

连续十年领跑全球！

为何高净值家庭热衷于美国房地产投资？

在全球化日益加深的今天，越来越多的中国高净值人群选择在美国投资房产。据《2024年美国住宅房地产海外净买家报告》显示，外国买家在2023年共花费了547亿美元购买美国房产，购买了约8.7万套房产。

其中，中国买家依然稳居第一，花费约144亿美元，购买了约12,000套房产，占有所有外国买家总投资的13.3%。这已经是中国连续第11年成为美国房产的最大买家。美国房产的吸引力到底在哪里？为何中国高净值人群如此青睐美国房地产？

一、全球资产避风港美国作为全球最大经济体之一，一直是流动的重要目的地。尤其是在全球经济充满不确定性的资本的时候，美国房地产被视为经济的避风港。随着美联储持续加息，全球资本回流美国，使得投资者纷纷选择美国房产作为稳定的财富存储载体。相比于美股和美债等投资品类，房地产由于其长期增值的潜力和相对抗通胀的特性，成为了惊人的高净值人士的首选。更重要的是，近几年中国国内房地产市场的低迷以及一些大型地产公司的爆雷，进一步激发了中国投资者对国内房地产

的信心回流，这也促使他们将资产配置转向海外，尤其是美国市场。

二、资产增值与租金收益的双重优势美国房地产市场的独特魅力之一，在于其能够为投资者带来双重收益——资本增值和租金收入。过去一年，美国房地产市场继续呈现增长趋势。

根据报告数据，美国房地产价格在2023年增长了约5.4%，尤其是纽约、洛杉矶、迈阿密、旧金山等城市，房价明显。与此同时，美国的租赁市场需求依然旺盛，尤其是在那些高需求城市，房屋的租金回报率非常理想。对于投资者而言，除了享受资产增值外，还能够通过出租物业获得稳定的租金收入，确保了财富的持续增长。

美国房产的高租售比，特别是在一些学区、商业区等优质地段，吸引了中国投资者的兴趣。在美国，住房需求旺盛，住房自有率较低，这也意味着拥有优质房产的人能够更容易获得南方的租金回报。

三、高质量教育资源对于许多计划移民美国的中国家庭来说，教育是购买美国房产的关键因素之一。美国的公立学校实行近入学政策，确保孩子能够进入优质学校，往往需要购买该学区的房产。

这也决定了中国家庭在购买房产时，尤其关注房产所在的学区和教育资源。美国的顶尖学区，尤其是如加州的帕洛阿尔托、纽约的收购、德州的达拉斯等，往往拥有世界一流的教育资源和学校，这也是中国家长们愿意通过购买学区房来确保孩子获得更好教育的原因之一。通过这样的投资，家庭不仅能够享受到美国的优质教育，还能为孩子们未来的财富更富裕的道路。

四、房屋使用面积与产权优势美国房产的使用面积通常比中国的房产更加实用。在中国，购房者往往购买的是“建筑面积”，其中包括了公摊面积，实际可使用的空间较少。而在美国，房产的面积计算更加透明，每一面积都是真正的使用面积，车库、后院、前院等附加部分也计入其中，使得投资者的每一寸空间都能得到有效利用。

另外，美国房产的最大优势之一在于其永久产权。美国的房产没有产权年限限制，只要按时缴纳税费，势必拥有长期甚至世代相传的产权。这一点，特别是对那些长期在美国扎根、传承财富的家庭有着极大的吸引力。

五、美国房地产市场的流动性

美国房地产市场不仅增值潜力巨大，而且流动性也较高。由于美国的房地产市场成熟，交易透明，买卖规则吵闹，投资者可以更容易评估房产的价值并做出决策。加之美国的贷款政策相对宽松，外国买家也可以通过合理的贷款方式进行房产投资，这使得即使是非美国居民或移民，也能够较容易地进入美国房地产市场。在投资回报的同时，房产的流动性得到了资产的灵活安排和变现。对于想要快速调整资产配置或应对市场变化的投资者来说，这一点极为重要。

六、安全与隐私保障美国的法律体系相对雄厚，对于投资者的财产保护能力而言，这使得许多高净值人士选择将财富配置到美国房地产市场。此外，美国相对透明和实力的金融市场以及高效的法律，也为中国投资者提供了更多的安全感。

特别是那些希望将财富实现全球配置并长期持有的家庭，选择美国房产作为投资渠道，能够有效降低风险。

综上所述，越来越多的中国高净值人群保障投资美国房产，背后不仅是美国房地产市场的长期增值潜力，还有其稳定的租金收益、优质的教育资源、永久增值等优势。对于那些寻求资产全球配置、提升财富并追求长期增值的中国投资者来说，美国房地产无疑是一个理想的投资渠道。随着全球经济形势的变化，未来中国投资者在美国房地产市场的积极性将进一步增加。



买房容易养房难！房主最怕的不是房贷而是这些账单



买房，原本是实现“美国梦”的关键一步，但一项最新调查揭示，超过四成美国房主对自己的买房决定感到后悔。最常见的抱怨并不是购房价格本身，而是后期高昂的维护开支与隐藏费用。

超四成美国家庭后悔买房，最大痛点在“看不见”的账单

根据美国消费金融平台Bankrate发布的《2025年住房可负担性报告》，约有45%的房主对目前所购住房表示不满意。主要原因并非是贷款负担，而是购房之后接踵而来的“附加成本”——这些通常在购房初期并不显眼，却在入住后逐渐加重财务压力。

在Bankrate此前的另一项调查中，一位典型美国家庭在房贷之外

的房屋相关支出(如房产税、水电网、保险及维修)每年高达1.8万美元，而在生活成本较高的州(如夏威夷、加州)，该数字甚至逼近2.9万美元。

买得起≠住得起，预算外支出让人压力山大

这些“隐藏费用”包括日常维护、物业费、房屋保险、水电网络账单，往往在签约时未被充分考虑。一些购房者在预算极限下购入房产，结果发现即使拿到钥匙，也很难应对后续不断增长的开销。

Bankrate高级经济分析师马克·哈姆里克指出，很多购房者忽视了房屋持有成本的长期性，导致买房后无法腾出资金进行必要维修，甚至陷入债务风险。他建议在报价

前就将这些后续成本纳入预算模型。

专家支招：如何降低意外成本？

1.做好房屋检查Zillow指出，在购房过程中投入检查费，了解房屋潜在问题，可以帮助你在议价阶段要求卖家维修或降价，提前规避高昂的修复支出。

2.定期维护而非“等坏了再修”Zillow还建议，房屋保养应采用“定期维护”而非“被动维修”的策略，能大幅减少未来突发维修的成本。

3.不要仓促买房哈姆里克强调，购房前应做好全面财务评估，包括紧急储备金、未来固定开支及房产增值预期等。有条件的话，找专业理财顾问协助制定预算方案，是更稳妥的做法。

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验，中英文流利，为您提供：

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款、20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081

ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

某家A+评级保险公司的现金积累型年金 兼顾「保本+复利+延税+养老+传承」

Effective June 3, 2025

	7-Year	10-Year	15-Year
保本金	✓	✓	✓
近十年平均收益增长率	13.28%	9.97%	11.91%
现金值账户	N/A	13% (MD & NJ)	15% (Available in 36 States)
开户红利 Bonus		14% (VA)	

NO FEE

年金 Annuity

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍，及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问

(专线) 301-354-4628 NMLS#213005

(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566

Email: lindap@fortunemortgageco.com

lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com

17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

信保理财顾问公司 联合总裁

Steven Ting & Alice Wu

240-731-8283

twservices888@gmail.com

马州: 9711 Washingtonian Blvd, Suite 550 Gaithersburg, MD 20878

维州: 8300 Boone Blvd, Suite 500 Vienna, VA 22182