给你15个在纽约买房的理由！

1、在纽约买房比租房便宜

在纽约租房的空房率年平均低于2%，尤其是在租房旺季的4-8月，基本上一房难求。对于许多当地工作的纽约人是如此，对于许多国际留学生更加严重。相信很多学生都经历过这个非常痛苦的看房租房期，而且往往是当场签约或是错过就没了的状况。

更糟糕的是，因为许多纽约的房子是不开放给没有收入的人租的，所以许多留学生纷纷跟「出租大楼」租房，这些出租大楼是专门管理整幢大楼的公司进行招租的，租金都明显比当地其他独立产权房源贵了20%。

目前长岛市好一点的出租大楼一房在$3500 - $4000之间，曼哈顿则是$4500 - $5000。

由于这些限制，很多来自亚洲的国际学生的选择都是同学一个拉一个的去同样的出租大楼，尤其是最近的纽约市新法规，更是限缩了许多大楼接受一年预付的制度，让许多国际学生选择又更少了许多。

反观买房，曼哈顿一房的持房费用约在$1500 - $1700，长岛市在$750 - $1200左右。

2、进可攻退可守的安全选择

提到工作那就说到我的下一个买房原因了，美国毕业的学生大多都会去两个地方找工作，加州与纽约。即使是未来打算回国的学生很多时候也会先在美国工作几年，有了当地的工作经验后再回去。

大多数的加州的工作都是科技业为主，而纽约市则是更多元的产业与工作机会，所以很大的机率毕业后会在纽约（或是来纽约）工作。换句话说，只要是来纽约读书的大学生，大多数人最少都会在纽约待上5-7年的时间而决定在美国就业生活的人当然就更长了。

因为这个原因，在纽约市买房算是最安全的选择了，因为根据纽约市过去25年的数据，不管房市的起伏，每年平均仍有6-8%的升值，即使未来房市稍微低迷也可以出租一段时间再脱手。

反观5-7年的房租加上每年3-7%的租金涨幅就相当不划算。因为纽约的租房市场非常热（每年都有数十万学生以及因为工作来纽约的人），许多房东与出租大楼都喜欢在第二年以后开始大幅涨价，导致许多房客每2-3年就搬一次家，无形之中又添加了许多费用与时间成本。

在纽约买房每月费用明显低了许多，而且如果未来有工作还能减税。

3、稳定的投资回报

根据过去20年的数据，纽约市房价每年成长在6.5%-8%，租金的回报在2-3%之间，简单来说每年的投资回报率会在8-11%之间。更重要的是，纽约市的房价非常稳定，尤其是500万以下的房产可说是非常抢手的刚需房。对于许多人来说，纽约的投资是个需要深思的决定，但其实投资纽约房产并不是个艰难的选择，重要的是在纽约市的选址。

4、终结居无定所的搬家

就如上述，在纽约市的租客往往会面临被迫搬家的压力。在纽约，每年的租约都常会有2-6%的涨幅，许多学生与上班族往往会面临涨租或搬家的选择。就拿我自己许多的客户来说，很多家长都是第3年或第四年，因为孩子连续搬家2-3次才下定决心一劳永逸的解决住房问题。多次的搬家不仅耗时耗力也非常的影响旅行计划。因为租约很多时候12-13个月，7-8月结束，所以如果要回国或是旅行，很难把租房、搬家等事情办妥，只能被迫提早回纽约处理。

5、一劳永逸提高住房品质

很多父母看到自己孩子在美国求学或工作往往会觉得小孩住的很委屈，许多送孩子出国读书或生活的家长，其实在国内的生活品质都相当高，但来到纽约市的住房水准却非常的差，堪比难民的一样的生活。很多时候，是2-3个人共住狭小的空间，有些人还住在客厅，周边可能还伴随吵杂的环境，相当辛苦。这个住房品质对于很多家长来说非常不能接受，与其付大笔的房租住在拥挤、老旧的房子，不如找个投资自住两相宜、住的舒服的选择。

6、安全资产永久产权

在纽约投资房产有个好处，永远不用担心资产的问题。纽约市的房价经历了恐攻、金融危机、天灾等等考验，但每次的危机与低迷的房市都伴随著大幅反弹与转机。对于希望长期持有、不会贬值资产的人来说，纽约地产是个首选。

7、纽约市是全世界的城市

纽约作为全世界5大城市之一，完全不怕没有买家与房客。对于许多考虑买房的人来说，是绝对安全的投资选项。

纽约市平均约70%美国人买房、30%海外买家，每年数十万的学生来纽约的高中、大学以及研究所与大量的工作机会长期支撑著基本的买房市场，立于长期不败之地，即便是短暂的房价下滑也多数在也跟著强劲的反弹与成长。

8、金融与永续商机

非常有趣，就如上面所提到的，当加州的科技业抢走大家的目光时，纽约市却慢慢的转型为东岸的科技城市。纽约不仅是股市、观光、金融、媒体等的重镇，还成为了许多大小科技公司纷纷入住的据点。

由于纽约的生活费相较其他城市（除了西岸的几大城市）相当高，很多人以为纽约不会成为科技业的目标，尤其是新创公司。但事实证明很多人的预测错了，原因很简单，人才需要公司，公司也需要人才。当人才纷纷往纽约涌进，谷歌Google、苹果Apple、脸书Facebook、Netflix、迪士尼Disney等大型公司也纷纷开了他们的东岸总部 - 这些还不包括所有大型金融公司早在数十年前就据点纽约。

只要纽约的人才不断涌进，就会有更多优质的公司会为了人才而选址纽约市。

9、教育

为纽约提供源源不断的人才的同样重要的是教育。纽约有哥伦比亚大学、纽约大学、福特汉大学、视觉艺术学院、帕森斯设计学院、时尚设计学院、康奈尔大学、巴纳德学院、普瑞特艺术学院等。所有的大学都是各业界的顶尖学校，而他们的校友体制提供了这些毕业生更多在纽约的工作机会与未来发展的空间。

10、艺术与文化

另一个让纽约市立足世界的是它不断进步的艺术与文化细胞。纽约的博物馆与艺术相关机构均是世界闻名且名列前茅，这些包括纽约大都会博物馆、惠特尼博物馆、美国自然史博物馆、多个各类型的艺术展览馆、知名的芭蕾舞蹈中心、音乐节与设计公司与服装、时尚公司与学校。当世界的中心开始转向科技与设计时，纽约已经摇身一变成为下个世纪最重要的城市之一。

11、房价

说实在话…纽约市的房价真的不高。

目前纽约市新房好的地段的单价仅在$2400 / 平方英尺左右，也就是$25000/平方公尺（当然，更高端的可以到$6000 - $8000/平方英尺，但那是特例）。这个单价可以說是非常的低，相较北京、上海、广州、深圳、香港、甚至台北与新加坡等，纽约市的房价可以说是“便宜”。

当然，有人会说纽约市的持房成本比其他城市高上许多，但因为纽约的房租与房价都非常稳定成长，所以持房成本其实就应视为房价的一部分。

12、容易脱手

相较其他城市，纽约市的房产非常容易脱手，有时甚至在一些地段是一房难求。目前卖房时间约130天，而且现在是房市刚刚开始回温的阶段，房市好的时候会在90天左右。

这是什么意思？

这代表纽约市的房产相较其他城市的房子来说，流动性较高，作为一个资产，屋主可以较为有弹性的调整投资形态、甚至“以屋易屋”的加码纽约房产。

13、纽约买房可以享有税务优势

美国普遍来说是鼓励买房的，尤其是自住的房子，而纽约也不例外。在纽约买房可以享有的税务优势蛮多的，像是贷款利息可以抵税。

若出租买房时所有的费用、持房引发的成本以及卖房的费用所有都可以算在投资的成本里面，不会被扣资本利得税。

若自住，单身可以享有25万的资本利得税减免，婚后可以享有50万的资本利得税减免 。期间，每年的地税也可抵收入所得，而且自住的房子仍可以享有额外的地税减免。

最后，有些新房还享有421A或是J51的地税减免，这个优惠政策可以提供10-25年不等的免地税优惠给屋主与投资人。

14、来访时的落脚地

很多父母来纽约探望孩子时会发现一个问题：纽约市的房子真的很小，常常来了没办法住在孩子的公寓，只能去住附近的饭店（酒店）或是睡在客厅。尤其是如果孩子有室友，那基本上就只有饭店（酒店）一个选项了。

纽约的住宿每晚不便宜，随便也要$300左右，而里面没办法煮饭、就连洗衣服都相当不方便。很多人常常最后会发现，来纽约看孩子待不久、往往10天就离开了，因为根本就没办法静下来享受、瞭解自己孩子在住的城市。

对于很多家长来說，恨不得来纽约时恨不得能好好享受，即使孩子在上学或是工作，也能够在来纽约时能轻鬆点的观光旅游。

这也是为什么很多家长最后决定买房时多花15-35万美金买个比较大的房子，这样即使来纽约，行李都不需要带太多。

15、值得信任的地产经纪

为保证房地产经纪业的健康发展，美国拥有严格的职业牌照管理制度。因此房地产经纪业从业人员的基本素质也普遍较高。在纽约买房人生地不熟也不用担心，找到合适的经纪人就能省下不少心。

美国置业你需要知道的重要名词

在美国置业与在中国有很多不同，房产交易过程中有很多的房地产名词华人并不了解。今小编就为您整理了在美国购房过程中，你需要知道的那些重要名词。

产权记录 Abstract Of Title

它记录了房产从第一次公开且合法交易以来，所有的交易，让投资购房者可以充分了解到该房产的成交历史，为购买作参考。

可调整抵押贷款

ARM-Adjustable Rate Mortgage ARM

ARM也称为固定周期可变贷款，是指贷款利率随周期性变化的一种模式，常见的有1年、3年、5年和7年期，大部分的抵押贷款利率都有最高上限。

交易关闭 Closing

交易关闭是指房屋购买的流程全部结束。一般来说，房屋的过户手续都是有时限的。买卖双方需要在之前协商好的时间内，完成所有的手续和签署相关文件，并在之后完成支付流程。

结算成本 Closing Costs

在美国投资购房，除了向卖方支付房屋款之外，还需要支付其他的一些相关费用。比较常见的就包括了房屋检验费用、房屋产权保险费、房产税等。

附加条件 Contingency

在进行房产交易前，买卖双方需要共同拟定合同，这个时候双方都可以提出一定的条款来保障自己的权益。一般的附带条件包括以下三点：

loan contingency：贷款附带条件，主要针对贷款中可能出现的问题。但是如果采用现金购买，一般不需要此条款；

appraisal contingency：估价附带条件；

home inspection contingency：房屋检查附带条件。

注：一般来说买方在进入转户过程以后有17天的时间可以取消所有附带条件remove all contingencies，也就是说如果在17天之内，贷不到款，或房屋检查不满意，买方都可以取消合约，拿回定金。

讨价还价 Counter-offer

在美国购房二手房，在房产抢手的城市都需要买家竞价购买。我们可以先向卖家提供一个报价和条款，如果卖家拒绝了我们的条款，但是还希望可以和我们继续协商，就需要回复我们一封Counter-Offer。

地役权 Easements

这种情况在购房过程中比较少见。一般是指个人或者团体由於特殊的目的或者原因，有权利使用您的房产，或者您的房产有一部分会被限制使用。比如说，如果您家后院的果树阻碍到了邻居的采光，那么您的邻居有权利让你移除果树。

第三方托管机构 Escrow

在美国，房屋购买过程中的款项都会交由第三方机构来监管，它就是Escrow。一般情况下，只有在买卖双方根据自己的合同履行完自己的义务后，第三方机构才会将手中的资金支付给卖方或者银行和贷款公司。

房屋检查 Home Inspection

在我们确定购房前，买家都需要请专业人员对房屋进行检查，包括评估其管道，供暖，布线，电器，屋顶，基础等的质量和安全性。

房主保险 Homeowner´s Insurance

美国是一个保险意识非常强的国家，很多的房主在交易自己的房屋前都会购买房主保险。房主保险主要是为了保护房主和贷款人在遭受损失，这部分就包括了发生人身意外或者财产丢失等情况。

抵押权 Lien

抵押权是指如果您是贷款买房，但是在应当还款的时期没有按时还款，银行或者贷款公司有权利将您的房屋收缴作为抵押。

预批准信 Pre-Approval Letter

预批准信是贷款的银行或者公司向投

资购房者出具的一封信，用来证明投资购房者有能力支付和购买房产，并且贷款公司和银行也愿意向投资购房者提供资金支持。一般来讲，在美国购房只有拥有了预批准信，卖家才愿意和投资购房者商讨其他的事项。

产权 Title

产权即房屋财产的权利和所有权。

产权保险 Title Insurance

是为了防止房屋的“拥有权或使用权不完整"的问题，使买方心安，如买方过户后发现产权有问题，尽快以书面通知保险公司要求理赔。这就意味着，购买产权保险，将产权可能存在问题的风险转移到了保险公司来承担，房屋买方不必承担任何因为产权问题带来的损失。