



**Samson Properties**

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

自2005年以来

# 新泽西州郊区的房屋价格涨幅最大

厌倦当前局势的纽约人渴望摆脱城市生活的局限，可能将新泽西郊区的房价推高16年来最大。

这是房地产咨询公司 Otteau Valuation Group 对最接近纽约市的四个郊区的预测：卑尔根，埃塞克斯，联盟和米德尔塞克斯。该公司预计今年单户住宅价格将下跌，然后在2021年上涨6%，这是自2005年以来的最大年度涨幅。

该公司总裁杰弗里·奥托 (Jeffrey Otteau) 在接受采访时说：“这看起来像是1970年代，当时人们正离开城市。”“您在长岛和韦斯特切斯特县这样的地方取得了巨大的增长，却以曼哈顿的经济为代价。”

纽约的两个十年的城市复兴吸引了一些家庭，这些家庭忍受着密集的生活条件和昂贵的住房，这是短暂通勤的折衷方案。这减少了对郊区房地产的需求，限制了价值，并使偏远的，多英亩的房地产

尤其难以出售。

如今，在这座城市被禁闭三个月后，这些规范正在迅速消失。不再束缚于曼哈顿工作场所的纽约人可以自由移动—那些挥霍无度的人正在寻找大房子，为家庭办公室和后院提供空间，让人们远离社交。市场最高端的价格可以与曼哈顿的三居室公寓相媲美。

**高端优惠**  
Otteau 的数据显示，5月份购买新泽西州价格超过250万美元房屋的同环比猛增了69%。增长完全来自城市以外的县。

Otteau 说：“当您从价值300万美元的公寓搬到价值300万美元的房屋时，您的空间将增加三倍或四倍。”“您真的不在乎市长是否关闭海滩，或者市长是否关闭公园，因为您将所有这些存放在后院。”

根据苏富比国际房地产公司 (Sotheby's International Realty) 的豪华经纪人托尼·韦杜奇 (Tony

Verducci) 汇编的数据，在过去的一年中，在著名的米尔本 (Millburn) 著名的肖特希尔斯 (Short Hills) 地区，平均售出300万美元以上的房屋平均需要101天。但是上个月，Verducci 在上市后15天内，在埃塞克斯郡社区出售了两套这样的房屋。

在当前局势之前，肖特希尔斯 (Short Hills) 的一间七居室物业设有一个电影院和一个小型篮球场，没有发现任何人。Verducci 于5月6日以367.5万美元的价格将其重新上市，并获得了两个竞标。

韦杜奇说：“您将在家中做过的所有事情都带回家了。”每个人都想要家庭健身房，因为他们的健身房是封闭的。他们想要一个更好的厨房，因为他们现在正在做饭。当您在家工作时，您需要一个 Zoom Room。”

他的另一处房产是一处占地1英亩的新建9600平方英尺的房屋，

于5月8日以399.5万美元的价格重返市场。卖方迅速接受了来自纽约市买方的要约。

新泽西州允许面对面的房屋展示在整个锁定期间继续进行，从而帮助整个州的卖家。但是，即使在纽约的部分地区，上个月向昂贵的郊区房屋发展的趋势也得到了反映，直到上周才禁止面对面的放映。

例如，根据评估师米勒·塞缪尔公司 (Miller Samuel Inc.) 的数据，在威彻斯特县，200万美元或以上的购房合同比去年同期增长了40%，而其他价格范围的交易却减少了。

**“以激光为中心”的买家**  
前往新泽西州购物的购房者不只是随便逛逛，枫林区 Coldwell Banker 经纪人本·加里森说，他与纽约市的几位潜在买家合作。有些人在家中工作时正在忙于托儿，并在学校或第二波当前

局势潮开始之前寻求更多空间。

加里森说：“他们专注于激光，充满激情，而且非常果断。”加里森上周在枫树镇列出了弗兰克·劳埃德·赖特 (Frank Lloyd Wright) 启发的一所价值250万美元的房屋，并在此拍摄了《奇妙的麦瑟夫人》中的一幕。家具包括在内。

埃塞克斯郡其他城镇也出现了奢侈品购买者的快速决策。加里森说，在截至6月13日的三个月中，价格在200万美元以上的 Montclair 的房屋在市场上的平均消费时间为35天，而前三个个月为116天。在米尔本 (Millburn)，房屋销售中位数天数从96天下降到37天。

加里森说：“人们正在努力寻找再次与人交往的方式。”“人们聚会的小聚会，他们带来了自己的酒，坐在有火坑的后院，分开坐着，但仍然面对面。如果您有足够的空间这样做，那显然是一件好事。”

## 美国房屋建筑开工月增幅低于预期

美国房屋建筑开工数增幅低于5月份的预期，这表明建筑商恢复工作的步伐缓慢，并且对比了最近的数据，这表明住房需求将回升。

根据周三发布的政府报告，住宅开工率较一个月前上升4.3%，至97.4万年率，是自2015年以来的第二低水平。相比之下，彭博社调查

的预测中值为110万，4月份向上修正为934,000。

同时，建造申请(可作为未来建造的代理)增长了14.4%，达到122万。周三早盘，房屋建筑商标准普尔指数上涨1.1%。

“我们对开始时的下冲并没有太大的困扰；万国宏观经济学首席经济学家伊恩·谢泼德森 (Ian

Shepherdson) 在一份报告中说，鉴于抵押贷款需求的惊人增长，前景十分乐观。

其他数字表明，房地产市场正在加速发展。每周用于购房抵押贷款的衡量指标已连续九周上升，达到11年来的最高水平。周二的一份报告显示，6月份建筑商信心指数上升了创纪录的21

点。

政府周三的报告显示，已获批准但尚未开工的住宅项目数量有所增加，这表明开工的可能性可能在未来几个月内上升。5月份获批并等待建设的单户住宅数量增加至年化9.8万套，为2018年12月以来的最高水平。

5月等待破土开工的独户房屋数量增加，单户住宅开始量与4月相比几乎没有变化。多户住宅开始兴起，

这一类别趋于波动，包括公寓楼和共管公寓，跃升了15%，是四个月来的首次增长。

与2019年5月相比，总开工量下降了23.2%。四个地区中的两个地区的开工量均较一个月前下降，其中南部地区的开工量下降了16%，降至2014年11月以来的最低水平。中西部地区的新建量也下降了1.5%。

## 您是否应该从家庭成员那里借钱买房

让我们假设，您是那些幸运的人之一，如果您要买房，他们可以从家人那里获得金钱援助。尽管这可能是一个诱人的提议，但此类购房者通常面临着他们应该采用这种选择还是从融资机构获得房屋贷款的困境。

由于冠状病毒大流行及其对经济的影响，房屋贷款利率处于创纪录的低水平。尽管印度住宅市场的放缓导致大多数大型市场的价格出现下跌，但需求疲软确保了大城市中有充足的现成房屋供应。政府还增加了使用住房贷款进行购房的税收减免。

现在，哪条路是正确的路？从您的家人或朋友那里借钱可能是一个更好的选择，但前提是您要以专业的方式而非个人利益来对待这种安排。

**货币储蓄**  
由于您可能不支付任何利息或仅支付借入资本的名义利息，因此您将节省大量资金。假设您现

在从SBI借了300万卢比作为房屋贷款，租期20年，利率为8%。最终，您将为此笔利息支付303.5万卢比。如果这笔钱来自您的个人联系人，则可以节省这笔钱或其中的一部分，从而可以赚取利息。

**税收优惠**  
如果您记录了房屋贷款并支付了利息，则还可以根据《所得税 (IT) 法》第24条要求减税。您可以每年根据本节要求扣除20万卢比。

但是，根据第80C条，第80EE条和第80EEA条提供给借款人的其他扣除额不适用于此类借款人。这里必须注意，贷方将不得不得为其赚取的利息缴税。

**节省时间**  
一旦您显示出借贷的意愿，并且有愿意贷款的借方，就可以起草一项协议以继续购房。银行在告诉您是否可以将钱借给您之前，会花大量时间检查各种单据以评估您的信誉。

**文书工作不多**

您将必须向贷款机构提交各种与个人、专业和财产相关的文件，以使住房贷款申请获得批准。如果您是从朋友或家人那里借钱的，那么这种需求就不会出现。

**不用担心信用评级**  
银行在处理房屋贷款申请时所考虑的众多事物中，有一个是借款人的信用评级。信用局根据信用局的银行/付款历史记录，将信用分数分配给印度的借款人，信用等级为300到900。如果信用评级较差(低于750则不好)，您可能需要付款更高的利息。如果评级大大降低，银行可能会拒绝您的申请。从家庭成员那里借钱时，不需要照顾这个因素。

**无电磁干扰压力**  
无论您的财务状况如何，您都必须在贷款期限内始终向贷方支付EMI。如果发生单一违约，您可能会有责任支付罚款。如果发生收入损失或某些不幸的事件，可以允许您暂停，但这需要自己承担费



用。  
在最坏的情况下，银行有权收回和出售财产，以弥补损失。如果贷方是家庭成员，则可能不会出现这些问题。当您重新站起来时，他们会知道您的问题并为您提供支持。

**从朋友或家人那里获得房屋贷款的注意事项**  
尽管从家庭成员那里借钱买房有很多好处，但是如果安排有任何问题，这很可能会影响您的个人生活。因此，应该极其谨慎地进行这种安排。您必须注意以下几点：

**获取交易记录**  
即使您是从父亲那里借来的，也要记录在案。如果您向贷方支付了一些利息，那会更好。除了可以帮助您获得税收优惠外，这种安排还可以确保您对借贷不感到内疚。这也将确保贷方以后不会后悔自己的决定。  
**在规定的时间内付款**  
您的贷方是您的私人联系人，但是本协议视为纯财务协议符合您的最大利益。给您的贷方合理的时间表，您可以在该时间内偿还贷款。