

# 投资美国房产，租金和增值哪个更赚钱？

美国地产投资主要指的就是商业地产。出租公寓虽然是住宅，但是归属于商业地产。美国的商业地产投资从大类上来说，属于非公开市场另类投资范畴。

不在公开市场交易，是属于一

个中长期投资。如果你的产品是短线，投资成本就会很高，波动也会很大。

而美国的商业地产和股市相对来说是脱节的，美股对我们的冲击很小，基本是没有影响的。

很多家族，会配置20%甚至30%在商业地产领域，很大的原因就在于它和公开市场可以对冲。那么，在美国做房产投资，“租金收入”和“资产增值”，哪个更赚钱呢？

虽然有可能同时获得既有强劲资本增长又有高租金的房子，但这种情况实属罕见。通常，投资者需要在这两者之间做出抉择。

1

## 何谓租金收入？

租金收入就是ROI (Return on Investment or Rental Yield)，也就是指租金收入，俗称“以租养房”。它是指租房获得租金与房屋价格的比值。租金可用来衡量房产的投资收入情况，可以真实反映市场的真实需求。租金收入很重要，因为它们可以帮助还贷，这是购买投

资房之初的主要目的。

租金的优点是投资风险较低，能产生现金流，从而帮助保护投资者免受利率冲击，同时减少持续现金投入的潜在需求。

当然，在房产出售时，资本增值很可能比拥有强劲资本增长的房产(独立屋)低，特别是将房屋年复合增值率的影响考虑在内，这是其最明显的劣势。

2

## 何谓资本增长？

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(如股票、或者房产)，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。

在考虑购买资本增值的房屋时，获得可观的资本增长是每个投资者的目的。从长期来看，要把强劲的资本年增长率定义为通货膨胀率加上4%-5%，因此考虑的资本增值率应保持在6.5-7.5%之间。资本增值空间较大的一般是独立屋。

资本增值的优点是具有产生长期资本收入的潜能。不足之处在于持有该类投资性房地产期间需面临利率风险，如果按揭利率上调，您很可能要向房贷月供贴钱。

总体来讲，如果是首次置业或者希望每个月能通过房屋产生现金流，则“租金”更适合你。如果投资多套房屋，选择其中几套高租金的房屋，使用多余的现金来支付另外几套高资本增值的房屋开支；如果资金充裕，当然是“资本增值”为更好的选择。



## 美国最宜退休的州榜单出炉！ 纽约加州排名垫底，第一是它

根据一项最新排名，美国最适合退休的州也是最小的州之一。

被称为“第一州”的特拉华州在可负担能力、高质量医疗保健、整体福祉和其他类别方面得分很高，在Bankrate的美国最宜退休州年度排名中名列榜首。2023年，该州排名第二，仅次于爱荷华州。

Bankrate分析师盖利(Alex Gailey)在接受CBS新闻采访时表示：“虽然你可能不认为特拉华州是一个典型的退休天堂，但它对退休人员来说有很多强有力的卖点。”

Bankrate根据五个关键指标对各州进行了排名，包括可负担能力、整体福祉、医疗保健、天气和犯罪率。鉴于可负担性对大多数退休人员的重要性，它较其他类别所占权重更大，占每个州总分的40%。剩余类别中，福祉占25%，高质量医疗保健占20%，天气占10%，犯罪占5%。

盖利说：“由于可负担能力的指标，特拉华州从第二名上升到第一名。随着生活成本的不断上涨，最能反映经济状况的它所占权重最大。”

事实上，自2019年以来，食品价格大幅上涨，美国人在食品上的支出占收入的比例达到了30年来

的最高水平。根据CoreLogic 6月份的一份分析报告，房价从2023年4月到2024年4月上漲了5.3%。最新的通胀数据则显示，6月份汽车保险价格同比上涨了19.5%。

美国人还表示，他们的退休储蓄远远不够。保德信金融(Prudential Financial)的《2024年美国退休人员脉搏调查》(2024 Pulse of the American retirement Survey)发现，55岁的员工中，只有五分之一的人有44.7万元或更多的退休储蓄。另一项关于X世代退休准备的研究发现，一半的受访者表示，他们需要一个“奇迹”才能退休。

虽然特拉华州的生活成本高于全国平均水平，但该州在其他负担能力指标上得分很高。例如，它没有州或地方销售税，居民不必为社会保障福利缴纳所得税。

该州的族裔和民族多样性以及62岁及以上居民的高比例也帮助它跻身Bankrate榜单的第一名。该州还为居民提供高质量的医疗保健——这是许多退休人员考虑的一个关键因素。

盖利指出：“获得高

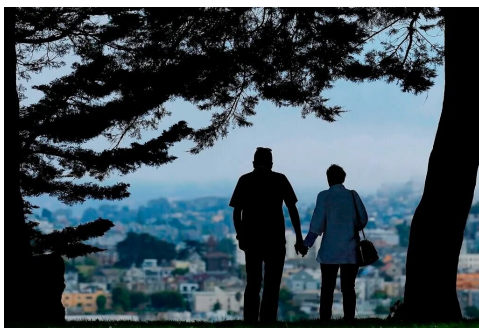
质量的医疗保健对退休非常重要，因为这是最大的支出之一。”

由于消费水平低廉，西维吉尼亚、乔治亚、南卡和密苏里都跻身榜单前五。

这份榜单同样列出了最不宜退休的州，阿拉斯加排名垫底。盖利说，该州排名较低的原因是几乎所有指标的得分都很低。

值得注意的是，纽约州排在倒数第二，华盛顿州倒数第三，加州则位列倒数第四，这些州都因生活成本过高而被视为最不宜退休。

盖利表示：“这些州的共同点是，它们的生活成本都很高。退休后，你有固定的收入，看到你的退休储蓄减少，会让你感到不安和压力。”



## 在25个美国大城市成为中产阶级 年薪要多少

皮尤研究中心将“中产阶级”收入区间划分为美国家庭收入中位数的三分之二到两倍。同样的收入，在美国一些都市可以过上富裕的中产阶级生活，有房有车；而在另一些都市则买不起房子。

根据美国人口普查局数据，2022年，美国家庭收入中位数为74,755美元，经通胀调整后，较上年下降0.8%。在美国人口最多的25个大城市，家庭收入中位数从旧金山大都会区的128,151美元，到佛州坦帕大都会区的69,290美元不等。2021年至2022年间，迈阿密大都会区的家庭实际收入中位数有所增加。巴尔的摩、波士顿、芝加哥、休斯顿、洛杉矶、明尼阿波利斯、费城和西雅图大都会区的家庭收入中位数有所下降。其余16个大都会区在2021年至2022年间没有统计上的显著变化。

在旧金山大都会区，要成为中产阶级，收入区间为85,434美元至256,302美元之间。中产阶级家庭收入高端达到200,000美元的另外三个美国大都会区是：华盛顿特区、西雅图和波士顿。这些都会区的家庭年收入中位数均超过100,000美元。可能有些人认为收入超过20万美元，是上层社会的收入

了，但这在旧金山等地仍被认为是中产阶级。

旧金山位于美国高科技中心硅谷，科技大公司云集，高薪雇员很多；西雅图和波士顿也拥有很多科技公司，而华盛顿DC的许多人是高薪律师、政客和顾问。

研究机构 Burning Glass Institute在2023年针对全美主要城市拥有的科技人才，以及科技发展状况进行排名，结果显示，西雅图、加州圣荷西和旧金山名列技能排名前三名。西雅图也是微软、亚马逊等公司总部所在地。

大波士顿地区一直以其高等教育机构而闻名，包括哈佛大学和麻省理工学院，但现在这座城市也以其高科技部门而闻名。亚马逊、Facebook、Salesforce和微软这样的大公司在大都市地区和许多其他地方都有大量的存在。

25个人口最多大城市中产阶级的收入区间

以下是根据美国人口普查局数据，计算的25个人口最多的大城市中产阶级的收入区间。

亚特兰大-桑迪斯普林斯-阿尔法利塔, 乔治亚州: 57,000 - 170,000 美元  
巴尔的摩-哥伦比亚-陶森, 马里兰州: 60,000 - 181,000 美元  
波士顿-剑桥-牛顿, 马萨诸塞州-新罕布什尔州: 70,000 - 209,000 美元  
夏洛特-康科德-加斯托尼亚, 北卡罗州-南卡罗州: 51,000 - 154,000 美元  
芝加哥-内珀维尔-埃尔多金, 伊利诺伊州: 55,000 - 166,000 美元  
达拉斯-沃斯堡-阿灵顿, 德州: 55,000 - 166,000 美元  
丹佛-奥罗拉-莱克伍德, 科罗拉多州: 66,000 - 198,000 美元  
底特律-沃伦-迪尔伯恩, 密歇根州: 48,000 - 143,000 美元  
休斯顿-伍德兰兹-糖城, 德州: 50,000 - 150,000 美元  
洛杉矶-长滩-阿纳海姆, 加州: 58,000 - 175,000 美元  
迈阿密-劳德代尔堡-西棕榈滩, 佛州: 47,000 - 142,000 美元  
明尼阿波利斯-圣保罗-布卢明顿, 明州-威斯康星州: 61,000 - 183,000 美元  
纽约-纽瓦克-泽西市, 纽约州-

新泽西州-宾夕法尼亚州: 61,000 - 183,000 美元  
奥兰多-基西米-桑福德, 佛州: 48,000 - 144,000 美元  
费城-卡姆登-威尔明顿, 宾夕法尼亚州-新泽西州-特拉华州-马里兰州: 56,000 - 168,000 美元  
凤凰城-梅萨-钱德勒(Phoenix-Mesa-Chandler), 亚利桑那州: 55,000 - 166,000 美元  
波特兰-温哥华-希尔斯伯勒, 俄勒冈州-华盛顿州: 60,000 - 179,000 美元  
河滨市-圣贝纳迪诺-安大略, 加州: 55,000 - 166,000 美元  
圣安东尼奥-新布朗费尔斯, 德州: 47,000 - 141,000 美元  
圣地亚哥-丘拉维斯塔-卡尔斯巴德, 加州: 66,000 - 198,000 美元  
旧金山-奥克兰-伯克利, 加州: 85,000 - 256,000 美元  
西雅图-塔科马-贝尔维尤, 华盛顿州: 71,000 - 214,000 美元  
圣路易斯, 密苏里州-伊利诺伊州: 50,000 - 149,000 美元  
坦帕-圣彼得堡-克利尔沃特, 佛州: 46,000 - 139,000 美元

华盛顿-阿灵顿-亚历山大, DC-弗州-马里兰州-西弗州: 78,000 - 235,000 美元

在一些大城市中产阶级不代表过上舒适生活

在旧金山、波士顿等地成为中产阶级，也不一定能够达到过上舒适生活的标准。

“SmartAsset”机构一份报告检视了美国99个城市的生活水平。在波士顿，一个单身成年人每小时需赚60.08美元，即每年12万4966美元，才能“过着可持续的舒适生活”。而对于有2个孩子的夫妻来说，他们需要的年收入为31万9738美元。

波士顿是需要超过30万美元年薪才能舒适抚养孩子的6个城市之一。其它5个城市分别是旧金山、圣荷西、弗州阿灵顿、纽约和加州奥克兰。

薪资数字是按照“50/30/20”的预算方案得出。这个方法将薪资的50%用于住房、健康保险、交通和食品杂货等基本需求，30%用于度假和外出用餐等享受需求，20%用于储蓄和偿还债务。该报告使用麻省理工学院(MIT)生活工资计算器的数据，来得出薪资要求。

## 注意：全美20所最佳医院榜单发布！

根据《美国新闻与世界报道》上周二公布的榜单，纽约地区的四家医院跻身全美前20的医疗中心之列。

纽约市的西奈山医院(Mount Sinai Hospital)、纽约长老会医院/哥伦比亚医疗中心(New York-Presbyterian Hospital-Columbia)和纽约大学朗格尼医院(NYU Langone Hospitals)，以及位于长岛的诺斯维尔健康旗下的北岸大学医院(North Shore University Hospital at Northwell Health)都进入这一荣誉榜单。

据介绍，这四家医院去年在病人存活率和护理质量等方面都获得好评。

去年，在被指责存在偏见和方法不精确后，《美国新闻与世界报道》停止了对表现最好的医院进行数字排名。

在这项年度榜单中，该网站评估了近5000家医院，对它们的30多项医疗和手术服务进行评估。

加州是唯一上榜医院数量超过纽约的州，有五家医院被列入这份荣誉名单，包括斯坦福医院、UCLA医疗中心、加州大学圣地亚哥分校医疗中心、UCSF医

疗中心以及雪松西奈医疗中心(Cedars-Sinai Medical Center)。

而约翰斯·霍普金斯医院、克利夫兰诊所、梅奥诊所、麻州总医院等多所知名医院也榜上有名。

纽约大学朗格尼医院首席执行官、纽约大学格罗斯曼医学院院长格罗斯曼(Robert I. Grossman)指出，所有纽约大学朗格尼医院都获得了荣誉，包括Tisch医院、Kimmel Pavilion医院和纽约大学朗格尼骨科医院、纽约大学朗格尼医院-长岛以及纽约大学朗格尼医院-布鲁克林。

诺斯维尔医院总裁兼首席执行官道林(Michael Dowling)则表示：“提供令人惊叹的患者体验是我们所有诺斯维尔医院的最终目标，最新的《美国新闻与世界报道》最佳医院榜单显示了我们在实现这一目标方面的努力。”在发给教职员工的备忘录中，西奈山医院的官员指出，该院连续第九年登上荣誉榜，并连续第五年在老年医学服务方面排名全国第一。

纽约长老会医院称，这是该院连续第21年登上全美最佳医院榜单。