





**真诚对待
耐心专业**

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen



我们的宗旨:
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

电话: 571-267-0327

14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151




1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

买卖房屋引起美国所有夫妇中70%的争论

根据吉洛(Zillow)委托哈里斯民意调查(Harris Poll)进行的一项新调查,发现买卖房屋通常充满夫妻间的冲突。

在过去的十年中,绝大多数美国人(77%)与其他人一起经历了房屋购买过程,他们说他们在房屋购买过程中争论不休。在过去的十年中,几乎有很多美国人(71%)曾与其他人一起出售房屋,他们在房屋出售过程中争论不休,这表明这两次生活事件可能会损害人际关系。

在购买过程中

与其他人争论不休的人中,大多数(54%)不同意购买房屋的大小或风格,而近

一半(47%)不同意购买房屋的必备功能或交易破碎。

其他冲突出现在位置或附近地区的购买(42%的人对此表示争议),预算(37%)以及是否购买顶层(29%)的问题上。

在购房过程中争论的夫妇中,近四分之一对他们的抵押贷款选择权产生争执,例如选择合适的贷方或抵押产品。

卖角子机

年龄介乎25至39岁的千禧一代卖家中,有很大一部分与出售房屋有很大的异议(85%),而年龄在55岁及以上的婴儿潮一代卖家中,有较小的一部分对房屋出售过程提

出异议(54%)。这表明生活经验以及成为回头客的可能性更高,这可能有助于夫妻渡过房屋买卖可能带来的压力。

在对房屋销售过程进行争论的夫妇中,大多数(69%)至少在以下三个财务决策中进行了争执:列出房屋的价格,是否降低价格以及是否接受要约。

许多人还就传统销售的以下麻烦争论不休:

- 是否进行维修(24%)
- 陌生人在开放屋子里走进家(24%)
- 保持房屋清洁以进行放映(23%)
- 房子是否出售的不确定性(21%)

Zillow 先前的研究发现,超过三分之一的房屋销售商在出售房屋时会哭泣,与计划婚礼或被炒鱿鱼相比,出售房屋令美国人压力更大。Zillow 还发现不确定性给卖家带来的压力要大于演出和维修。

Zillow 生活方式专家阿曼达·彭德尔顿(Amanda Pendleton)表示:“我们知道买卖房屋可能会增加税收,但现在我们知道那些压力因素会导致夫妻关系发生摩擦。”“夫妻在决定如何出售时可能要考虑到这一点,并考虑采用一种替代方法,以消除房地产交易中许多痛苦的部分。”

利特的土地和建筑增加了美国房屋的股份4租金

知情人士说,激进投资者Jonathan Litt已在American Homes 4 Rent中建立了新职位,并提名了少数董事,以试图改善房地产投资信托的业绩。

利特的土地和建筑物投资管理公司拥有约250万股股份,占美国房屋的不足1%,他们认为该公司在单户住房租赁行业中的表现要好于同行。因为细节是私人的而被识别。

“AMH是L&B最大的投资之一,”利特周二在Twitter上使用American Homes的股票代码证实了这一点。

美国房屋协会的代表没有立即发表评论。

知情人士说,利特已经向公司谈了他的观点。他们说,目前尚不清楚Land&Buildings提议由多少名董事组成的10人董事会。

在过去的12个月中,American Homes的股价上涨了25%,使该公司的市值达到85亿美元。在股价上涨的同时,它落后于竞争对手邀请函(Invit),后者于2017年被黑石集团(Blackstone Group Inc.)上市,在过去的一年中上涨了38%。该股周二在纽约上涨了不到1%,至每股28.55美元。

这些家庭功能使买家大吃一惊

房屋猎人往往会为那些提供诱人的存储空间,私人后院,人间洞穴和她的棚屋等等的房屋而大跌眼镜。在realtor.com®的一项新分析中,研究人员扫描了每个州的关键字房屋搜索数据,以找到那些购房者的区域必备功能。

例如,俄克拉荷马州的居民倾向于掉进“避难所”,加利福尼亚人喜欢“极地”,夏威夷人则渴望“简单的费用”(拥有土地和建筑物的房屋)。华盛顿特区的购房者希望住在城市公共交通系统的地铁附近,而宾夕法尼亚州人则热衷于停车,而纽约人则希望有一个阳台。

realtor.com®的乔治·拉蒂乌(George Ratiu)表示:“虽然该国一些最受欢迎的房屋特色,例如配套住宅或湖畔房产,可能会在公开市场上获得溢价,但其他则更为重要。”高级经济师。“也许您是在某种风格的家庭中长大的,或者一直梦想着拥有一个院子-每个人对家庭的看法都是独一无二的,并且能够找到使房子最适合您的东西可以帮助您在新房子中找到真正的爱。”

总体而言,各州最需要的功能包括其他居住空间,例如人间洞穴,她的棚屋,车

间,奶奶豆类或附属住所,城堡,谷仓或RV停车场。居民在亚利桑那州,爱达荷州,路易斯安那州,马萨诸塞州,密西西比州,蒙大拿州,内华达州,新泽西州,新墨西哥州,俄勒冈州,德克萨斯州,犹他州和华盛顿州将其评为最高。

许多买家也正在寻求隐私和大后院。在六个州,包括阿拉斯加,伊利诺伊州,爱荷华州,佛蒙特州,威斯康星州和怀俄明州,购房者的评分都很高。他们希望在院子里用栅栏围起来的面积,可以骑马的地方或可以与邻居保持距离的乡村环境。

一些买家也爱上了单层居住的想法。九个州的居民在名单上大吃一惊,其中包括一楼的主人,牧场,漫步者和单层生活:科罗拉多州,特拉华州,乔治亚州,肯塔基州,马里兰州,北达科他州,俄亥俄州,罗德岛州和弗吉尼亚州。

此外,水的观点肯定会吸引买家。六个州对该功能进行了高度评价-阿肯色州,佛罗里达州,明尼苏达州,密苏里州,田纳西州和西弗吉尼亚州。这些州的买家都在寻找美丽的风景,例如湖景,运河,码头,湖岸或河流通道。

法官命令纽约市塔楼开发商拆除高层

纽约州最高法院的一名法官已下令上西区最大的住宅塔楼的开发商从目前正在建造的这栋52层建筑物中移除几层,以使其符合分区法规。

这项裁决是在社区团体向200个阿姆斯特丹的开发商发起挑战之后做出的。环境无害发展委员会(CFESD)和纽约市美术协会(MAS)等团体争辩说,该塔永远不应该被批准。州最高法院大法官弗兰克·佩里(W. Franc Perry)上周做出了裁决,而这座668英尺高的塔楼仍在建造中。

“我们很高兴,经过长时间的战斗,被宣布为阿姆斯特丹200区的载有土地的分区分划为非法。MAS总裁伊丽莎白·戈德斯坦(Elizabeth Goldstein)在一份声明中说:“这项具有开创性的决定避免了危险的先例,而该先例最终将影响到城市的每个角落。”鉴于开发商愿意忽略所有迹象表明他们的项目在邻里规模不适当,并且基于对《分区决议》的彻底和不准确的解释,部分

拆除建筑物的指令是适当的。”

法院先前已确定纽约市标准与上诉委员会(BSA)错误地解释了分区规则以批准建筑,并将此决定发回给BSA。

SJP Properties是拥有112个单位的豪华建筑的开发商,去年,法院澄清说,它不打算提出解决方案,现在正对城市和建筑商采取“激进主义立场”。

SJP Properties在一份声明中说:“这项裁决对纽约市及其居民造成了令人震惊的损失。”“它违背了城市分区法律40多年的先例。它还忽略了(建筑部门)授予许可的周到决定,在经过两年的详尽文件审查和证词后,BSA维持了这一许可。这两个决定都承认,将对城市分区的新解释追溯到先前批准的项目中,破坏了支持对纽约市经济,税基,住房存量和服务至关重要的投资所需的监管环境的稳定性。我们将在法庭上大力呼吁这一决定,并相信我们将根据案情胜诉。”



美国商业投资资本流出现在超过流入

世邦魏理仕(CBRE)表示,这是有史以来最长的全球经济扩张以来的首次,国际商业房地产投资者现在面临越来越复杂的难题,难以确定具有成本效益的机会来保护潜在的低迷,并减缓跨境资本流动。

因此,世邦魏理仕(CBRE)本周报告称,2019年流入美国的外国资本下降了54%,这主要是由于实体级销售额的急剧下降,而这一水平往往每年波动很大。

2018年,美国利率上升和REIT股价折让使实体级销售在总入境量中所占比重达到空前的51%。但是随着这些趋势在2019年发生逆转,这一份额下降到仅6%。不包括实体层面的交易,2019年的对内投资下降了12.1%,幅度较小。

由于美国的资金流出量比2018年下降1%,因此,2019年美国投资者在国外房地产市场上部署的资金量超过流入资金近180亿美元。

主权财富基金,保险公司和养老基金

(SWIP)总计占2019年上半年主要市场入境量的30%,而二级市场仅为3%。

外国投资者也正在冒险进入二级和三级地区,尽管仍然首选靠近门户市场。现在,工业中心和人口驱动的多户家庭市场也被认为具有吸引力。

反映国内的跨境投资趋势,自上一个周期以来,美国在外国多户家庭和工业资产中的对外投资份额急剧增长。随着这些部门的扩张,用于办公投资的对外资本总额的份额下降幅度最大。

除英国外,美国投资者在2019年上半年向所有主要外国目的地投入的资金少于2018年上半年,然而,在当前周期内,向这些国家/地区的出境交易量大幅度变动已成为常态。

尽管美国对许多典型的主要目的地国家的对外投资有所放缓,但这些国家中的某些市场,如赫尔辛基,大阪,巴塞罗那,柏林和上海,继续保持着显著的数量增长。