子在挂牌出售,那么此地房屋库存量就很高。随着出售的房屋数量下降,卖房者就有更多的议价权,更有可能达成接近他们要价的交易。

你应该看看这个月的房屋库存供应,看看这些库存按照当前的销售状况需要多少个月才能消化。正常水平是5-6个月。此外,赞迪说,那些没有新住房建设项目的地区可能会率先迎来房市复苏,因为这些地区可供出售的库存量较少。

NO.5 售价折扣幅度缩小

可以看看房屋出售报价和实际售价之间的价差。如果某一地区这一价差不断缩小,那么就表明该地区房地产市场正在好转。

NO.6 房屋售价不断下滑

另一方面,房屋售价不断下降可能意味着住房市场已经触底。



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

\*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

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com



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 认证氦气检查师
- 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



Steven Hao

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
- 氦气(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