

## 苹果与新温哥华大厦的亚马逊租赁办公室

亚马逊公司在温哥华最受期待的办公大楼之一中签署了一份短期租赁合同。除了要转换的邮局外,亚马逊还在步行距离之内的塔楼上签署了长期租赁协议:亚马逊计划于今年晚些时候搬入牛津地产集团位于邓斯缪尔街402号的约150,000平方英尺的空间,并且已经在附近的Telus Garden大楼中占地156,000平方英尺。这笔交易相当于总部位于西雅图的亚马逊的一个微型校园,亚马逊宣布计划到2022年将其在温哥华的公司员工数量增加五倍,达到5,000人。该公司主要在该市雇用研究人员和工程师,他们为国际化工作零售业务和Amazon Web Services。



**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

真诚对待  
耐心专业





电话: 571-267-0327  
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

邮箱: sLszj@hotmail.com

# 美最富有城市每年50万美元的收入

## 现在低于平均水平

您可以轻松地穿越这个绿树成荫的硅谷郊区,而无需意识到自己身处美国最富有的社区。从道路上看,都是高砖砌的墙和不透明的大门。Google Maps可以窥见其背后的原因。加利福尼亚州阿瑟顿的卫星图像-家庭平均收入刚刚超过一百万美元-揭示了庞大的高科技亿万富翁和体育明星的房屋,遍布网球场和游泳池。阿瑟顿连续第四年荣登彭博富豪榜年度指数。自2017年彭博社开始编制该指数以来,它的家庭平均收入超过52.5万美元,成为第一个也是迄今为止唯一一个突破50万美元大关的社区。至少该镇的一些硅谷邻居或多或少地跟上了。在旧金山和圣何塞之间的高科技走廊中,希尔斯伯勒(第3名)和洛斯阿尔托斯山(第5名)加入了彭博榜上层的阿瑟顿,这是另外两个社区。两者的平均收入都超过40万美元。“公司城”伊莱恩·怀特(Elaine White)是一家房地产经纪人,他是邻国红木城(Redwood City)的本地人,他一直目睹着该地区的高科技繁荣。她说:“由于Facebook和Google的发展壮大,我们已经成为公司之乡的概念,那里有很多人为这些硅谷公司工作。”

房地产市场Zillow.com的数据显示,在阿瑟顿,目前市场上最便宜的房屋售价为250万美元。许多科技亿万富翁都把这座城市称为“家”,包括谷歌的埃里克·施密特,Facebook的谢里尔·桑德伯格和微软已故的联合创始人保罗·艾伦,后者的故居上周在上周以3500万美元的价格售出。金州勇士队的运动员斯蒂芬·库里(Stephen Curry)去年以3100万美元的价格购买了阿瑟顿的一处房产。海岸到海岸连续第二年排名第二的是纽约斯卡斯代尔,距离曼哈顿不到25英里,家庭平均年收入为452,000美元。进入前十名的还有丹佛附近的一个小镇,芝加哥的两个北郊和德克萨斯州达拉斯的一个富裕的飞地。通常,东海岸和西海岸在前100名名单中占主导地位。加州占23位,而纽约,康涅狄格州和新泽西州三州占32位(尽管比去年的36位有所下降)。中美洲正在慢慢取得进展。包括伊利诺伊州和明尼苏达州在内的州在去年的指数中增加了一个新的排名,而德克萨斯州则增加了两个(卢卡斯(Lucas)排名第73位,阿拉莫高地(Alamo Heights)排名第75位)。名单上总共有16个州,与前几年相同。这表明,随着时间的流逝,某些地区的财富集中度基本保持不变。同样,最富有的社区继续变得更加富有。今年,要想跻身前100名,一个社区的平均家庭收入就需要220,000美元,而去年这一数字为209,000美元。方法彭博社评估了美国至少有2,000户家庭(由人口普查定义的)的所有地区经通货膨胀因素调整后的家庭数据,并根据平均家庭收入对其进行排名。几乎有6,300个社区符合标准,其中包括美国大约75个家庭。

## 买第一套房子是一个重大的财务决定

### 如何更快偿还房屋贷款

买第一套房子是一个重大的财务决定。仓促的决定很容易破坏您生活中的所有财务目标。因此,明智的做法是采取计划的步骤,并谨慎行事。大多数首批购房者会借助住房贷款,这涉及长期的EMI偿还承诺。什么是EMI,如何计算?等同的每月分期付款(EMI),是借款人在规定的期限内每月必须向贷方偿还的金额。每次EMI支付都包括用于偿还借入本金的金额和对借入金额征收的利息。在初始还款期间,房屋贷款EMI中的利息部分较高,而本金较低。住房贷款期限届满时,这一比例将被逆转。但是,除非利率发生变化,否则每月支付的EMI保持固定。您每月应支付多少EMI?早期计划可以帮助您估计您可以负担多少贷款,因此,您可以开始寻找物业。通常,在考虑贷款申请的同时,银行允许的EMI高达每月净收入的60%至70%(调整所有财务义务后)。例如,假设您的每月净收入为50,000卢比,您的年龄为30岁。通常,银行将允许EMI高达50,000的60%(即30,000卢比)。如果利率为8%,并且您希望获得30年的房屋贷款,那么您将有资格获得最高约680万卢比的贷款。考虑到这种贷款资格,您可以开始寻找财务能力不佳的房屋。规划您的房屋贷款还款计划可以帮助您节省首付款,这相当于房屋价值的10%到20%。房屋贷款的早期计划可以使您有时间探索各种贷款机构和银行的条款和条件,并选择最佳的贷款人。虽然贷款的早期计划对于首次购房者至关重要,但同样重要的是要及时偿还房屋贷款。因此,让我们看一些轻松偿还房屋贷款的方法。您应该预付住房贷款吗?奖金收入可以显着减少您的房屋贷款EMI义务,或者您可以计划提前偿还房屋贷款。大多数受薪人员会在这一年获得奖金。与其完全支出,不如将其用于预还您的房屋贷款金额。银行不对基于浮动利率的房屋贷款的预付款收



取任何罚款。其他来源的一次性收入也可以用于偿还房屋贷款,以减少您的还款义务。最佳房屋贷款期限是多少?“为便于还款,请选择最大允许期限,这样可以轻松实现EMI支出。同样,在任何时候,如果收入短缺,您可能最终都不会出现EMI违约的情况。考虑到退休金的可用性,一些放款人甚至允许退休还款期,以降低EMI。”Aadhar Housing Finance 总经理兼首席执行官 Deo Shankar Tripathi 解释说。通过将您的儿子/未婚女儿或妻子的收入合并为共同借款人,甚至可以在60/70岁之后获得更高的贷款期限。



## 投资机会区前要了解的三件事

当寻找新的方式来发展多户投资组合时,有时会在最不可能的地方找到新的合资企业。例如,联邦税收激励计划将合格的机会区指定为“旨在通过向符合条件的资本投资这些社区的投资者提供税收优惠,来刺激全国各地贫困社区和美国财产的经济发展和创造就业机会。”在对位于机会区的多户家庭房地产进行投资之前,需要考虑以下三件事: 1.合格的机会基金和税收优惠合格的机会基金(QOF)是投资者在机会区中进行投资时使用的投资工具。这些QOF对投资者具

有税收优惠。例如,通过投资QOF,只要资本收益产生的收益在180天内重新投资到QOF,投资者就可以从出售任何资产(包括股票)中减税。此外,如果投资者持有QOF至少10年,那么如果出售QOF,则QOF收益所产生的所有税款将被完全抵消。 2.市场基础与任何明智的多户投资一样,投资者应考虑市场基本面,而不仅仅是考虑可能的税收优惠。这些市场基本面包括投资市场的实力,市场中交通枢纽和工作场所的邻近性以及租金率。无论在国家的哪个地方存在机会区,都必须始终进行尽职调查和对市场进行仔细评估。例如,在我的休斯敦当地市场上,正在中城附近建造一个由13个建筑物组成的创新区。该项目得益于优越的地理位置,距休斯敦市中心仅1.5英里,距轻轨站仅一个街区。此外,该地区可步行至娱乐,购物和用餐场所。正在其中一个机会区中建立创新区,再加上积极的市场基本面,使中城区成为新的多户家庭投资机会的主要候选人。 3.复杂的法规要求与任何类型的税收优惠一样,有很多法律术语需要理解,以确保最大程度地获得投资利益。机会区内的所有投资必须通过QOF进行。QOF可由合格的公司或合伙企业组成,该公司或合伙企业在提交联邦所得税申报表时会证明自己是QOF。个人不必生活在机会区内就可以创建和投资QOF;但是,QOF必须将其90%的资产包含在

机会区内,而企业必须从该区内的活动中赚取一半的收入。对于初学者来说,寻找一个值得信赖的税务顾问是一个明智的主意,它可以确保所有法律要求都得到满足。机会区对居民和投资者都是一个胜利。居住在机会区内的居民可以从附近的经济机会中受益,这可以提供更好,更实惠的住房,就业增长,收入增长,本地犯罪减少和娱乐机会,这是以前没有的。同时,对于投资者而言,在机会区中进行投资可以创建更加多样化的投资组合,同时也知道该投资正在对需要的社区产生积极的影响。通过牢记这些内容并制定具体的投资计划,投资者可以寻找机会区,以一种有前途的方式发展社区,同时提高投资回报率。