

美国人购买婚房调查：千禧一代意愿更强烈

据调查，结婚时购买婚房居住的夫妻只占总数的17%，即5对夫妻中只有不到1对结婚时住在产权属于自己的新居中。

全美房地产特许经营商考德威尔银行家(Coldwell Banker)曾做过一项名为“婚姻与购房研究”(Marriage and Homebuying Study)的调查，主要了解夫妻在婚姻的什么阶段买房。结果显示，千禧一代在结婚前比他们的上一辈有更强的意愿购买婚房。

1、结婚前就购买了婚房的夫妻从总体上看虽然只占17%，但年轻人所占的比例大于中年及老年人。在千禧一代(18-34

岁)中，24%的夫妇在结婚前一起买了婚房，高于45岁以上夫妻的14%。

2、居住在东北(24%)及中西部地区(21%)的夫妻比居住在南部(11%)及西部地区(12%)的夫妻更愿意在婚前购买婚房。

3、68%的已婚夫妻结婚后才购买了自己的房屋，其中，55岁以上占78%、35-54岁的占65%、18-34岁的占46%。

4、从整体上看，84%的夫妻购买了自己的房屋(包括婚前婚后)，其中55岁以上

占70%。

5、结婚两年内购买新房的夫妻占35%(包括婚前购房)、结婚2-4年购买新房的夫妻占20%、结婚5-6年购买新房的夫妻占10%、结婚7-8年购买新房的夫妻占5%、结婚11-20年购买新房的夫妻占6%、结婚20年以上购买新房的夫妻占5%。

6、八成结婚夫妻认为夫妻俩共同买房对于婚姻关系的促进比购买其它任何东西都强、九成夫妻认为共同购买自己的房子是婚姻中的里程碑，对婚姻关系的加强有积极作用。



买家重返房市，建商信心攀升，小城市、农村和郊区受青睐



随着经济重启，许多买家重返房市，美国房地产市场正日渐明朗，建商信心逐步攀升。

16日，美国住房建商协会(NAHB)公布了7月份建商信心指数，显示较6月份上升14点至72，显示建商的信心正逐步回稳。该指数如果落在50以上代表产业前景回升；低于50，则代表前景下滑。

协会主席、佛州坦帕市定制房屋建筑商查克·福克(Chuck Fowke)说：“由于现有的房屋库存量偏低，建筑商看到了强劲的(买家)流量，和人们对新建屋有着浓厚的兴趣。此外，东北地区和中西部地区的建商正受益于春季防疫封锁期间的(住房)需求。”

报告指出，建商对单户住宅销售的预期，上升了16点到79；对潜在买家流量，上升了15点到58。对未来6个月房屋销售展望的上升幅度较小，仅上升7点至75。

美国财经网站MarketWatch指出，今年4月份，建商信心指数一度跌至2012年6月以来的最低水平，跌破50大关，5月指数也低于该门槛。反观6月信心指数回升至58，7月直冲到72，显示美国建商普遍看好房市前景。

以地区来看，东北地区建商的指数表现最为亮眼，上升22点至70。中西部地区紧随其后，指数上升18点，达到68。南部和西部地区的建商信心指数增幅较小，但仍对房地产市场保持乐观。

该协会首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示：“由于人们希望住进更大的房子，并预计未来几年，远程办公将适用于各项工作，促成低密度地区的新房需求增加，这些地方包括：小城市、农村和大都市的郊区。事实上，(需求)跑到了郊区。”

投资房产时，资本增值和租金之间该如何抉择

进行海外房产投资时，投资者往往看重两点——“资本增值”及“租金收益”，既有强劲资本增长又有高租金回报的房子，自然是投资者的最爱。然而通常情况下，投资者需要在这两者之间做出孰重孰轻的抉择，那么到底是该优先考虑资本增值还是租金回报呢？哪个更赚？先来看看它们各自的概念。

资本增值

资本增值就是所谓的Capital Gain or Capital Growth，也就是房产现有资产价值减除购入时之价格，所赚取或损失之价值。即当持有的可变卖资产(此为房产)，在脱手时，其卖价高于原先购进成本，即产生利润，此利润为已实现的资本利得。

租金收益

租金收益就是ROI(Return on Investment)or Rental Yield，也就是指租金回报率。它是指租房获得租金与房屋价钱的比值。租金回报率可用以衡量房产的投资收益情况，可以反映市场的真实需求。

首先，投资房产的时候，追求强劲的资本增长似乎是一个显而易见的选择，因为这个选择有着产生长期资本收益的潜能。但是，高资本增长房产的净租金回报率往往较低，因为这意味着这些房产的相关费用(比如按揭利息和其他成本)会更高。

而如果是租金回报率较高的房产，则通常是租金收入高于费用支出，这意味着投资本身是在为自己房产支付成

本，这也意味着房产在产生现金储备，这些现金储备可用于偿还贷款或其他用途。

举个例子

以美国为例，当然其他国家也同样适用。

假设有两套价值均为40万美元的房产可供选择。

房产A的预期资本年增长率为7%，租金回报率为4%，

房产B的资本增长率为4%，租金回报率为7%。

(两者互换的回报率)

假设购置获得的价格、金融方面的支出和持有成本都相同。

最终选择

这两个策略都能为投资者带来不错的总体回报和收益，但是它们的盈利和风险各不相同。答案可以归结为个人的需求和目标，最好通过详细的财务分析来确定，包括考虑一些假设情景和现金流情况。

如果是首次置业或希望每个月都能产生现金流，则可以优先考虑“租金收益”；如果资金充裕，投资多套房产，那么合理的建议就是可选其中几套是高租金回报率的房产，然后你可以使用多余的现金来支付另外几套低回报率房产(但高资本增值)的净开支。

这可以帮助你平衡收支的同时，又可以实现部分房产的高资本收益(未来某一个最佳时刻售出的时候)。





老乡建筑装修

35年 装修经验 做工精细
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 屋顶、室外装修 Siding
- 水电木工、厨、浴、卫翻新

- 地下室、阳台、围栏
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 内外油漆、瓷砖、地板

9-157

(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰
吸风口正对前面炒锅
外角96度俯射范围扩大
涵盖四个护眼
吸力集中没有分散
吸力强 960CFM
声音3.2 SONES

符合流体动力学(FUID
DYNAMIC AIR FLOW)的原理
设计，内部前后两端面积不同，由
薄后送风无阻力，吸力比它牌强
1/3，声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下，
可放入洗碗机里清洗。(台湾制造)

马达永久保证
零件十年保证

热门型号: RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验, 安全使用, 卖屋增值
10614 Oak Pl, Fairfax, VA (近495, 66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com