

# 投资美国房地产, 如何稳赚不赔? 关键还得看TA



作为世界第一大经济体, 美国是当之无愧的掘金宝地。美国房产具有收益稳健、省时省力等优势, 在美国买房置业是高净值人群的必选项。但是既然是投资, 风险就是相对的, 作为投资者一定要小心谨慎。今天小编和大家分享几条美国房产投资的需知事项!

投资美国房地产, 如何稳赚不赔?

相对于股票基金, 投资不动产是一种长期投资, 所以当然要看的是能否稳健增长的收益。下面就来分享一下从哪些因素考虑房地产市场, 才能保证长期的收益:

### 1. 看地段看学区

在美国投资房地产首先就要看地段。一般商圈或者学区的房子, 一般都有很大的升值潜力以及高的租金收入。如果万一遇上房价下跌的时候, 学区好的房子也会比较保值。当然, 各州的不同地段房产价值都不相同, 投资回报率也不尽相同。

### 2. 地税

将房屋的评估价值乘以当年

这一地区生效的税率就能得出具体这一房屋的地税金额。我们常常听到政客拉票时宣称会在任期内抑制或缩减税率的计划, 就是指的这一指数。但实际上即便税率保持不变, 若是评估比例增加, 屋主们拿到手的地税帐单上还会显示出税金大涨。

由于地税税率是由地方政府制定, 所以全美每一个村、镇的税率都会有所不同。即便是两个相邻的村落, 甚至是沿街对望的两栋房屋, 由于学校系统的开支差异, 地税也会大不相同。总体来说, 地税高的地区因为难以吸引到投资客光顾, 房价泡沫较少。地税低的地区, 由于投资价值相对高, 也就容易产生房价泡沫和更多的价格变动。

### 3. 买进场时间

时下美国房地产市场的存货不多, 导致房价大幅度地飙升。或许等一、两年房价跌下来的时候再进场, 将来房地产的收益空间会大得多。

## 美国人买房要遵循的3个原则, 你知道是什么吗

美国人购买住房能力充满了乐观态度, 并称只要是拥有一份很好工作和具有良好信用记录的美籍人士, 他们现在都有能力可以买的起住房。

美国家庭年收入超过这一标准的数量占全国家庭数量的72%。换言之, 美国有72%的家庭有足够的经济能力来购买住房。

美国人买房子也算是一种投资, 所以不会为了拥有住宅而让自己成为房奴, 家庭在购买住宅上比较注重考量自己的经济能力

以及债务负担对正常生活的影响, 所以在购屋上美国人一般会遵守几个原则。

一, 在决定自己是否有能力购买住宅上有一条28%黄金定律, 也就是家庭每个月偿还房屋贷款的金额不超过每月毛收入的28%, 例如一个年收入8万美元的家庭, 他们在每个月用于偿还住宅贷款上支出不超过1866美元。

二, 一个家庭每个月用于住宅上的总支出不超过每月毛收入的32%, 这就是32%

定律。住宅上的总支出包括房屋贷款、房屋保险、社区费和房地产税等。例如一个年收入8万美元的家庭, 他们在每个月用于住宅上的总支出不超过2133美元。

三, 一个家庭每个月要偿还的债务不应超过每月毛收入的40%, 这就是40%定律。家庭债务除了房屋贷款外, 还包括家庭的信用卡贷款、汽车贷款、学生教育费用贷款等。

例如一个年收入8万美元的家庭, 他们在每个月要偿还的债务不应超过2664美

元。如果一个家庭每月要支付2133美元的房屋贷款, 其他的债务就不能超过531美元。

如果其他债务过高, 就要降低偿还房屋贷款的金额, 这时恐怕就得考虑购买价格稍低一些的住宅了。因为以上所列的三条定律是美国银行在审核房屋贷款人经济条件时最基本的审核标准, 如果超出这些标准太多, 银行是不会批准申请人的房屋贷款要求的。



**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