

# 美国最新 AI 诈骗瞄准房地产

美国《华盛顿邮报》近日报道称,美国网络安全官员表示,越来越多的诈骗者开始在本国房地产交易中使用生成式人工智能(AI)程序,以谋求目标的信任,骗取钱财。

报道举例称,8月23日,西弗吉尼亚州的居民巴特洛收到一封看似来自产权公司律师的电子邮件,要求她汇出25.5万美元的首付款。由于当时购买新房的成交日期即将到来,因此收到这封邮件时,巴特洛并未感到异常,就按照指示把钱汇到了指定账户。直到两天后,巴特洛才发现自己把钱汇给了一个骗子。巴特洛在接受采访时说,她认为这封诈骗邮件是AI程序编写的。“这太可怕了。我以为失去了一切”。据报道,在交易双方银行的合作下,巴特洛和丈夫最终拿回了一半以上的钱,但这次受骗迫使他们不得不动用退休

储蓄支付后续款项。事实上,巴特洛曾在系统风险分析与恢复中心(ARC)负责网络安全问题,学习过如何识别诈骗类电子邮件。但她表示,这一次的邮件文本内容与以往的诈骗邮件不同,它采用了对话式的专业口吻,且没有任何语法缺陷。

美国网络安全官员表示,当前,美国各地的诈骗者都在使用生成式AI程序冒充房地产经纪、贷款人或房屋销售中的其他各方,模仿他们在电子邮件中的写作风格或在语音邮件中的声音,引导毫无戒心的收件人将资金汇入诈骗者控制的账户。房地产电信诈骗预防公司CertifiID的联合创始人克朗克赖特表示,这些骗局“几乎是完美的犯罪行为”。他还表示,这些骗局往往涉及巨额资金,而且在房地产市场资源十分紧张的情况下,买家往往希

望迅速敲定合同,因此这类群体很容易上当受骗。

美国特勤局网络犯罪调查部门前负责人奥尼尔表示,他第一次遇到这类骗局是在2022年底,“ChatGPT发布后的第二天”。奥尼尔表示,ChatGPT等免费AI程序可帮助诈骗者编写更缜密的钓鱼邮件,“这降低了坏人的门槛,因为他们不需要任何高级技能”。两名擅长处理复杂金融和网络欺诈犯罪的联邦调查局官员也表示,他们发现美国涉及人工智能的住房欺诈案件有所增加。

一名官员表示,之前的诈骗邮件和短信往往由英语水平不高的人撰写,语气过于正式或非正式,句子常存在语法错误和措辞不当等问题。但现在,要求AI编写一封商业风格的电子邮件,让人们相信他们的结账出现了问题,需要转换银行账户,真的很容易,软件可以



在几秒钟内写出来。

联邦调查局的年度互联网犯罪报告显示,2023年,联邦调查局收到了21489起“商业电子邮件入

侵”投诉(涉及欺诈性资金转移的电子邮件诈骗),总金额超29亿美元。

## 纽约市房地产界起诉阻止 FARE 法案: 称其“糟糕的公共政策”

纽约房地产委员会(Real Estate Board of New York, REBNY)周一(12月16日)在曼哈顿联邦地区法院提起诉讼,称纽约市议会通过的FARE法案违宪。

据PIX11报道,FARE法案要求,当房东雇佣房地产经纪人推广其房产时,包括经纪人在房东同意下发布房源时,房东需承担佣金费用。此外,该法案还规定,需在房源信息与租赁协议中披露由潜在租户支付的任何费用。

“FARE法案是一项糟糕的公共政策,其最终效果将导致租金上涨,而非下降。”诉讼文件指出,“被迫承担经纪佣金费用的房东,将只能通过提高公寓租金来应对。FARE法案的净效应不仅是引起经纪人和房东的不满,最重要的是,会让消费者愤怒。”

根据法庭文件,纽约州房地产

协会(New York State Association of Realtors)、Bohemia Realty Group、Bond New York、Level Group Inc.及另外三家实体与REBNY一起作为原告提起诉讼。

诉讼称,FARE法案侵犯了原告根据美国宪法第一修正案所享有的商业言论自由权,并严重干扰了经纪人和房东之间的合同,直接违反了美国宪法的契约条款。

原告还辩称,纽约州已有广泛的房地产经纪法律与监管体系,涵盖了行为规范、薪酬和投诉程序,这些法律已经对FARE法案的内容形成了优先权,使该法案失效。

FARE法案于11月获得了市议会无否决票多数通过,因此不需要市长亚当斯的签字即可成为纽约市法律。该法案将于明年6月生效。

## 疫情推动对空间的需求

### 公寓售价比独栋公寓低了创纪录的17%

大流行期间,人们对隐私的渴望限制了公寓的价格,但是公寓的销售却上涨了23%,与独栋住宅的销售增幅相当,因为买家可以享受折扣。

今年在美国出售的典型独栋住宅的平均售价比condo高出17.3%(约58,000美元),高于去年的15.4%,是自记录该数据以来的最大溢价。

美国住房市场今年一直火爆,抵押贷款利率创历史新低,远程工作促使许多美国人迁居。但在疫情期间,购房者离开人口密集的城市,寻求更大的空间也就是独栋住宅,因此公寓市场已经错过了大部分涨幅。

10月份,独栋住宅的中位数销售价格同比上涨15.5%,超过

了公寓市场9.9%的涨幅。公寓的销售时间也变长了,典型condo上个月在市场上待了36天,而独栋住宅则需要27天。不到四分之一(22.8%)的condo售价高于其挂牌价,而独栋住宅的这一比例为36.6%。

不过,公寓的购买量正在赶上。经季节性因素调整后,10月份condo销售同比增长22.7%,与上个月独栋住宅的销售增长23.3%的增幅持平。

公寓销售正在回升,因为买家能拿到划算的交易。很多家庭正在逃离城市,到郊区寻找更大的居住空间,这为千禧一代提供了一个机会,他们希望拥有自己的房子,但不需要额外的卧室或后院。

美国财长耶伦:

## 商业房地产和数字资产对金融体系构成风险

美国财长耶伦当地时间12月6日表示,尽管通胀降温 and 低失业率提振了整体经济,但美国金融体系在今年继续面临商业房地产风险和数字资产带来的脆弱性。

耶伦暗示金融稳定监督委员会(FSOC)的成员监管机构仍然专注于监控商业房地产的信用风

险,并敦促官员们继续关注华尔街应对的能力。

耶伦补充说,FSOC已加大力度应对数字资产和AI等重大技术变革带来的新风险。她表示,此类创新可能为市场带来潜在好处,例如提高效率,但也带来令人担忧的风险,包括与网络和第三方服务提供商相关的风险。

## 伊万卡夫妇豪掷3000万美金 在迈阿密小岛上买地1.8英亩

### 准备在离开白宫后建新家

据美国媒体12月7日报道,美国总统特朗普的千金伊万卡和丈夫贾里德·库什纳近期在佛罗里达州迈阿密一座私密小岛上斥资3180万美元(约合人民币2亿元)购买了一块土地,准备为离开白宫后的生活建新家。

在美国白宫已经开始为特朗普总统离任做各项准备之际,伊万卡与丈夫似乎已经行动起来,迈向人生的下一个篇章。根据美国新媒体“第六页”的报道,这对夫妇花了3180万美元从一位著名歌手手中买下了一块位于印第安溪(Indian Creek)岛上的土地。

根据相关土地清单显示,该地块占地1.84英亩(约7500平方米),拥有200英尺(约60米)宽的私人海滨。据报道,该地块每年要上交的税收为42.7万美元(约合人

民币280万元),显然居住成本相当高,让一般人望而却步,但对身价不菲的伊万卡夫妇来说不是问题。

据了解,该岛屿是一个高度私密的社区,只有34户人家,大约42名居民,而且配有13名警察,不停地在岛上巡逻。这座岛屿因为名人明星云集被称为“亿万富翁堡垒”,岛上的知名业主包括举世闻名的维密超模阿德里安娜·利马和纽约市投资大亨、亿万富翁卡尔·伊坎。

每户住宅都是围绕着这座岛屿的边缘建造的,这样的规划能确保所有居民家都坐享海滨景观,而岛的中间则是豪华的俱乐部和一座18洞高尔夫球场。该岛只有一座由门房24小时值守的桥与外界相连。

一位消息人士透露,伊万卡与丈夫考察了佛罗里达州的许多房产,因为他们的许多朋友已经逃离新冠疫情肆虐的纽约市,前往这片有“阳光之州”美誉的胜地。

虽然他们在佛罗里达州购买了这块地皮,但他们应该不会长期居住在那里,而是会选择继续生活在纽约,因为在那里他们的三个孩子能接受更优质的教育。根据Page Six的报道,两人仍然拥有他们在纽约Park Ave的公寓。

另一位很了解伊万卡及其丈夫的消息人士则表示,虽然伊万卡是一名社交名媛,但她自从结婚并有了孩子之后,重心就转移到了家庭上,没有真正地进行社交活动。而她的丈夫贾里德则“真的不是一个非常善于交际的人”。

## 美国房屋成交费 你都弄明白了吗?

房屋买卖的各项费用通常可以协调沟通,至于由买方或者卖方负担?各州有不同规范,但有些通则可循。

房屋成交的相关费用分述如下:

**契稅轉讓稅(Transfer Tax)**  
可能由买方、卖方或者双方支付。支付契稅是为了将七月转让给新的所有人,买卖双方可协商由谁负担。州县市的单独契稅加起来有时很可观,在某些地区,总额可高达买价的近5%,有些地方如纽约州,百分比甚至随房价上升而增加,许多人因此重新谈判售价。

**登記費(Recording Fee)**

可能由买卖双方或双方支付。州地方政府可征收这项费用,以便在公共纪录中提交契约和房贷讯息。在许多地区,契稅和登記費相同,但有些是分开计算;契稅依售价百分比计,登記費通常是固定金额。产权搜寻和产权保险(Title Search and Title Insurance)通常由买方支付。产权搜寻就是,买方取得房产所有权前要确保没有任何既有的留置权或其他所有权声明,这点很重要;至於产权保险,可保护买方未来免受他人声称拥有房产所有权,通常包括房产搜寻费,保险费用依房产价值而

不同,一般介於1000至2000元。

**結算費(Settlement Fee)**

由买方或卖方支付。产权保险公司、托管代理或律师可处理房产出售的资金转移,并为成交收取额外费用。结算费通常被涵盖在所有权或律师费中,至少几百元。

**貸款申請費(Loan Application Fee)**

通常由买家支付。有些借贷机构在房贷申请时征收这笔费用,确保买方是认真的,通常仅25元。

**貸款启动費(Loan Origination Fee)**

通常由买方支付,涵盖承保过程相关成本,约占房贷总额的1%。除了以上这些费用,另外还有九项房屋成交的重点费用。

由买方支付的包括房贷降息点费(Points)、房屋检测费(Home Inspection)、估价(Appraisal)\调查(Survey)\建筑或屋主协会费(Building or Homeowners Association Fees);

由卖方支付的则包括既有留置权(Existing Liens)、地产经纪佣金(Real Estate Brokerage Commissions)提早付清房贷罚金(Mortgage Payoff Penalty);

而律师费则由买卖双方依处理的内容分工负担。

