

2020年在美国买房、卖房？怎么规划就看这篇！

据美国知名数据统计公司 Statista 计算，2019 年全美会累计卖出 500 万套房屋。由此可见，这一年的房地产市场表现不俗！每到年底，大家便开始关心起明年的房地产市场：房地产市场是否会衰退？买房者能接受不断上涨的房价吗？年轻人会增加买房的意愿吗？

在详读了多份美国房产专家所推出的预测报告后，为您整理出最齐全的 2020 年美国房地产市场预测。无论您是想要买房还是卖房，都应该重点了解此份报告，提前做好您的房产计划！

1. 年轻人将主导市场

如果您计划明年要出售房屋，您将会看到更多的年轻夫妻在出售房屋的开放日 (Open House) 去参观。如今，千禧一代的平均薪资正不断提升，这也意味着年轻一代的人们有更多的资金购买房子并且渴望建立家庭。

因此，我们将看到千禧一代将更加积极

推动房地产市场。如果您想要以更好的价格卖出房子，建议将您的房子布置得更更有品味且符合年轻家庭的氛围，给年轻买家留下深刻的印象，以便卖出更好的价格。

2. 更多房屋将出现在买卖市场上

尽管很多人都在讨论关于房地产市场衰退的议题，认为在 2020 年房价会受到重创。但许多专家预估，在 2020 年期间房价仍将继续增长，但增速却有望低于 2019 年。因此，许多房主会担心房价衰退会影响到他们的投资，而选择将手中的房产卖出。对买家而言，则会在市场上发现有更多优质的可供选择的房源。

3. 房产交易量将增加，但售价不高

专家认为，因为年轻买家的需求递增，在 2020 年想要把手上的房产卖掉是没有问题的。但值得注意的是，因为市面上有大量的房屋涌入市场，让买家在买房时有更多的选择，这一现象就会导致买家对于房屋的价格变得更加挑剔与敏感。

尽管 2020 年平均房价将会上涨一些，但如果您手上的房屋位于有较多售或闲置房屋的地段位置，您可能要做好无法卖出预期价格的心理准备。

4. 低利率将促进买房需求

截至目前为止，美国的购房利率 (Interest Rates) 正处于历史新低，大部分的地区都低于 4%。当利率低时，买家在买房时可说是变相得到了很大的折扣，而卖方则没有太多的损失。对于双方来说，都是非常好的消息！因此，2020 年会有更多的房主愿意将自己房产投入市场，而对买家来说，买房利率下降会让他们的经济负担减少，从而更容易下定购房的决心。

5. 老年公寓的数量将持续增长

美国的老年人口将在 2035 年达到临界点，老年人口预计将达到总人口的三分之一，约有 7800 万人。为了照顾不断增加的老年人口，将有更多的房地产专业人士投资建设高级老年公寓。

6. 预计经济将会衰退

以 Zillow 为代表的大型房产公司皆预测，在 2020 年，美国的经济将会衰退并且影响到房地产市场。但许多专家提醒，不要因为这些预测而做出轻率卖房或是买房的决定，还是要多加评估之后再做出决定。

7. 发展中城市与郊区市场将更加蓬勃

对于许多年轻人来说，住在洛杉矶和纽约这样的大城市里，过着奢侈的生活是他们的梦想。但越来越多人意识到，这些大城市从宜居性的角度来看，并不适合家庭生活，且生活成本过高。近年来，美国许多新兴的房地产市场有大量年轻人、白领及工薪阶层涌入。专家认为，这些新兴市场将是 2020 年最合适的投资地段。以达拉斯-沃斯堡都市圈为例，北部城市如 Frisco 与 Prosper 都是非常具有潜力的地理位置。尤其是这几年，以 TOYOTA 为首的许多知名企业的总部从美国的东西岸纷纷转移至北达福地区，让这片地区成为现在最热门的商业及居住地段。

房屋产权保险原来如此重要

什么是产权保险？

因为不动产是美国最大的一个市场，不动产的买卖是奠定美国经济的健全性所必要的因素。然而，这类的交易都是带有风险的，这就是为什么产权保险在保护美国屋主的产权上已经有 125 年的历史了。

简介

当一个物业被贷款，被卖出或者被购买时，这项交易的记录通常会被登记在公共记录中。同样地，其他可能影响产权的事项也会被记录和登记。这些事项可能包括扣置权，税收，抵押，和其他的等等纠纷。当买方购买产权保险时，产权保险公司就会搜索这些记录，以便发现（和解决）所有可能会影响买方产权的纠纷。

产权的搜索与调查

这就是产权保险与传统保险不同的地方，当您为了您的车辆，或者您的健康而购买保险时，这些保险公司都会根据您的提供的风险程度而调整您的保费。但是当您购买产权保险时，产权保险公司会首先为您搜索所有与您产权相关的公共记录，以便调查您的产权状况，包括是否有扣置权和其他可能会影响您的产权的问题。这些记录都是为了记录不动产交易而被规定的必要记录。这个搜索过程被称为产权调查。一旦完成您的产权调查，您的产权承保公司就能决定是否愿意承保您的产权，和列出所有保险的条件和承保范围以外的例外要求。

隐藏的风险

当然，就算是最有技巧的产权专家也不

一定能够发现所有潜在的产权问题。很多比较难发现的产权风险譬如：记录文件时发生的错误，被伪造的文件，未被公开的继承人，和其他无法预期的种种问题都是比较难发现的产权风险。那就是为什么保护你产权的关键就在于您购买的产权保险。

贷款的产权保险

当您为了购买新的房屋，或者其他的不动产而贷款时，您的贷款公司会要求您购买一项贷款产权保险。这项产权保险能够为您的贷款公司提供产权纠纷的金融保险。这项保险合同会在有限的情况之下，和在贷款尚未还清之前保护您贷款公司的权益。

屋主的产权保险

身为屋主，您可以选择是否要买一项

屋主的产权保险，这项产权保险会为其承保的屋主提供直接的产权保险，包括所有屋主对其物业的权益。屋主的产权保险合同与贷款公司的产权保险合同都以保护产权为目标，保险合同的条例包括保险公司所承保的风险，保险范围内的不承保项目，和承保范围外的例外要求。

您的保费

当您完成购屋的交易手续时，您需要根据您购买房屋的价格，和您的贷款的总额来缴付一次的保费。这也是另一个产权保险与其它类型保险不同的地方，因为其他类型保险的保费都需要定期缴付。您购买的房屋，或者其他的不动产可能是您这辈子最大的投资，您的产权保险能够保护您投资的产权并为您提供您所需要的定心剂。



国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病
重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲

Steven Ting Alice C. Wu

区域经理

240-731-8283

(招聘兼职/全职经纪)



保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与提款会减少保单的现金价值和死亡理赔金，亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核，除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(®) 是国家人寿保险公司及其关联企业之商标。只是招聘目的而已。

券商代理
投资顾问

袁博士为您一一解答

5-161



- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款 (本金 FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850




Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成

代理多家 A 级保险公司

注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com

5-088

为您



保驾护航

纽约人寿

《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划
- 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险



袁斐

Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终身会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年
专业经验

6901 Rockledge Dr.
#800 Bethesda,
MD 20817-1817
5-071

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com