



为何70%的赴美购房者都会选择加州房产

近年来，越来越多的人到美国置业，其中有70%的赴美投资者会选择加州房产，这又是为何呢？

01 加州经济规模大且多元化

按照地域面积计算，加州在美国其实排在第三，但它的经济规模和人口数量是排第一的。加州经济在2016年就超过了法国，成为全球第六大经济体。

换句话说，如果把加州当一个国家，它的经济规模排第六。加州的经济是非常多元化的，从IT到娱乐，从农业到制造业，从海运到房地产，经济非常平衡。

02 加州房地产市场发展平稳健康

03 房源供不应求

目前来讲，加州的房子一直处于供不应求的状态。与此同时，随着移动互联网的发展之后，人工智能、无人驾驶等科技如果又会被硅谷创造出来，这将成为硅谷

的第二春甚至第三春，这也意味着加州当地的房市未来更有支撑。

问答

Q1: 美国加州学区房的投资回报率是多少？利率和租金是什么样的关系？加息有什么影响？

从以下几个角度做个快速总结：第一，在加州学区房置业，它是一个当期固定收益产品，所以有当期的回报率，这就是租售比为代表的当期回报率。第二部分是这个房价有长期的升值空间。

第三这个是美元资产，所以人民币对美元这个汇率也构成重要的影响。最后就是杠杆效应，这套房你如果不是全款买下，你需要考虑杠杆效应。

Q2: 加州房产投资风险在哪里？

加州的房产是美国最多的州，但是一定要慎重。我们认为我们精选出来的华人

学区房是最有价值的，也就是说加州的旧金山湾区和南加州，这最繁华华人元素渗透，当地的教育资源丰富，交通便利，仁者爱山，智者乐水，仁者智者加州都欢迎。

但是现在旧金山湾区已经看到最近两年租金滞涨了，但是房价还在飞涨，涨幅甚至加大这个我觉得是个风险。南加州就非常稳健，南加州是好选择。

Q3: 加州人口结构未来趋势如何？

加州的人口非常多元化，白人占比还是最大的，黑人很少，亚洲人占8%。未来加州将越来越重要，因为美国跟中国是世界最大的两个经济体，两个国家之间的资金往来，就是资本账户往来，还有经常性账户就是贸易往来只有增大，不会回落的。

Q4: 税率可以贷款么？

有些新房社区有一个新房建设税，但

是新房税是为了建学校和当地的这个生活设施，包括消防局、图书馆等。

另外贷款是可以贷款，但是贷款是个小众产品，外国人贷款在美国利率会比美国纳税人高一点，高0.75%到1%，必须要小心谨慎的准备。

Q5: 加州房价已经很高了，未来还有增值空间么？

加州除了旧金山湾区之外，南加州的很多城市的经济在复苏，经济规模GDP在增长，而失业率已经站到历史低点，甚至可以说已经达到想工作人都有工作，那么下一步就是人均的收入水平会提高，会产生通货膨胀。

房价跟通货膨胀(CPI)有70%正相关，通货膨胀发生后，房租会上涨，房租上涨后房价会上涨，所以加州房价走势值得期待。



金牌房地产经纪人

徐 捷

Jane Shue



(301)-217-9667(O)

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, 一片叶也可以飞云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周 芳

Amy Zhou

NMLS#212791

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

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

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



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