

## 魅力美国

经济衰退七年后，美国绝大多数地方的房地产市场已经反弹。许多中产阶级和高收入群体的房产价值已经回到接近于崩溃之前的价格水平。纽约和旧金山这样的城市，房地产价格更是在低库存量、低利率和强劲的地方经济带动下，屡创新高。

其中，国外买家也是房地产市场的一个稳定因素。国际买家占美国房屋销售（按价格计）的 6% 以上。加拿大“雪鸟”族过去一直高居国际买家榜首，来自加拿大的买家主要在亚利桑那州、佛罗里达州和夏威夷购买房产，季节性使用。然而现在中国买家已经成为美国住宅的最大的外国购买群体，超过四分之一的国际支出来自于此。

据美国房地产经纪人协会报告，到 2015 年 3 月为止的 12 个月内，中国共花费了两百八十六亿美元购买美国住宅，占（美国住宅）海外购房总交易额的 16%。调查将来自香港和台湾的购房者与来自中国大陆的购房者合并为一组。加拿大以 14% 的销售额排名第二，其后是印度买家和墨西哥买家。该报告还指出，中国投资者购买的住宅价格更昂贵，平均价格达到八十三万一千八百美元（\$831,800），而与此相对应的所有国际买家的平均价格为四十九万九千六百美元（\$499,600）。

由于体制稳定、生活水平和教育机会均较高，美国仍然是许多海外买家的首选目的地。例如类似西雅图的美国城市，排名靠前的优秀公立学校学区内的独栋住宅价格合理，又或如波士顿，是知名大学（如哈佛大学和麻省理工学院）所在，这些城市得到来自海外买家，尤其是中国买家的青睐，需求旺盛。

中国买家的购房意向还与移民愿望相关。在一些市场，特别是纽约和西雅图，房地产投资的很大一部分来自于 EB-5 投资项目（见旁边注解框）。签发给富裕的中国人的以投资换取绿卡的特殊签证数目，自 2008 年以来增加了两倍。

在过去一年中，美元走强已使拥有美国住宅这一避风港与部分外国投资者渐行渐远。例如，2015 年二月份在纽约买房的欧元区居民，将面临较上年同期价格上涨 24% 的局面。这可能重塑国外买家一向活跃的住房市场。与此同时，美元走强可能表明，美国是一个投资安全的国家，特别是对于那些因为自己国家经济增长放缓而担忧的投资者来说。

展望未来，分析家预测，利率上升会缓和市场。并且，随着住房价格在许多城市达到甚至超过之前泡沫时期的价格水平，很显然，“反弹效应”无力将房屋价值推到更高。包括就业情况、人口增长等的基本面，以及新一代的国内外购房者的口味，成为美国房价轨迹的决定性因素。

在这个特别报告中，我们采访了一系列的美国城市，并为您带来最新的市场趋势、新推出房源，和独到的专家评论见解。从文化都市如旧金山和纽约，到生活方式的桃花源如阿斯彭与汉普顿，以及悠闲的沿海城市像西雅图和檀香山，美国生活舒适惬意，风格各异。

## EB-5 投资签证

美国国会于 1990 年创建的 EB-5 项目，通过外国投资者的资本投资和创造的就业机会，刺激美国经济。该签证允许外国投资者向美国经济注入一百万美元投资，或在美国的经济不景气地区注入五十万美元，以换取申请人及其直系亲属有条件永久居留权。2014 年共发放了近 10700 个 EB-5 签证，其中 85% 签发给富有的中国投资者。

## 西雅图

山峦叠嶂郁郁葱葱，海湾环绕碧水盈盈，美国太平洋西北地区的明珠西雅图，其生活方式与旧金山或温哥华相差无几，却免受后二者物价高企之苦。然而，随着越来越多的美国高科技公司入驻西雅图，充分利用本地人才和相比加州的高科技中心更为低廉的价格优势，这一切也可能为之一变。

西雅图本已是数家世界级超大企业的本部：微软、星巴克、亚马逊和好市多（Costco），在过去的一年中，更有百思买、阿里巴巴和HBO宣布或入驻西雅图开设IT相关业务。随着技术热潮一路向北，对豪宅的需求增长抬高了价格上涨的压力。2015年5月间总价一百五十万美元以上级别的豪宅，其平均价格为每平方英尺494美元，比上年同期增长了10%。

同时，住房供应量始终保持低位。根据房产信息网（MLS）的数据，2015年2月，西雅图的挂牌出售房源和去年同期相比下降了19%，以目前的销售速度推算，只存1.5个月的供应量。这是10年来最低的数据，对于购房者而言任务艰巨。“在成交之前，他们可能得一次又一次出新报价。他们必须明白，购房者之间的竞争相当激烈。”弗兰克·威尔逊，该地区的MLS主任在最近的报告中说。

国际买家，尤其是来自中国大陆的买家也逐渐把西雅图列入视野，温和的气候、良好的公立学校和与亚洲隔海相望的相对距离，都是吸引视线的因素。“我们和大陆港口距离最近，而且有直航中国的航班，我们已经成为中国公民第二家园目的地的合理选择，”迪恩·琼斯，西雅图的Realogics苏富比国际地产总裁和所有人如是说。如果中国的投资者觉得自己错过了在温哥华或旧金山投资买房的黄金期，琼斯说，他们能感觉到在那几个城市已经发生过，而西雅图都市圈正在发生的那些市场预兆。

西雅图既定的市中心核心圈依山傍水，青翠环绕，这点酷似温哥华。城市增长同时受地理条件和华盛顿州的成长管理法案限制，法案规定了市中心地区的密度增长限值。然而与温哥华大相径庭，西雅图日益成为国外特别是中国投资者的目标城市。

“在2012年，加拿大改变其移民政策，基本上推翻了全部6万中国公民申请。”琼斯说。而与此同时，在美国，奥巴马政府推出了给予中国公民10年多次入境签证，并将EB-5投资签证的很大一部分份额（超过85%）给予中国公民。

还有一些其他因素也促进了中国买家的活跃度。“美国经济和房地产市场反弹，是的房地产行业成为市场蓝筹股。”琼斯说。此外，他补充说，中国票房大卖的浪漫喜剧片《北京遇上西雅图》大肆宣扬了这个城市的生活方式，也把西雅图这个城市送入更多人的视线。

西雅图周边生活区，到市区（例如安妮女王、麦迪逊公园、华盛顿公园和国会山）通勤相当便捷，深受豪宅买家的欢迎。富裕的东区也很抢手，这里入住了相当数量的中国家庭，学区内优异的公立学校和临水亲水，是中国家庭看重的主要因素。顺便提一下，比尔·盖茨和杰夫·贝佐斯（亚马逊董事长）的家也在这里。琼斯说。Realogics 苏富比目前正在挂牌出售的太初景苑（Prima Vista），位于柯克兰，是一座面积达 8 千平方英尺（约合 740 平方米）的湖滨巨宅，仅其多层户外娱乐空间就含有夏季厨房、壁炉、游泳池和 70 英尺（约合 21 米）深的系泊处。内部装饰则含天然石材和定制木制品，生活空间宽阔舒展，包括家庭影院、游戏室、健身房和酒窖。该物业报价六百二十八万八千美元。

对市区公寓的需求也很旺盛。根据房产信息网（MLS）的数据，2015 年 7 月，全市公寓平均销售价格同比上涨至三十八万五千美元的新高，同比去年同期和上月分别增长了 34% 和 13.2%。整个城市的公寓价格都有所上升，其中国会山和贝尔镇中心区涨幅最大。

徽章，来自加拿大的开发商博萨的一个新项目，位于西雅图市中心的双子塔，提供一室、二室和三室的不同单元。一系列附属建筑设施，包括一个室内游泳池和水疗中心、一个位于 41 楼的休闲天台，和住户休息室，以及位于 7 楼的带室外烧烤区的露天公园露台。报价为五十万美元起。

目前西雅图大都市区正规划建造一些豪华大厦，其中不少项目是通过 E-B5 项目筹集外国投资支持的，例如 41 层的布达拉塔。布达拉塔预计于 2017 年完工，设计有 142 间酒店客房和大约 340 个公寓单位。总部位于北京的创世界集团已开工建设的贝尔维尤市中心的一幢六层高公寓楼，内有 162 个公寓单位，这是该公司计划在西海岸建造的一系列建筑中的第一栋。位于贝尔维尤广场北侧，该项目是与总部位于西雅图的丹尼尔斯房地产的合资企业。这还只是冰山一角，迪恩·琼斯说。“我相信中国的开发商和国际投资者的蓝图上，还有更多的活动和高调出售的开发项目，传统的本地开放商相形逊色。”他说。

撰文者：索菲 卡尔克鲁斯（ Sophie Kalkreuth ）

位于第二大道 1521 号 35 楼，城景海景一览无余。

市场趋势

•西雅图都市圈就业持续增长。截止 2015 年 6 月，全市新增就业岗位 61700 个。仅 4 月份，西雅图-贝尔维尤-艾弗瑞特市场的失业率从 4.5% 下降到 4.3%。

•住房供应处于 10 年来的新低。2015 年 2 月西雅图挂牌出售的房源和去年同比下降了 19%，以目前销售速度计算仅为 1.5 个月的供应量。“我们真的是一个快速发展的城市，市场存量远远不够，”阿隆巴索科，华盛顿大学隆诗塔德房地产研究中心的科学家说。“库存有限，这对我来说意味着，价格将进一步上涨。”

•在过去的一年里，以价格为五十八万八千美元的中间值房价计算，西雅图的住房价值已经涨了 10.8%。房产估价网站 Zillow 预测，房价在未来一年内仍将有 6.1% 的攀升。全市公寓平均销售价格上涨至三十八万五千美元的纪录新高。2015 年 7 月同比增长 34%。

### 目前市场中正挂牌出售的房地产

太初景苑 ( Prima Vista )，面积达 8 千平方英尺 ( 约合 740 平方米 ) 的湖滨巨宅，位于柯克兰，五房五卫，配有户外娱乐空间、壁炉和游泳池。生活空间宽阔舒展，配有家庭影院、游戏室、健身房和酒窖。另有 70 英尺 ( 约合 21 米 ) 深的系泊处和三间车库。属于华盛顿湖学区。售价：六百二十八万八千美元。查看网页：  
[www.eastsideglobaladvisor.com](http://www.eastsideglobaladvisor.com)

### 第二大道 1521 号 # 3501 单元

这间面积达 1890 平方英尺 ( 约合 175 平方米 ) 的公寓位于 35 楼，尽揽艾略特湾、奥林匹克山和太空针塔美景。两房两卫，包括克里斯滕品牌家庭自动化系统、环绕立体声音响系统、枫木硬木地板、双酒柜、两个车位，礼宾服务和建筑设施。

价格：三百二十万美元

查看网页：[www.rsir.com](http://www.rsir.com)

徽章项目，位于西雅图市中心，41 层楼玻璃双塔，内饰由米切尔福里班德完成。公寓为 773 平方英尺 ( 约合 72 平方米 ) 起的一室单位到 2192 平方英尺 ( 约合 203 平方米 ) 的三室顶层公寓。大多数设有私人阳台、步入式衣柜、石英石台面和博世家电。附属建筑设施包括室内游泳池、桑拿、空中酒廊和室外花园露台。门控停车场。

价格：五十万美元起

查看网页：[www.insigniabybosa.com](http://www.insigniabybosa.com)

太初景苑，临水豪宅，包括 70 英尺（21 米）深的系泊。

徽章项目，西雅图市中心 41 层高玻璃双塔

西雅图小常识

多雨的城市？西雅图的年降水量小于休斯敦、芝加哥和纽约市。

西雅图被推举为全美最有文化的城市，居民具有大专以上学历的比例最高。

华盛顿州的西雅图一号学区管辖 17 所高中，其中 12 所在美国新闻“最佳高中排名”中获得金、银、铜牌。