

# 过去这一年，美国地产界都发生了哪些大事

2019年对于美国房地产市场来说是不寻常的一年。

投资者和开发商得不断调整,以适应不同领域的新法律,范围涵盖可持续发展、气候变化、租金控制等等。商业地产从未如此被政治化,并且常常与公众意见相左。

但就这个瞬息万变的世界中,商业房地产的价值和前景依然坚挺。开发蓬勃发展;在多数主要城市的大多数资产类别中,供应也都能需求满足;大规模并购告一段落;美国经济蓬勃发展。

今天,小编就带大家盘点一下2019年的房地产大事。

## 01

美国有史以来最长久的经济扩张

商业房地产业高管们多年来一直在讨论本次经济扩张周期长得惊人,而今年7月则标志着本次经济扩张是美国有史以来最长久的经济扩张期。此前的最高纪录是121个月,而到今年12月,本轮经济扩张就满126个月了。

目前,房地产市场发展依然稳健。许多专家表示,他们目前没有看到什么能打击到房地产市场的因素存在。

## 02

租金控制席卷全球

2019年,租金控制措施席卷全球。

由于租金上涨和住房供应不足,美国有

三个州(俄勒冈州、加州和纽约州)颁布了租金控制措施。而纽约的租金管制更是被专家成为“破坏性的”以及“不负责任的”,并且闹上了法庭。

不过,据一项去年12月开展的研究显示,自从今年1月实施租金控制以来,俄勒冈州的多户家庭市场并未受到明显的影响;而加州自6月政策生效以来也未见到销售过分困难的情况。但当地专家表示,之后的市场将会经历阵痛。

## 03

WeWork 无奈中止 IPO

9月30日,WeWork 正式发布声明:将向美国证券交易委员会正式撤回招股说明书,推迟公司IPO。这个曾经耀眼的超级独角兽最终没能如愿地站上敲钟舞台。

威尔逊还表示,科技企业和其他高增长软件类股将面临困境,并将给整体市场带来压力。风险最大的股票包括那些近年来推动股市升至高点的股票,因为投资者正在远离动量股,回归价值股。

## 04

亚马逊取消纽约第二总部计划

今年2月14日,亚马逊宣布取消在纽约兴建第二总部HQ2的计划,理由是“多位纽约州及地方政治人物明确表示反对亚马逊进驻、不与亚马逊建立相应的合作关系”、“尽管调查显示7成纽约市民赞成该计划”。



如果亚马逊第二总部在纽约落成,那将给纽约带来25,000个工作岗位,以及高达800万平方英尺的新开发项目。但可惜最终计划破产。

## 05

仲量联行(JLL.US)宣布收购 HFF

3月,房地产和投资管理公司仲量联行 Jones Lang LaSalle(JLL.US)表示,公司已经签署收购 HFF Inc(HF.US)的协议,股权价值约

为20亿美元。交易完成后,仲量联行将持有合并公司约87%的股份。

HFF 是美国规模最大且最成功的商业地产投资中介机构之一,数十年来,与客户建立了长久而稳固的合作关系,拥有杰出的领导层和业界一流的投资顾问团队。自1998年以来,HFF 已完成超过27000笔交易,交易总额超过8000亿美元;2018年的业务营收达6.5亿美元,创下公司历史新高。

## 洛杉矶贷款买房攻略

如今买房,大多采用贷款的方式进行付款,一方面解决了资金短缺的问题,一方面为其他资产配置提供可能,那么去美国洛杉矶买房可以贷款吗?在美国洛杉矶房价贵吗,能贷款买房吗?

如何在洛杉矶贷款买房这个是需要根据自己的经济收入来进行判断。首先需要获取自己是否具备贷款的资格,需要向贷款的机构或者是银行提供自己当前的经济收入或者是未来的资金收入情况,确定未来具备一定的实力支付所贷款的金钱。

而其次,居民也可以采取其他的不动产或者是有价值的物品来进行抵押。

大家在在确定自己具备贷款资格之后,就可以进入到洛杉矶房地产市场购买房产。在整个购买房产的流程之中,最为重要的事情是合同,在整理合同时由贷款机构所派遣的房产评估师在场。

房产评估师将会对于居民所进行贷款的房产的具体价值进行判断,需要与居民所贷款的金额进行匹配。房产实际价值与居民申请的贷款金额匹配之后,则会有房产评估师签订确认书。

之后居民于房产商签订合同时,贷款机构才会将居民所贷款的内容进行支付。

如果你提前了解了这些内容以后,想要在洛杉矶贷款买房就会变得比较简单了。如果你现在决定去洛杉矶贷款买房的话,就要多了解贷款方面的知识。

这有这样你才可以更加放心的去洛杉矶买房了。从整体而言,在洛杉矶贷款购房的流程是相对较少的,仅仅是为居民增加了两个较大的步骤,就可以成功地采取贷款购房的方式。

美国洛杉矶买房注意事项:

1、不要排斥洛杉矶的老房子。

有些区的老房子是由著名的设计师设计,而且用料一点都不差。如果能买下来,房子日后只会升值。

保护得好的百年房子的房梁、房柱及地板,日后的使用年限远远大于现在建造的部分房屋,原因是当年有钱人使用的木材用料非常讲究,而且处理工艺很繁琐,从而保证了每一根木料的质量。

唯一不足的是,卫生间少了些,不太符合现代人的需求。这些好的老房子,部分被

继承人捐给政府或社区了。部分老房子还有一个特点,就是房子小而老旧,绿地面积却特别的大。

买这样的房子一般都很便宜,可以考虑拆了重建、扩建、在绿地上新建,地分成几块出售建房等。

2、在好区买普通的房,不在一般区买豪宅。

虽说价格一样,但是日后升值潜力不同,安全系数不同,孩子受教育条件不同,周边的配套设施不同。

如果你看见周边房子有高高的砖围墙、窗户上有铁栏杆,多合算的豪宅最好不要购买,因为真正适合居住的好区是不允许,也不需要窗户上安装铁栏杆的。不过千万美金起跳的豪宅有砖或树围墙是应该的,因为面积太大,需要有效管理就另当别论了。

3、要注意查看该区居民的整体素质情况。

这不仅能够提供你日后住家的安全和社会环境的良好维护外,还能确保孩子受到真正的正面教育。该区的具体状况可以通过询问房地产经纪或网上查询。

4、要真正彻底做好房子的检查工作。

当你递交的购房申请被接纳后,你需要请专业人员为新购置的房子做全面的检查,包括水电煤气、门窗、房顶、地板、厨房、卫生间、房子的整体构造、虫害等检查。

如果检查结果显示,卖方有严重的欺骗行为,你可以有权不买。同时,购房者不要忽视了白蚁的检测,因为洛杉矶的房子居住时间长了,或多或少都会招来白蚁,谁叫它长有翅膀呢。

房子居住五六年后也不要忘了请人检查一次。白蚁的处理对于专业人员来说是很容易的事。

5、买了房子后,注意按时交每年的物业费。

美国房子的所有权可以永远是房主个人的,前提是上交财产税。在洛杉矶,财产税一般要求分两次交清,如果晚交1到2个月,财产税会自动上调10%。

财产税的高低依据购屋时的价格来定,如果购买时价格是35万美金,每年财产税共需上交4千多一点。

## 美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu  
全美区域经理

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业6年一百万俱乐部三颗钻
- 2017年个人业绩全美前四强
- 连续6年 双人海外豪华游
- 连续6年 公司原始股权

福利

- 1) 时间自由, 兼职或全职均可以
- 2) 公司提供免费完善的培训系统
- 3) 创建团队开发市场, 产品培训
- 4) 有机会获得:  
奖金+豪华旅游+公司原始股权

因公司业务扩大,现在招聘有经验,有执照的优秀人才加入。

对没有执照,没有经验,有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 240-731-8283

## 十年洛杉矶房租上涨65%, 收入仅上涨36%

美国中文网报道 明年1月1日,一项全面的租金控制法案将在加州生效,该法案将把每年的租金涨幅限制在5%,外加通货膨胀,并要求有正当理由才能驱逐住户。

据洛杉矶时报报道,房屋租赁服务公司 RentCafe 的一份最新报告显示,洛杉矶公寓的平均月租金为2527元,比10年前的平均价格高出65%。明显高于全国平均租金36%的增幅。

据《纽约时报》此前报道,加州大学洛杉矶分校学生和年轻专业人士居住的西侧社区平均月租金为4944元。这不仅是洛杉矶最高的,也是整个加州最高的。

报告还发现,家庭收入已经跟不上租金的上涨。在过去十年里,洛杉矶家庭收入中值增长了36%,至64,036元。这个数字略高于全国27%的增幅,但远低于旧金山61%的增幅。

随着租房越来越受欢迎,2010年以来,美国租房人数首次突破1亿,从2010年的9940万增至2018年的1.085亿。这意味着租房者占美国人口的34%,比10年前上升了整整一个百分点。

而在洛杉矶,租房者占总人口的60%,几乎是美国的两倍。这在全国260个最大城市中排名第19。格伦代尔(Glendale)市拥有加州最高的租房比例,达到67%。

研究发现,在过去10年里,为了满足不断增长的需求,全美新建了240万套公寓。其中大约有98,000座是在洛杉矶建造的,在全国排名第五。

然而,随着地价越来越高,公寓的面积也越来越小。研究称,2010年,新公寓的平均面积为990平方英尺。报告称,现在平均面积为933平方英尺。

即将于2020年出台的新租金控制法案将持续10年,旨在帮助加州约950万将收入的30%以上用于住房成本的租房者。

《纽约时报》此前报道称,作为回应,一些房东考虑更频繁地提高租金,而另一些房东则开始向那些在明年法律禁止之前支付低租金的人发出无过错迁出通知。

结果,洛杉矶市议会被迫在10月份批准了一项紧急禁令,禁止无过错驱逐。该禁令要求租户有正当理由离开,比如不交房租或破坏财产。