目录

导言 3
2016 年全球房产市场简述 5
房产市场综合评分 6
美国 6
纽约：宜居评分★★★☆☆ 6
华盛顿：宜居评分★★★☆☆ 9
旧金山：宜居评分★★★★☆ 12
洛杉矶：宜居评分★★★☆☆ 14
西雅图：宜居评分★★★★☆ 17
休斯顿：宜居评分★★☆☆☆ 19
夏威夷：宜居评分★★★★☆ 22
加拿大 25
多伦多：宜居评分★★★★☆ 25
温哥华：宜居评分★★★★★ 27
蒙特利尔：宜居评分★★★☆☆ 31
卡尔加里：宜居评分★★★☆☆ 34
欧洲 37
伦敦：宜居评分★★★☆☆ 37
巴黎：宜居评分★★★☆☆ 40
柏林：宜居评分★★★★☆ 43
维也纳：宜居评分★★★★★ 46
日内瓦：宜居评分★★★★☆ 48
巴塞罗那：宜居评分★★★☆☆ 51
亚洲 55
新加坡：宜居评分★★★★☆ 55
东京：宜居评分★★★★☆ 57
首尔：宜居评分★★☆☆☆ 60
迪拜：宜居评分★☆☆☆☆ 63
大洋洲 66
悉尼：宜居评分★★★★★ 66
墨尔本：宜居评分★★★★★ 68
惠灵顿：宜居评分★★★★☆ 71
2016 年影响全球房产市场的重大事件 75
温哥华 15%海外买家房产转让附加税 75
澳洲房产市场改革进一步扩大 76
英国公投决定脱离欧盟 77
美国大选特朗普意外获胜 79
恐怖主义袭击以及难民潮对欧洲的影响 80
兵马未动粮草先行：资金准备及贷款申请 82
附录 84
表一 各城市宜居相关数据 84

表二 各城市成本相关数据 85
表三 各城市房价短期增长潜力相关数据 86
表四 各城市长期稳定相关数据 87
表五 经济学人世界宜居城市排名 88
表六 美世生活质量调查排名 89
表七 Monocle 生活质量调查排名 90
表八 各城市房价与平均工资比、售租比、贷款薪资比 91

导言

房产可以说是人类历史中最古老的资产之一。自从人类社会发展出私有制和财产的概念，房产就成为伴随人类发展的社会重要组成部分。经过数万年的社会发展，人类对于房产的认知从最初的洞穴、茅草屋到砖瓦房、城堡，再到钢筋水泥大厦和精工细作的木质别墅，从外观和实用性上经历了翻天覆地的变革。但房产一直被人们关注的地位却没有发生本质的改变。在 21 世纪的今天，房产仍然受到从专家学者到百姓家庭广泛的关注。关于房产市场的研究则随着信息时代的发展脚步被赋予全新的意义。

FX168 金融研究院在 2016 年初发布了 2015-2016 全球投资市场蓝皮书。在地产部分中，我们罗列并简单介绍了全球值得关注的数个房产投资市场。而在今年的 2016-2017 全球投资市场蓝皮书地产部分中，我们将继续按照去年的方向，在 2016 年数据的基础上对各个重要房产市场进行纵深挖掘。我们希望能够通过数据与事实分析的方式，帮助投资者更清晰地了解全球房产市场的本质，并为投资者提供购买建议以及未来趋势的展望。

本次蓝皮书按照城市划分房产市场，从全球相对热门且适合中国投资者操作的市场中选出 24 个城市进行分析和对比。我们仍然按照四项评分角度对各个房产市场进行分析。四项评分分别是：宜居水平评分、综合成本评分、短期潜力评分和长期稳定评分。为了方便读者理解各项评分背后的出发点和用意，我们在这里先对每一项评分进行简单的介绍。

宜居水平评分：

与股票等投资产品不同，房产投资最大的一个特点就是可以为投资者提供遮风挡雨、享受生活的居所。大部分房产投资者本身对于房屋环境、位置等属性也非常挑剔。按照我们选取城市作为房产市场研究范围的做法，城市的气候、环境、人文等居住条件就成了各个市场之间比较的重要依据。

世界上目前有多家机构每年都会评出全球宜居城市排行榜。包括经济学人、美世、英国时尚杂志 Monocle 等机构对于一座城市是否适宜人类居住均有不同的评比标准。最终的结果在某些方面可能会非常类似，在另外一些方面则会南辕北辙。本次 FX168 蓝皮书在这一点上，也有属于自己的特点。鉴于蓝皮书面向的是广大华人投资者，所以与欧美研究机构最大的区别就是，本次蓝皮书在宜居程度上加入了大量“对华”因素，这一点将与自然环境、城市文化、政治经济等因素一起，作为评比一个城市房产市场是否适宜华人投资者居住的关键因素。

综合成本评分：

成本或者说价格作为投资产品来说，是决定投资最直观的量化依据。在比较各城市投资成本的问题上，各个城市之间包括汇率、税收政策、房产管理条例甚至房产市场产品本身的区别都会成为横向比较的障碍。但通过介绍价格标准、税收政策等方面的基本信息，我们也可以将各个不同的房产市场放在一起进行简单的对比。

不同房屋类型很难放在一起进行价格比较，在这一部分，考虑到大部分高净值读者的需要，我们以 500 万人民币在各个城市的购买力进行简单横向比较。另外我们也提供各城市公寓单位面积价格作为协助参考数据。但鉴于世界各地房产市场的结果不同，价格仅仅是横向比较的一种相对参照物，我们并不建议投资者将这些价格数据作为实际投资时的参照。这一部分中，既考虑了购房时的一次性成本，又考虑了购房之后的税务等固定开销。

短期潜力评分：

前面我们说过，在单纯的价格上，横向比较各个不同房产市场是存在误差的。相对来说，对于一个市场自身的纵向历史比较更加具有实际意义。但有一点对于投资者来说，是非常重要同时也很容易进行横向比较的，那就是资产的真实增长率。所以本次蓝皮书在这一部分，将重点评估各个市场短期的价值增长潜力。

增长潜力方面，我们主要的评估依据有两点。第一点依据是来自价格波动本身。一个市场究竟是处于价格低迷的阶段、还是处在上升趋势、或是峰值已过缺乏增长动力，这些因素都会成为我们预测房价未来一年增长潜力的重要依据。第二点依据将是该房产在 2017 年面临的影响因素。房产市场在未来一年是否面临重大政治、经济事件等情况将帮助我们在价格趋势的基础上，进一步完善对房产市场短期增长潜力的评估。

长期稳定评分：

在这一部分的评分中，我们以价格为主要评估目标，长期居住以及家族遗产等方面为辅助考量。评估的时间范围将会尽量延长。房产是一种可以长期投资，甚至前后经历几代人持有的投资标的。所以一个房产市场是否稳定将成为决定长期投资是否成功的关键。

这一部分我们会对房产市场的本质进行进一步深度探索。当地政治、经济形势是否稳定、房产市场是否健康等因素都会被放在这一部分进行考量。我们会选出几个最值得关注的长期房产市场支撑因素以及几个长期内需要担忧的风险因素，对每一个市场进行分析和比较。

数据说明：

本次蓝皮书中介绍和分析各个房产市场用到很多数据。其中除了外汇汇率数据是来自国际通用汇率报价之外，其他很多数据是由海外机构进行统计的。这些数据由于统计样本不同，可能存在与真实数值之间的误差。但为了追求数据的统一性和可比较性。我们尝试在编写过程中尽量使用同一来源的数据。

各个房产市场中房屋税率等数据均来自各个国家或地区政府网站。更新截止日期为 2016 年 12 月 31 日。房价、售租比数据来自美国 Numbeo 房产数据库。该数据库房价为公寓平均单位价格，售租比也基本上按照公寓价格计算得出。每个城市的样本基本上在 500 个以上。美国等市场中，独立别墅的价格与文中描述的目标价格可能会有出入。这里我们罗列公寓价格是为了比较类似市场之间的价格差距，仅供投资者参考。具体的实际房屋价格请各位投资者按照当地当时实际情况为准。

各国房价指数及房价涨幅计算标准各有不同。本书中，美国房价数据我们采用的是圣路易斯联储房价指数数据。加拿大房价数据采用的是加拿大地产协会(CREA)房价指数数据。伦敦数据来源于英国 Nationwide 建筑协会。巴黎数据来自法国地产研究机构 CGEDD。柏林、维也纳、巴塞罗那、日内瓦等地因为缺少当地完整数据库，房价涨幅主要提供当地地产机构报告结果以及欧洲央行对该国家房价数据作为参考。亚洲各国房产数据基本上来自各国央行或统计局数据库，唯独迪拜数据来源是当地一些地产公司的统计。澳大利亚数据来自澳大利亚统计局，而惠灵顿数据则来自当地房产协会。需要注意的是，本书大部分房产市场引用了当地房价指数，这种数据主要是以某一年房价为 100 的基准点，计算其他年份与基准点年份的房价差距。该数据的数值本身仅供参考，数据主要体现的是不同年份价格之间的走势和差别。

2016 年全球房产市场简述

2016 年对于房产市场是全然不同的一年。在这一年中房产市场经历了一些前所未有的冲击和波动。某些房产市场出现剧烈波动，而另一些曾经热门的房产市场则悄然冷却并开始趋向于价格调整。诸如英国脱欧公投、美国大选、恐怖袭击等政治事件对于房产市场产生的影响在今年尤为明显和密集。而全球经济形势以及资金流动为个别房产市场带来的惊人涨幅也是数十年内少见的。我们将会在 2016 年影响房产市场大事件中对上述的一些事件对个别城市房产市场产生的影响进行具体分析。但在这一部分，我们将会首先概述一下房产市场整体的趋势。

从政治角度，英国脱欧的突然、美国大选的纷乱以及恐怖袭击的恐慌为房产市场带来了全然不同的新走向。在全世界范围内有选择能力的房产投资者们看到了一国政治对于房市的巨大影响，也认识到了房产市场波动的可怕。但从另一角度，在经历了今年数个政治相关事件的影响之后，投资者的心理准备也获得了提升。在英国脱欧和恐怖袭击等突发事件面前，我们看到欧洲房产市场尽管出现波动，但从长期角度看仍然保持了相当的稳定性。这也从另一方面印证了房产的保值属性。相比股市、汇市和期货市场的潮起潮落，房产市场今年一些 10%到 20%的波动已经算是非常稳定。这更成为需要保值的投资者最求房产的核心因素。

经济角度，全球过去两三年都以经济疲软、增长缺乏动力为主要基调。不管是加息迟疑不决的美国，还是仍在量化宽松的欧洲，包括增长速度持续降低的中国，经济的疲软让更多资金流入房产市场。这就造成了很多热门房产市场在去年以及今年年初价格大幅攀升。不过房市价格攀升毕竟有限，同时也受到政府严格监管。所以在年初的攀升之后，一些地区的房产因为价格高企而导致需求降低或是政府直接干预。全球数个最火热的房产市场都出现了不同程度的冷却。但随着资金仍然不断流向其他可供选择的市场，一些过去的“二线城市”逐渐在 2016 年下半年开始在增长势头上实现赶超。如温哥华房市在暴涨超过 30%之后于夏天之后逐渐冷却，但同为加拿大城市的多伦多、临近温哥华的美国城市西雅图则继续上涨并开始表现强劲动能。旧金山房市 2016 年出现明显冷却、但加州附近城市则继续保持涨幅。总体来说，资金的流向对于房产市场的价格大趋势仍然是有推动作用的。而这种趋势需要等到其他投资领域的形势出现非常吸引人的改变才可能转向。

随着经济的疲软延续，各国政府都打起了游客和海外投资者的主意。最近几年，一些国家对于旅游签证的政策限制逐渐放开。尽管在个别过热的房产市场中，政府扮演了阻止海外投资者购买房产的角色。但在全球化提速的大环境下，投资者尤其是中国投资者到海外购买房产已经成为一个非常普遍的现象。在这种趋势下，房产市场面向的客户群体已经从以前单纯的本国投资者，变成了更多面向海外投资者的局面。这使某些市场也发生了改变，比如华人投资者热衷的美国、加拿大、澳洲市场中，针对华人喜好的销售、建筑模式越来越多。华人或是说中文的经纪等服务人员数量也在大幅增加。这使得华人在投资海外房产市场时，相比 5 年前或是 10 年前要更加容易。但在另一方面，由于房价高企对于个别市场的巨大影响，华人在个别房产市场受到的质疑和指责也随之而起。这在 2016 年部分地区房产市场中，直接影响了当地政府政策的改变。

房产市场综合评分

美国

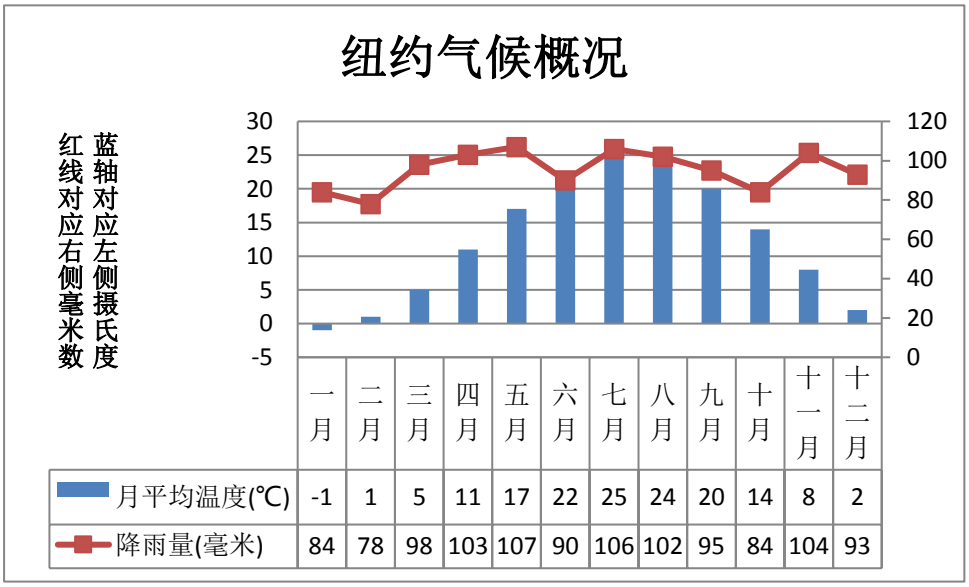
纽约：宜居评分★★★☆☆

纽约是世界最大的城市之一，从政治、经济、文化等多方面都可以算是大城市最典型的范例。纽约市区人口达到 800 万以上，整个都会区的人口更是接近 2000 万，是美国人口最密集的都会区。当地是美国金融文化的中心，居民平均收入在全美国排在前列。作为世界很多大型企业总部所在地，纽约市在高净值人士数量上也绝对不输给世界上任何其他城市。这些情况让纽约的房产市场拥有了自己独特的属性。整体来说，纽约独特的魅力吸引了全世界的房产投资者，但同时，由于纽约在世界城市中的特殊地位，想要驾驭当地房产，对于投资者来说，要求也相对较高。

宜居评分：★★★☆☆

美世生活质量调查排名：第 44 名

纽约地处美国东北部，位于哈德逊河入海口，北面是一望无际的美东大平原，而东南面则是大西洋。整体来说，纽约的气候偏向中性，尽管年降雨量达到 1144 毫米，但湿气难以保存，空气相对干燥。一月的平均气温为零下 1 摄氏度，七月的平均气温为 25 摄氏度。尽管夏季会偶尔出现暴雨天气，但当地全年大部分时间都是晴天。



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
月平均温度(℃)	-1	1	5	11	17	22	25	24	20	14	8	2
降雨量(毫米)	84	78	98	103	107	90	106	102	95	84	104	93

作为美国东北部传统重工业中心之一，纽约的空气质量相比北美西部城市要差一些，但在市政府将大型工业企业搬离市区多年之后，当地的空气质量已经保持在良好的范围内。PM2.5 含量全年平均值仅为 30 左右，极端情况也刚刚超出 60。主要的空气污染排放来自纽约都会区上千万的人口。单从环境上来讲，纽约在全球大都会范围内算是中游，温和的气候适合大部分同来自温带中国地区的投资者居住。

作为世界最大都市，纽约在社会和人文方面优势和劣势并存，这让当地在宜居程度上处于房产市场中游的位置。作为市区拥有 800 万人口的城市，纽约的市区拥堵程度其实还算不错。虽然当地交通日均吞吐量排在世界前列，但是，在一些杂志评出的“最拥堵城市”排行

榜中，纽约上榜并不频繁，偶尔出现几次也排不到最前面，这主要归功于历史悠久的城建工作以及纽约州充足的政府资金。

纽约的城市治安虽然之前有一些不太光彩的历史，但近些年随着政府大力整治，情况已经相比过去几十年有明显好转。尽管黑帮等问题仍然不能根除，但抢劫、盗窃等财产犯罪数量连年下降。这一点上，对于投资当地房产的人们来说还算是个好消息。

纽约地区约有 60 多万华人人口，占总人口数接近 7%。也有报告指出如果算上流动人口，当地华人能够达到 80－100 万之多。当地华人超市、餐厅数量众多，而且质量很高。当地华人移民社区历史悠久，尽管在美国一直存在一些种族歧视问题，但近年来华人的社区族群意识越来越强，包括今年发生的梁彼得案件等事件也体现了华人社区的一定影响力。整体来说，尽管华人仍然不是纽约社会的主要族群，且歧视也会偶尔发生，但这种情况并不足以影响到华人在纽约的整体生活质量。

纽约的城市整体教育水平处于美国中上游，但整个都会区的教育质量参差不齐。这里既有全美排名前十的学校，也有全美排名倒数的学校。高质量的学校均分布在富裕的社区，入住这些社区本身的价格已经不菲。不过美国大量常青藤名校分部在纽约附近的美国东北部地区，从这一点上来看，当地整体的教育吸引力算是我们本次研究的几个美国城市中较高的。

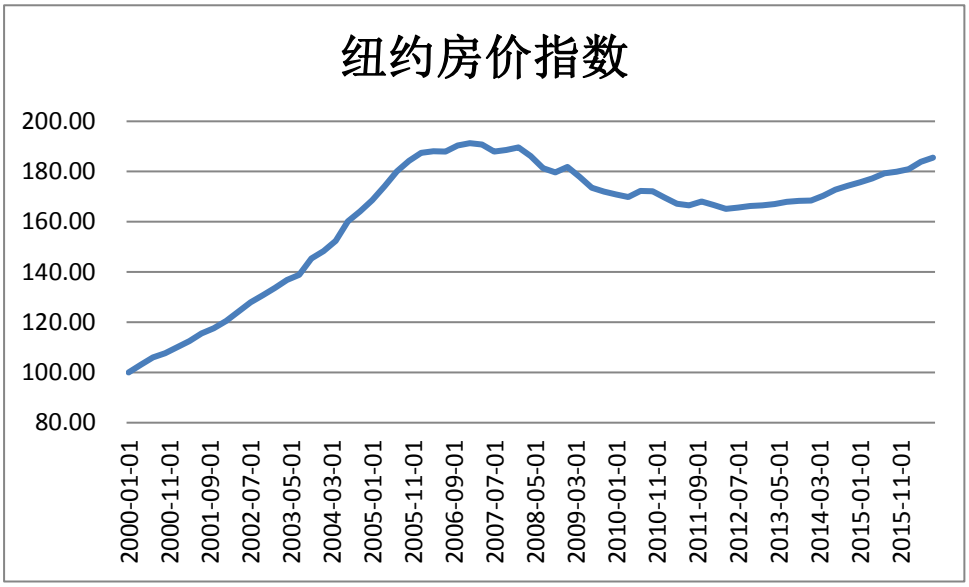
综合成本评分：★★☆☆☆（成本较高）

纽约寸土寸金的曼哈顿市区主要的房产基本是公寓。而外部市郊地区则更多是独立屋和联排别墅。其中最为抢手的曼哈顿公寓价格按照位置不同，平均单元价格可以达到 100－200 万美元不等。而纽约郊区尽管也有价格相对便宜的独立屋，但便宜的地区通常也是治安较差的区域。当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳产权保险费约 0.4%、房屋转让税 1%~1.425%左右(按照房价高低税率不同)、律师费 0.16%左右以及包括房屋检查费在内的其他杂费。

纽约市中心公寓平均房价约为每平方米 9.1 万人民币。持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，在纽约可以购买中央公园附近 10 年新的两室公寓，面积 60 平米。500 万人民币也可以在纽约华人区法拉盛附近买到修建年头较为久远的小型独立屋，三个卧室，面积大约 120 平米左右。购房需要额外缴纳大约 13 万元人民币的各类税费。纽约地税较贵，每年地税大约房价 2%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 20 万元人民币左右。如果想要相对较新的房屋，那么开销可能会成倍增长。

纽约在全球各大城市中绝对可以算是房屋开销比较大的市场之一。其中尤以其购买后成本最为繁重。当地同时也是美国房租水平最高的城市之一。纽约房屋的售租比达到 19.52，每年租金收入只能勉强负担地税和管理费。

短期潜力评分: ★★☆☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

从短期价格走势的角度，纽约的房价目前遇到一些继续上涨的阻力。一方面在经过2013~2014 年前后房价回暖的活跃期之后，新屋供给逐渐回升。更多的公寓进入纽约房产市场，这在一定程度上阻碍了房价进一步上涨。另一方面，作为美国房价最贵的地区之一，纽约的房价与当地工资水平的比例是目前北美地区最高的，一部分当地居民早已不能负担高昂的房价。实际上纽约靠近市中心的房屋，大部分都是由当地人口中少数富裕阶级或是外来人口支撑的。这种情况下，作为世界第一线的城市，纽约的房价短期内尽管存在上涨空间，但涨幅已经不会太大。

纽约房价在 2016 年的累计涨幅大约在 4%左右，不过涨势在进入 2016 年下半年之后已经开始有后继乏力的迹象。2017 年纽约房价的涨幅可能不会达到 2016 年的水平，大约会在3%上下。如果有突发的情况发生，甚至有出现小幅同比下滑的可能性。

2017 年对于纽约房产市场影响最大的可能就要算特朗普当选美国总统之后的政策走向了。作为美国经济中心，不管是美国经济还是金融方面出现任何的风吹草动，纽约的房价都可能做出反应。如果特朗普的政策带动美国投资情绪高涨，那么纽约的房产可能有进一步攀升的趋势。但如果特朗普政策造成美国投资者恐慌，那么局势将会非常混乱。如果出现类似的情况，参考英国脱欧后伦敦房市，我们认为纽约的房市也会震荡，也有可能出现短线下跌，但下跌不会太久，幅度也不会太大。

长期稳定评分：★★★★☆

支撑因素一，纽约的国际经济地位

作为世界第一大经济体中最大的城市，同时也是世界经济的绝对中心之一。纽约州的GDP 大约在 1.4 万亿美元左右，这个水平基本相当于加拿大或者俄罗斯全国的 GDP。纽约本身的人口基数、经济规模以及在国际大都会中毫无争议的地位成为这个城市房产市场最大的支撑要素。纽约在世界上的地位重要到我们甚至难以想象什么情况下当地的房产可能出现大幅崩盘的局面。美国经济崩溃？“后天”级别的重大自然灾害？除此之外，当地房产即使在美国最艰难的情况下，相对世界其他城市仍然具有难以抗拒的吸引力。

支撑因素二，多元化移民背景

纽约在很多方面可以说算是美国这个移民国家的门户，同时也是缩影。自由女神像是很多海外移民第一次接触美国的标志性建筑。当地已经发展上百年根深蒂固的移民文化让移民能够更快融入美国人种大熔炉的生活。当地各种移民也吸引更多海外人士移居纽约。从这个角度，即使排除人口自然增长的影响，纽约对于房产的需求也将会继续保持稳定。

支撑因素三，人口基数

纽约市人口超过 800 万，附近都会区人口更是接近两千万，在欧美国家中，这个人口规模已经算是非常庞大了。人口本身支持着纽约房产市场需求。

风险因素一，城市老化，基础设施陈旧

纽约市数百年的历史以及很多别具风情的老式建筑是当地一大特色。但同时也给纽约带来一些问题。建筑本身以及很多基础设施相对陈旧，同时在纽约人口众多的环境下，这些建筑和基础设施更换起来非常困难。这在长期将为纽约市房产带来挑战。政府和规划机构已经注意了这方面问题，并在不断尝试寻找解决办法，但未来这个问题究竟是能够被解决还是会继续恶化，目前还不能确定。

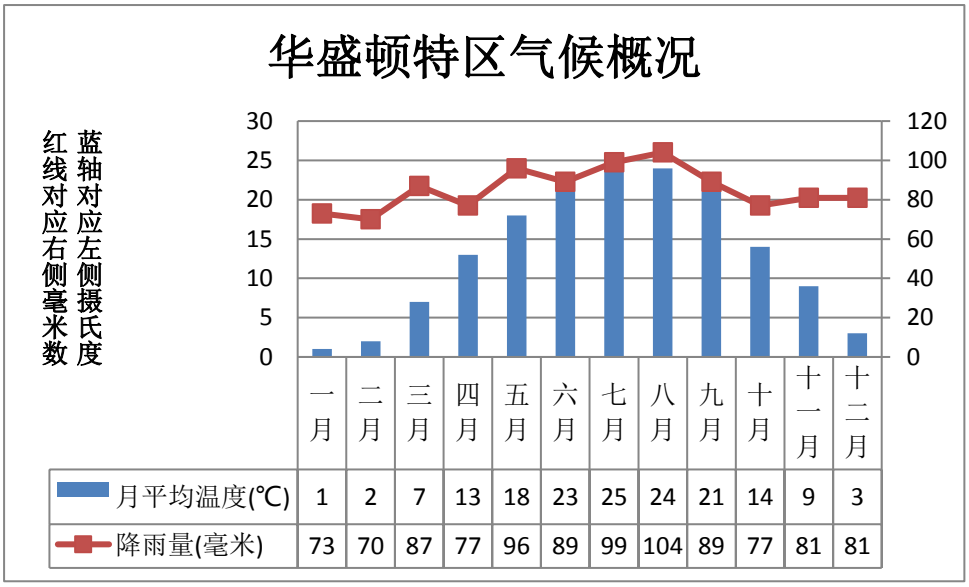
华盛顿：宜居评分★★★☆☆

作为美国首都，华盛顿特区的政治地位在美国无可替代。而当地劳动力市场受到政府及大量机构总部的带动一直以来都在美国保持非常稳定的走势。大量中产阶级的存在也使华盛顿地区成为美国各城市中房产市场发展最为稳健的一个。不过与中国的首都北京不同，华盛顿是一座“为了成为首都”而建立的城市。除了政治地位之外，华盛顿在金融、商务和文化上的整体影响力实际上要稍逊于纽约和洛杉矶这东、西两大都会的。但另一方面，华盛顿本身浓厚的政治色彩又给当地经济赋予了其他城市不可能拥有的优势，这一点也可以延伸到房产上来，让华盛顿的房产市场具有其与众不同的吸引力。

宜居评分：★★★☆☆

美世生活质量调查排名：第 51 名

华盛顿地处美国东部大平原，市区有波多马克河和安那考斯迪亚河交汇。当地温和湿润，全年雨水充足，年降雨量在 1023 毫米左右。1 月平均气温 1 摄氏度，7 月平均气温 25 摄氏度。当地四季分明，尤其春秋两季，气候非常适合出行。由于华盛顿特区附近的几个州基本是农业州，工业活动相对较少，所以当地的空气质量保持在比较高的水平。PM2.5 含量全年可以保持在 20 以下。



华盛顿的交通情况并不是一个为当地居民乐道的亮点。实际上作为美国首都，华盛顿素来有北美最拥堵城市之称。不过当地由于首都的特殊情况，治安在美国大都会中算是数一数二。毕竟作为美国政治的中心，安保措施的严密程度和政府的重视力度绝对堪称全美第一流。当地华人社区尽管历史不长，但也继承了华盛顿特区严谨的特点，井然有序。这一点上比纽

约和旧金山上百年相对破旧的老唐人街要好得多。

华盛顿州的教育水平绝对能够在全美国排名前列，而且平均水平非常稳定。当地基本上没有哪个区的教学质量与整体水平相差太多。

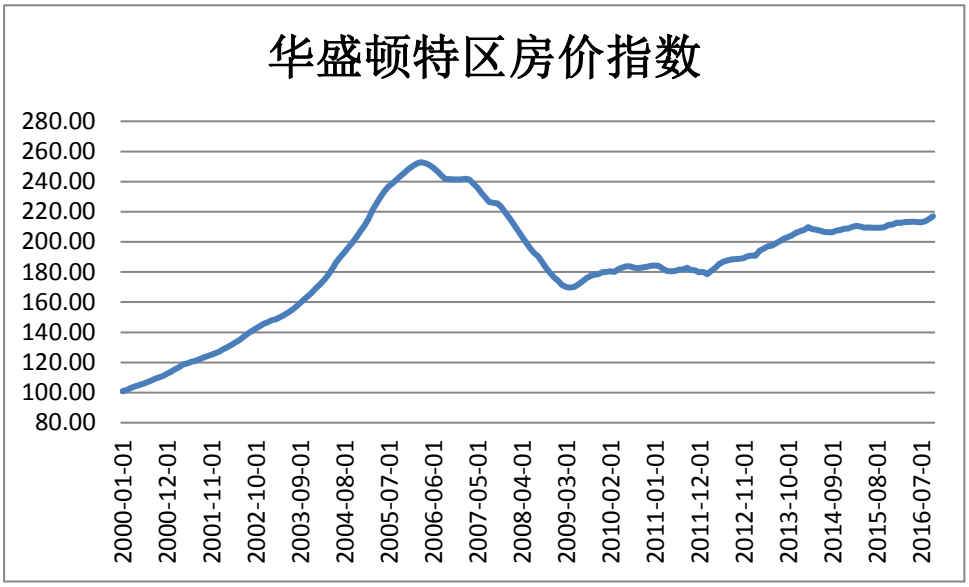
整体来说，如果不考虑拥堵的交通，华盛顿在全美国各大城市宜居水平上完全可以排在最前列。即使在当地交通拖后腿的情况下，相对稳定、安逸的工作生活环境也让当地在宜居水平上获得不错的评价。

综合成本评分：★★★☆☆

华盛顿郊区房产多为独立屋和联排别墅。大部分多层公寓分部在市区。市区公寓平均价格大约在每平米 4.36 万人民币。持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，在华盛顿可以购买一栋 2016 年新建成靠近白宫的两室两卫公寓，面积 100 平米左右。您也可以选择位于白宫背后，1923 由著名设计师设计的两室一卫老式公寓，面积大约 120 平米左右。另外如果你想要到郊区选择大一点的独立别墅，500 万人民币在华盛顿可以买到北郊大学区附近 300 平米左右的独立屋。当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳一次性过户费 700 美元、房屋转让税 1.1%~1.45%左右(按照房价高低税率不同)、房产证保险 0.4%左右以及包括房屋检查费及其他杂费。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳大约 14 万元人民币的各类税费。华盛顿特区地税大约为 0.85%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 10 万元人民币左右。

华盛顿在全球各大城市中房价相对较高，但日常开销比美国最贵的纽约和旧金山要低一些。华盛顿房屋的平均售租比为 12.44，由于地税相对较少，租金应付地税和管理费开销绰绰有余。

短期潜力评分：★★★☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

华盛顿在 2017 年的房价走势目前被很多分析机构看好。我们对于华盛顿房价的走势也是保持相对乐观的。与纽约、旧金山等地相比，当地的房价与居民收入比例较低，房屋的可负担水平并没有超出当地居民的能力范围。同时，相比一些大城市拥有更多商业投机行为，华盛顿更多的购房者还是自住或者长期投资的出租类型。从增长空间上来说，华盛顿房价在没有其他外力影响的情况下继续保持目前的涨幅是没有问题的。而且在成本的角度讲，华盛顿大部分房产比起纽约和旧金山来说价格要合理得多，这将继续吸引那些难以在高房价地区负担房屋开支的居民进入华盛顿市场。

华盛顿向来不是一个房价涨幅很大的地区。2016 年当地的房价涨幅基本上保持在 5%上下，我们认为这个涨幅将会继续延续到 2017 年。

2017 年华盛顿房产市场需要考虑的可能是库存问题。作为美国首都，当地摩天大楼的数量并不是太多。新建公寓很多都是 10 层左右的中层建筑。而政治区域划分的情况让华盛顿能够开发的住宅用土地相对较少。库存稀缺对于房价来说是个积极的推动因素。但也限制了当地市场可选择的范围。

长期稳定评分：★★★★☆

支撑因素一，政治稳定性

作为美国首都，华盛顿在政治稳定性上可以达到世界第一流的水平。尽管美国本身也会有各种影响资本市场的政治不确定性存在，但建国数百年之后，华盛顿的首都地位并不会被任何一个其他城市所取代。汽车城底特律可能会因为一个行业的撤离而房价大跌，但华盛顿作为美国首都，受到类似影响的几率极小。

支撑因素二，房价可持续性

相比其他美国城市，华盛顿的大部分居民都是政府公务员、相关服务人员以及与政府有密切关系企业的员工。这些人生活出现大起大落的可能性较小。华盛顿历来也相对远离房产投机行为。当地房产市场的价格水平在过去数百年都保持了相对温和的波动幅度。未来我们认为这种情况也会继续下去。

风险因素一，人口老龄化

相比美国其他城市，华盛顿主要的工作机会更倾向于与政府相关的业务。缺乏类似纽约或者旧金山等地发达经济的弊端之一是当地吸引年轻人的能力有限。华盛顿特区拥有远低于美国其他各州的年轻人比例。在上世纪 80 到 90 年代，华盛顿曾经经历过一段时间的人口大幅下滑。本世纪初到目前为止人口受到移民等支撑保持上升，但按照目前的人口结构来看，

未来并不是没有再次人口下滑的可能性。

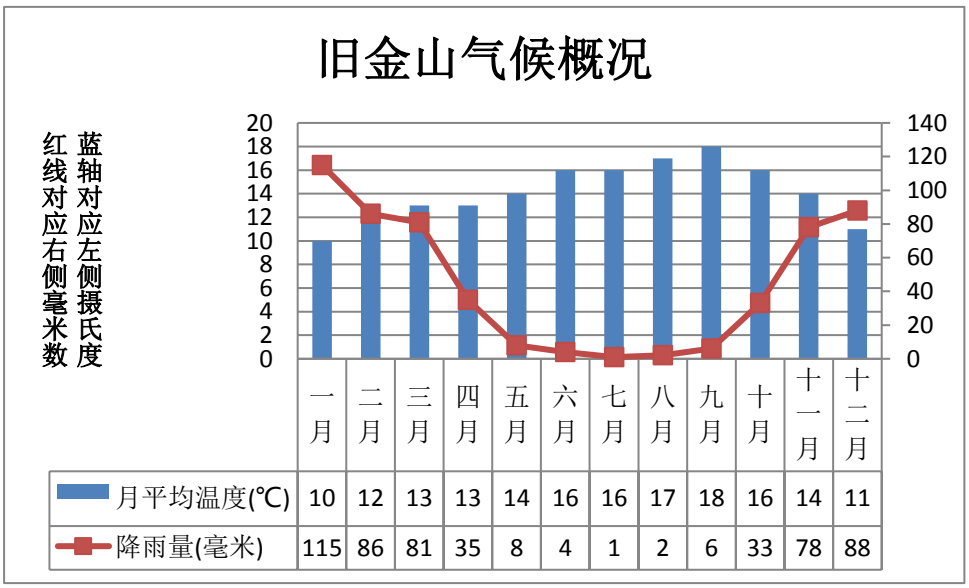
旧金山：宜居评分★★★★☆

旧金山曾经是很多美国华裔移民第一次站上北美洲大陆的地方。金门大桥一直以来都被华裔移民认为是中国移民前往美国的标志性建筑物。如今旧金山当地也仍然是美国华裔人口比例最高的大都会城市，华人的人口占比已经超过 10%。当地同时也是目前全美国房价水平最高的城市之一。不管是买卖市场还是租赁市场，当地的价格标准都较美国其他地区高出许多。旧金山近年的房价涨势已经因为过热而开始收敛。房产泡沫破裂也成为当地人民最担心的问题之一。不过作为美国西部最主要的经济文化中心，旧金山房市受到人口、经济的支撑，在历史上也曾经多次经历动荡，但长期整体的走势还是保持了稳定上升的趋势。

宜居评分：★★★★☆

美世生活质量调查排名：第 28 名

旧金山地区西临太平洋，常年干燥凉爽，冬季不冷，夏季不热。1 月平均气温达到 10 摄氏度左右，而 7 月平均气温受到海风和雾气的影响也仅为 16 摄氏度左右。平均气温最高的 9 月也在 18 摄氏度左右。年均降雨量相对稀少，大约在 537 毫米左右。



湾区常年凉爽的天气非常适合出行户外活动，这也成为当地交通拥堵的原因之一。不过最严重的问题是，湾区由于有水道的分割，很多地区之间的交通完全依赖桥梁。而与纽约地区不一样，宽阔且水位更深的旧金山海湾比起河流更难修建桥梁。所以湾区房产的宜居程度也受到交通情况的影响。交通便利的地区与一桥之隔的较远地区，生活质量可能出现非常巨大的差别。旧金山的犯罪是当地的老问题。奥克兰一直以来都是美国黑帮聚集的战场地区。即使在较为富裕的旧金山市区，盗窃等针对财物的犯罪案件数量也居高不下，这对当地的宜居水平算是一个不小的拉分项目。

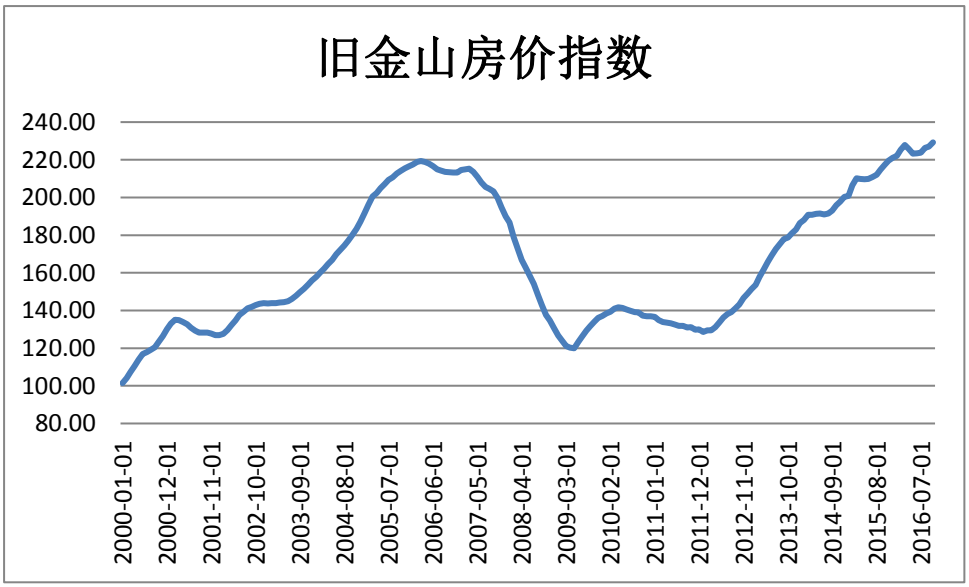
湾区的华人比例在全美排名最高。华人社区在这里算是非常普遍。这一点上可以说非常适合不太熟悉北美生活的华人投资者快速融入当地环境。湾区的教育水平很高，尤其是旧金山市区的教育在加州排名前列。加州作为美国 GDP 最高的州府，主要的发展动力来源于旧金山和洛杉矶两大都会区。而相比更加偏向文化的洛杉矶，旧金山附近的硅谷地区高新技术产业的发展也是当地吸引高技术人才的重要原因。在这一点上，不管是手持技术的第一代移民，还是为子女着想的第二代移民，都会受益于旧金山地区良好的教育环境和就业形势。

综合成本评分：★★☆☆☆

旧金山市区公寓房价平均大约每平米 8.6 万人民币。在旧金山地区持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，可以购买一栋一室一卫公寓，面积 70 平米左右。当地房价较高，如果想要选择独立别墅，500 万人民币在旧金山太平洋岸边只能买到 100 平米左右的老式独立屋。当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳一次性公证费 1000 美元、房屋转让税 0.5%~0.75%左右(按照房价高低税率不同)、房产证保险 1500 美元以及包括房屋检查费及其他杂费。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳大约 6 万元人民币的各类税费。加州地税大约为 1.17%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 15 万元人民币左右。

旧金山目前算是美国房价最贵的地区之一。但由于地税较低，日常开销比纽约低一些。旧金山房屋的平均售租比为 15.50，尽管房价和房租水平都是美国最高，但租售仍然不成比例。租金足够应付地税和管理费开销。但并不能获得太大回报。

短期潜力评分：★☆☆☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

旧金山房价在 2014 年开始的美国房市复苏过程中，涨得有些太快、太猛。在 2016 年下半年就表现出明显的后劲不足。当地 100 万美元左右的房价中位数本身就已经成为房价进一步上涨的阻力。考虑到美国地税相对较高，100 万美元左右的房价中位数已经让旧金山在全世界范围进入最昂贵房市行列。随着当地一批新的高层公寓落成，房屋库存理论上会出现一些补给。而市场在 2016 年末段也已经开始表现出自行调节的迹象。不过当地房价想要出

现下降也不容易。湾区目前是全美国经济发展最迅速的地区，当地大量创新企业一直以来都是吸引高技术人才的热点。经济、人口等因素将继续支撑旧金山房价，而调整更多还是相对旧金山在之前一两年超过 6%涨幅而言的。

2016 年旧金山房价同比涨幅在年初达到两位数，不过经过下半年的回撤最终相比 2016 年初仅增长了不到 2%。考虑到目前的调整状态，我们认为 2017 年当地房价维持现有价格的可能性较大。在极端情况或者突发事件影响下，不排除下滑 2%左右的可能性。

特朗普上台对于旧金山地区企业究竟是好是坏，在 2017 年将是一个情绪化的问题。实际上，税收、外贸以及监管政策的走向，在最初的一年直接对企业产生影响的程度并不会太大。房价作为这些问题的一个反应指标，在 2017 年可能出现波动，但更多会是因为情绪变化，而不是实际对营业表现的影响。所以在 2017 年，如果特朗普继续公布一些惊世骇俗的新政策，那么旧金山房价也可能会相应波动。不过从特朗普当选之后的表现看，他真正成为美国总统之后与他竞选时期的特立独行、口无遮拦还是有一定出入的。所以上面这种影响，我们认为发生的可能性较小。

长期稳定评分：★★★★☆

支撑因素一，硅谷

实际旧金山地区经济并不仅仅来自硅谷，但硅谷的高科技产业应该可以说是当地经济支柱的一个标志性图腾。作为美国西部经济发展最快速的地区，整个旧金山湾区的创新氛围是哪怕纽约都没有办法媲美的，而增长迅速的高科技产业创造了大量高薪工作。富裕的年轻人购买房产，成了旧金山当地房市最直接的支撑。考虑到旧金山地区已经成型的教育、研究、资金配置创新企业发展链条，我们认为未来旧金山地区将继续保持经济活跃水平。而对于当地房产市场来说，活跃的经济就意味着稳定的房屋需求。

支撑因素二，有限的空间

尽管湾区东部仍然有一些可供开发的土地，但旧金山整体受到附近山脉、海湾限制的土地规模保证了当地供给不可能出现大幅攀升的情况。这对房价形成长期支撑。只要旧金山中心地带没有变化，那么这个太平洋沿岸狭小的半岛就会继续保持寸土寸金的局面。

风险因素一，过高的市场价格

很多分析人士在 2016 年旧金山房价停止上涨时就开始预言旧金山房产市场泡沫的破裂。实际上，在考虑到 2006 至 2007 年泡沫的教训之后，旧金山房产市场已经对泡沫产生了一些抵抗力。尽管如此，当地房价的大幅攀升仍然给未来几年房价继续上涨带来阻力。

洛杉矶：宜居评分★★★☆☆

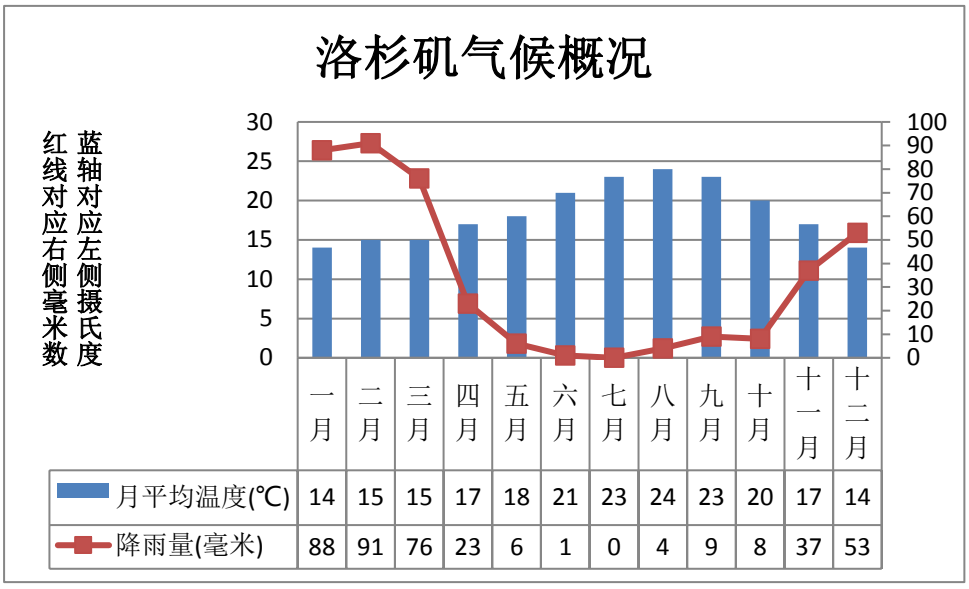
作为美国人口第二大的都会区，洛杉矶在美国房产市场的地位是非常微妙的，一方面当地文化领域的吸引力让大量人口涌入，但另一方面城市在与纽约和旧金山等地进行经济比较时，又缺少除了电影等娱乐行业之外的核心行业。当地很多购买高端房产的富豪，不是好莱坞的大腕就是喜爱天使之城纸醉金迷的其他国家地区富翁。本地失业率相对较高，人口成分两极分化严重。这就造就了洛杉矶房产市场高端市场和低端市场脱节不平衡的情况。当地包括比弗利山庄、马里布等豪宅区是全美国房产平均价格最高的社区。但就在十几公里外的中城区也存在大片房价不到豪宅区十分之一的廉价地区。

宜居评分：★★★☆☆

美世生活质量调查排名：第 49 名

洛杉矶位于美国西南海岸线上，受到太平洋的海流影响，当地终年温和干燥，降雨量偏少，全年仅有不到 396 毫米降雨。1 月平均气温 14 摄氏度，7 月平均气温 23 摄氏度。当地时常受到亚热带飓风影响，偶尔在夏秋交替时期受到暴雨和狂风的影响。但整体来说，天使

之城全年基本保持阳光明媚的状态。



洛杉矶的交通状况在全美大城市中也属于不太理想的一个。人口众多、又是著名旅游城市，这些因素都让当地的交通情况成为居民怨声载道的问题之一。同时，贫富差距悬殊的市区人口成分也导致当地针对财务的犯罪率在美国各城市中排名靠前。对此，当地的富人选择安装监控系统、甚至雇佣保镖或保安公司来保护自己的财产和人身安全。不过和旧金山一样，这一点对于天使之城的宜居水平产生了不良的影响。

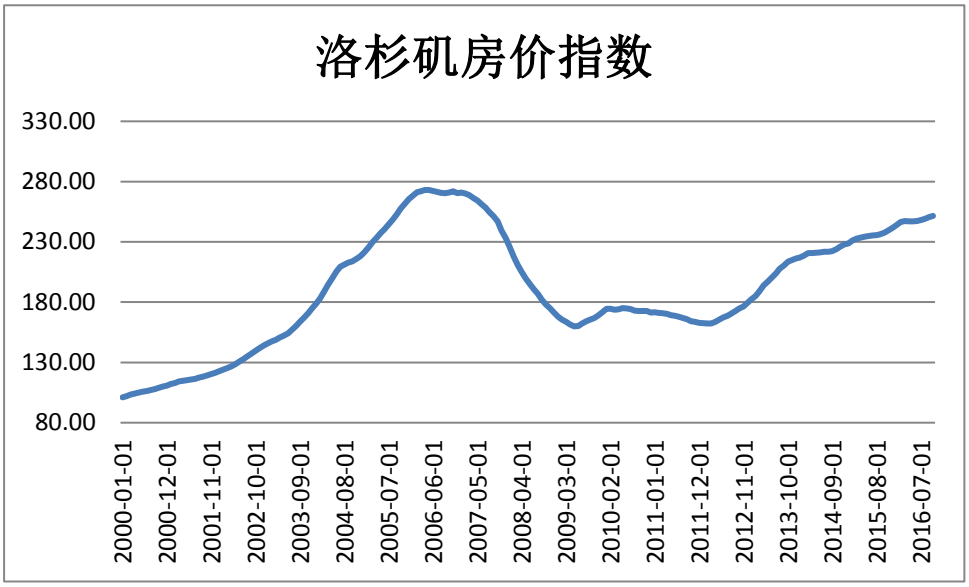
洛杉矶的华人人数约为 50 万左右，亚裔比例约为 3.9%，尽管人口比例中华人并不多，但当地拥有世界除了中国之外顶尖水平的华人餐馆。华人超市等设施也非常齐全。

综合成本评分：★★★☆☆

洛杉矶市区公寓平均房价大约在 3.7 万人民币上下。在洛杉矶地区持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，可以购买一栋 1961 年建成的一室一卫公寓，面积 100 平米左右。如果想要选择独立别墅，500 万人民币在洛杉矶东区可以买到 150 平米左右的老式独立屋，不过当地治安较西区差一些。当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳一次性公证费 1000 美元、房屋转让税 0.5%~0.75%左右(按照房价高低税率不同)、房产证保险 1500 美元以及包括房屋检查费及其他杂费。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳大约 6 万元人民币的各类税费。加州地税大约为 1.17%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 15 万元人民币左右。

洛杉矶房价要比北部经济更好的邻居旧金山稍微便宜一些。当地价格水平在美国也是较高的。洛杉矶房屋的平均售租比为 12.05，按照现在的市场价格，购买当地房屋纯为了出租而投资并不合适。租金足够应付地税和管理费开销。但并不能获得太大回报。

短期潜力评分：★★☆☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

洛杉矶房价在 2017 年面对的情况与北面的邻居旧金山类似，但又不尽相同。同样作为加州大城市，对特朗普当选的普遍不满、房价高擎导致当地居民难以负担等问题大致上差不太多。但是相比经济较为活跃的旧金山，洛杉矶居民收入更加依赖当地服务业市场。当地人口更多、由于好莱坞的存在，富豪圈子也更为活跃。更多的人口保证了当地房产市场的中低端更加稳定，而富豪圈子则保证了高端房产市场的稳定。所以，尽管整体趋势上，洛杉矶也会逐渐进入价格调整，但这种趋势的幅度、时间都要比旧金山缓和一些。

2016 年洛杉矶的房价涨幅在 6%左右。2017 年当地房价涨幅保持在 2%到 4%的区间几率是比较大的。不过按照目前的价格水平，涨幅在区间底端的可能性要比在顶端的可能性大。

洛杉矶在 2017 年可能让房价受到影响的主要还是美国的经济走势。当地房价与工资水平的比例尽管在美国相对偏高，但比旧金山要低一些，城市房价进一步上涨需要工资水平整体增长。特朗普上台、美联储加息、国际贸易走势等这些最终都要落到一点上，那就是洛杉矶地区接近 1500 万人口的收入以及当地房产市场的库存。目前来看，这两点在 2017 年会发生剧烈变化的可能性不大，这也是我们预测当地房价会保持相对稳定的主要原因。

长期稳定评分：★★★☆☆

支撑因素一，好莱坞

尽管在失业率、经济活跃程度等方面落后于拥有硅谷的旧金山湾区，但洛杉矶地区仍然是美国西部最大的大都会。这可能有很大程度要归功于好莱坞的存在和对美国梦的追寻。因为好莱坞，天使之城成为美国乃至世界新闻媒体关注的焦点，当地也是能够碰到世界级电影明星机会最大的城市之一。对于大部分投资房产并不特别在乎数据绝对比较结果的人来说，“能够住在好莱坞所在城市”比起房屋性价比、失业率等冷冰冰的数据来得更有诱惑力。好莱坞的存在让洛杉矶本身就存在一种富豪文化，当地西北部豪宅区比弗利山庄、马利布等经常出现在财富杂志上的地名一直是世界各地名流富豪向往的投资标的。好莱坞代表洛杉矶本身的一种上流社会气质，一种数据体现不出来的吸引力。这本身就成为洛杉矶房产市场未来很长一段时间的金字招牌。

支撑因素二，人口基数

洛杉矶被很多专家认为在20到30年内有机会赶超纽约成为美国人口最多的城市都会区。目前洛杉矶及附近城市的人口已经接近 1500 万。人口本身的日常需求成为当地经济的支柱之一。而人口本身也成为房产需求的绝对保障。

支撑因素三，洛杉矶港

洛杉矶港是目前美国最大最繁忙的集装箱港口。港口本身对当地经济的支撑作用可能要超过世界知名的好莱坞对洛杉矶的影响。作为美国亚太地区最重要的贸易中转站，港口的存在意味着大量企业将继续把洛杉矶作为最重要的总部或者分部所在地。这进而保证了当地大量就业机会，并间接支撑了房产市场。

风险因素一，特朗普

加州是民主党最主要的票仓之一。但这并不代表洛杉矶地区不存在支持特朗普当选的人。实际上在美国大选之前，几家洛杉矶当地报纸的民意调查中，特朗普都是处于领先的。而特朗普其中一个特别吸引人的政见就是将工作机会从墨西哥和中国那里抢回到美国。作为人口众多的洛杉矶，理论上，如果工作机会真的回到美国，那么当地将会获得不错的经济增长。但另一方面，很多分析人士也表示，如果特朗普的政策造成反效果，比如企业最终被迫直接搬离当地，或者企业回到美国但更多使用机器人等自动化流水线，那么洛杉矶经济实际上是会受到打击的。特朗普上台本身对于美国政治经济地位都是一个未知元素。只是洛杉矶在这个问题上受到的影响或许要比其他城市大一些。

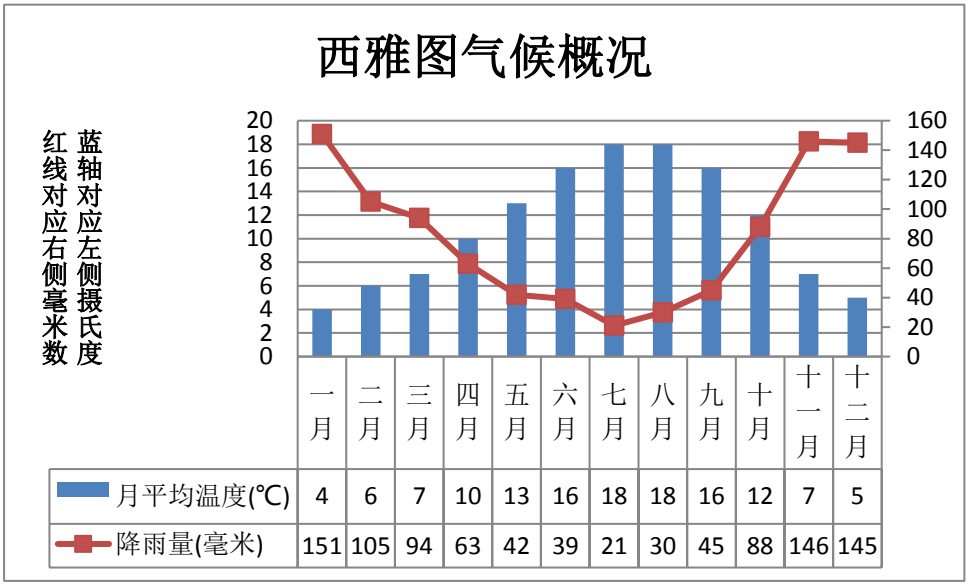
西雅图：宜居评分★★★★☆

西雅图在很多世界城市居住环境的评比中，常常被近在咫尺的世界著名宜居城市温哥华的风光掩盖。但实际上，至少从地理位置、环境、气候等方面来看，西雅图几乎就是温哥华的翻版。甚至在考虑到经济等方面因素的话，西雅图对于某些中产阶级来说，是比温哥华还要好的居住城市。当地包括波音、微软、星巴克、亚马逊等大企业为西雅图带来大量高质量工作。整体来说，西雅图可以算是中产阶级购房的天堂，这里有工作、有生活。对于较高段位的高净值投资者来说，这里也不是没有吸引力。家财万贯的老总们只要考虑一件事，就会对西雅图趋之如鹜：企业老总们，有谁不想和世界第一首富比尔盖茨做邻居的呢？

宜居评分：★★★★☆

美世生活质量调查排名：第 46 名

不考虑阿拉斯加的话，西雅图位于美国西海岸的最北端。当地常年温和湿润，降雨量年均 969 毫米。1 月平均气温 4 摄氏度，7 月平均气温 18 摄氏度。



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
月平均温度(℃)	4	6	7	10	13	16	18	18	16	12	7	5
降雨量(毫米)	151	105	94	63	42	39	21	30	45	88	146	145

由于当地属于北美洲西海岸著名的温带雨林气候，附近山脉基本是绿树成荫植被繁茂。同时整个美国西北部地区人烟相对稀少，工业活动不多，这些因素都使西雅图的空气质量达到全美国最好的水平。当地基本上没有空气污染的问题，是自然界天然形成的健康氧吧。

当地的交通有着所有海边多河流湖泊城市的通病：遇桥则堵。尤其是西雅图居民多为朝九晚五的上班族，在上下班高峰期当地的交通情况会比平时差很多。不过当地治安绝对是全美国大城市中数一数二的。唯一可能有些影响的是当地流浪汉不少，不过基本上也聚集在城区偏远一隅，与大部分市民和游客相安无事。

西雅图整体人口不多，市区人口约 60 多万，其中大约不到 3 万是华裔。当地主要的居民种族是白人，但有 5%左右的居民声称自己是多种族混血。整体来说，当地华裔移民能够很好融入到城市中去。

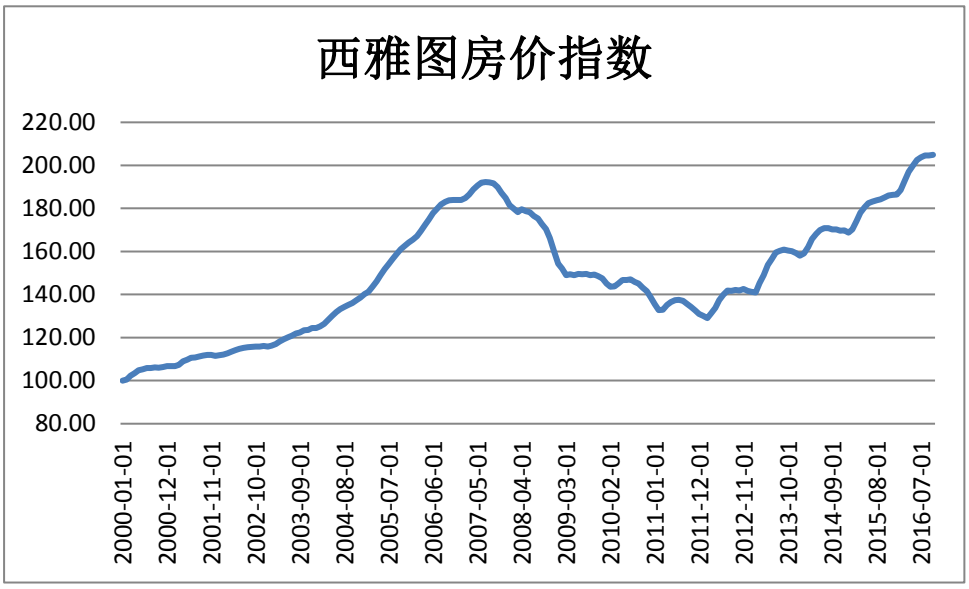
综合成本评分：★★★☆☆

西雅图市中心公寓平均价格大约在 3.93 万人民币。在西雅图地区持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，可供选择的房源还是不少的。500 万人民币可以购买一栋 2015 年建成的二室二卫现代化紧凑型联排别墅，面积 150 平米左右。500 万人民币在西雅图市区也可以买到 270 平米左右的 1918 年老式独立屋。

当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳一次性过户费 1500 美元、房屋转让税 1.78%左右(按照房价高低税率不同)、房产证保险 1000 美元、房屋检查费 700 美元及其他杂费。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳大约 10 万元人民币的各类税费。华盛顿州地税大约为 1.01%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 7 万元人民币左右。

西雅图除了比尔盖茨居住的贝尔维尤西部豪宅地区之外，大部分地区房价并不高，当地与北部的加拿大邻居温哥华相比平均房价更低，但是地税更贵。西雅图房屋的平均售租比为 14.43。和美国大部分地区一样，按照现在的市场价格，购买当地房屋纯为了出租而投资并不合适。租金足够应付地税和管理费开销。但并不能获得太大回报。

短期潜力评分：★★★★☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

西雅图房价在 2017 年的上半年可能会继续保持大幅上涨，这几乎是大部分房产分析机构达成的共识。至少从价格走势上来看，西雅图房价在连续保持大幅增长的过程中暂时还没有表现出价格调整的任何迹象。按照市场规律，西雅图房产市场最终仍然会触及顶部并开始

调整。但我们预计，这种情况至少在 2017 年上半年出现的可能性较小。目前来看，当地相对美国其他主要城市更低的房价水平、当地冬暖夏凉的气候仍然会继续吸引更多厌倦了大城市的美国人移居此地。受到海岸地理环境的限制，西雅图可开发的土地有限。而来自北面邻居温哥华限制海外资金投资房市的连带影响，也将会在新的一年中开始逐渐发酵。尽管移民美国并不像移民加拿大那么容易，但西雅图与温哥华之间非常接近的距离、非常类似的气候，仍然会让一些放弃温哥华的投资者转向定居国境线南面的西雅图。

西雅图在 2016 年房价累计涨幅超过 10%。2017 年上半年保持类似年率涨幅的可能性很大，但到了下半年，以当地的市场规模，可能也会看到一些调整，所以我们认为全年的涨幅可能会在 8%到 12%之间。最终表现如何需要看下半年价格调整发生的时间和力度。

西雅图在 2017 年将会受到来自海外资产，美国国内人口流动以及特朗普上台政策走势的影响。温哥华对房产市场的管控将继续在年初为西雅图带来一些影响。而特朗普在贸易上的保护政策实际上对于西北地区林业等行业是有提振作用的。上述几个因素将决定西雅图房价涨势究竟会持续多久。目前还没有看到太多不利于当地房价上涨的因素存在。

长期稳定评分：★★★☆☆

支撑因素一，自然环境

西雅图位于温带雨林的湿润温和气候可能并不适合所有人，但当地群山环绕空气清新的气候的确算是非常适宜人类居住。不管世界经济怎样发展，自然环境相对较好的城市总是会继续受到人们欢迎的。这在长期保证了西雅图房产市场具有吸引力。同时，居住在这种氧吧级别的城市中本身就是一个长期持续金钱不能衡量的回报。

支撑因素二，微软、波音、星巴克、亚马逊

尽管可能总的规模比旧金山地区的硅谷和纽约地区的各大银行小一些，但西雅图并不是一个单单靠环境吸引居民的城市。当地数家大型企业创造了大量的高级职位，给西雅图当地的房产注入强有力的需求侧资金。西雅图的几家公司都是各自行业的佼佼者，而且近些年一直没有满足现状，仍然保持了快速的增长和发展。未来至少可见的 10 年之内，这些企业的存在仍然将给城市房产带来支撑。

支撑因素三，土地有限

西雅图市区建在落基山脉与太平洋之间狭窄的海湾之间。城市附近并没有太多可供开发的土地。尽管当地市政府近期尝试提高西雅图某些地区的建筑最高要求以增加房屋库存，但当地可供修建房屋的土地稀少仍然会在未来限制房产供给。

风险因素一，国际房产市场趋势，外资流入

实际上这项因素在中短期将刺激西雅图房价继续攀升。随着全球包括旧金山、纽约、加拿大温哥华以及澳洲悉尼和墨尔本房价过高，西雅图逐渐成为国际买家的关注焦点。但考虑到房产市场的长期走势，有暴涨之后就可能有泡沫和暴跌。西雅图未来十年内，可能就会经历类似的房价大幅波动。顺势而为，当地房产可能是创造大量回报的生财工具，万一对形势估计错误，则也有可能造成损失。

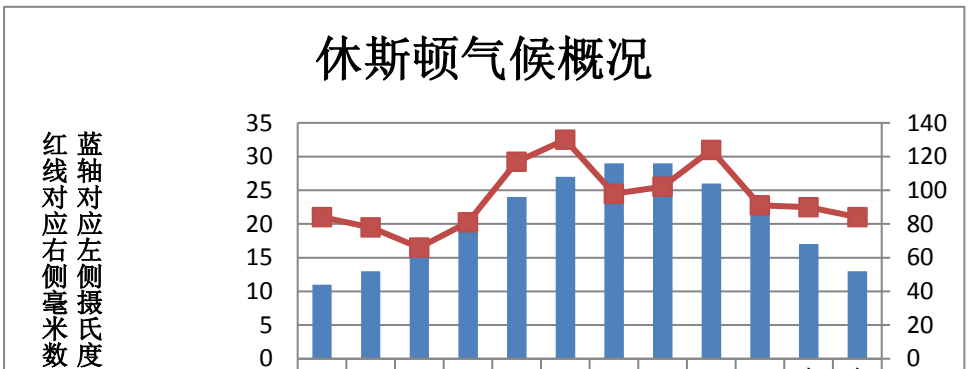
休斯顿：宜居评分★★☆☆☆

很多中国投资者第一次听说休斯顿这个城市，可能还是因为 2002 年姚明被休斯顿火箭队选为 NBA 状元。但实际上，作为美国按人口算第四大城市，休斯顿在全美国的经济地位非常重要。作为原油大州德克萨斯的第一大城市，同时也是美国著名的航天城，休斯顿是美国南部墨西哥湾地区最吸引技术人才的地区。当地的房产走势在近些年因原油价格低迷影响逐渐冷却，但价格仍然受到由人口带来的需求支撑。相比其他几个价格居高不下的热门城市来说，在休斯顿购置房产，目前可以讨价还价的回旋余地更大一些。

宜居评分：★★☆☆☆

美世生活质量调查排名：第 65 名

临近墨西哥湾的休斯顿是美国纬度最低的大城市之一。当地冬季温和，夏季炎热，1 月平均气温 11 摄氏度，7 月平均气温 29 摄氏度。由于墨西哥湾亚热带气候的影响，休斯顿在一年四季中均有某些天会出现暴雨。当地的年降雨量达到 1145 毫米左右。且时不时会受到亚热带飓风的袭击。当地的空气质量在美国地区来说也不能算是特别好。休斯顿附近包括达拉斯、奥斯汀等城市整体人口众多。相对荒芜的德州大平原没有太多植被，且当地是美国最主要的原油加工、化工产业中心。这些因素导致休斯顿在空气质量表现上与其他美国大城市拉开距离。



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
月平均温度(℃)	11	13	17	21	24	27	29	29	26	22	17	13
降雨量(毫米)	84	78	66	81	117	130	98	102	124	91	90	84

治安表现不佳算是休斯顿另一项影响宜居程度评比的劣势。在全美大城市中，休斯顿犯罪率相对偏高，甚至在与同样受到德州牛仔彪悍民风影响的达拉斯和奥斯汀比较时，休斯顿当地的犯罪率也是相对较高的。当地政府和警方近年来已经尝试整治治安问题，但目前为止，收效并不明显。

根据美国 2010 年的人口普查数据，休斯顿的华人人口大约在 15 万人左右，是印度人、越南人之后的当地第三大亚裔种族。整体来说，当地对于华裔移民还是比较友好的。但鉴于德州历史上存在比较严重的种族歧视，尽管目前情况好转，当地也不能算是美国最“欢迎华人”的地区。

综合成本评分：★★★★☆

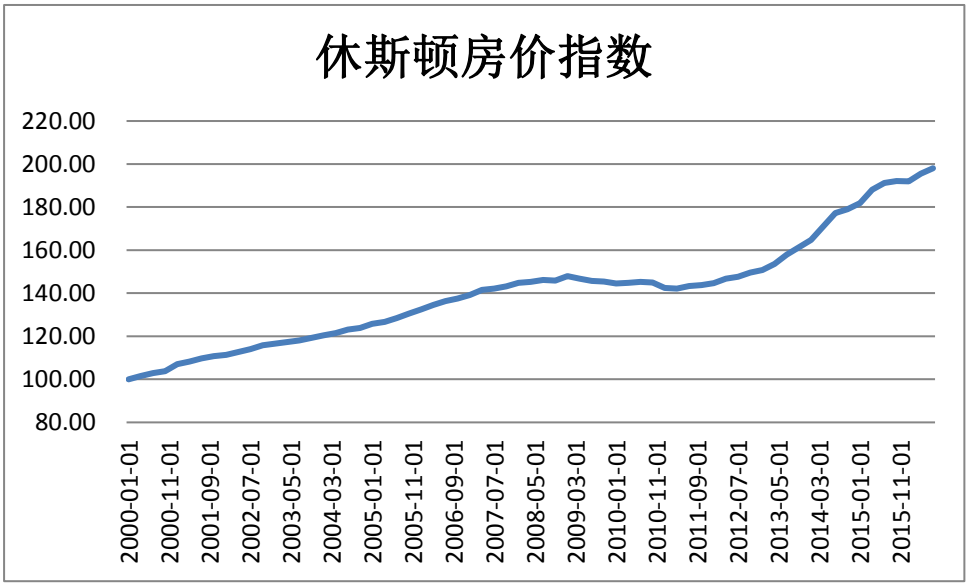
休斯顿市区公寓平均房价大约在每平米 1.28 万人民币左右。休斯顿地区持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，可以购买一栋 2016 年新建成的两室两卫公寓，面积 80 平米左右。如果想要选择独立别墅，500 万人民币在休斯顿可以买到 300 平米左右的中古独立屋。

当地买房除了房款之外，交易时还需要缴纳一次性差产权和物业转让费 500 美元。德州没有房产转让税，但作为美国各州中税务最为繁重的州，德州的地税和其他税费非常高。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳不到 1 万元人民币的各类税费。但加州地税大约为 2% 左右，另外当地处于台风影响地区，每年的房

屋保险还要大概 1000 美元左右。拥有该处房产之后，每年的房产税、物业费或者维护额外开销大约在 25 到 30 万元人民币左右。

休斯顿整体房价和美国其他一线城市相比还是比较便宜。不过较高的日常税务让在当地养一栋房子比较昂贵。休斯顿房屋的平均售租比为 6.19，不过由于地税偏高，实际租金与房屋开销相比并没有太多盈余。租金足够应付地税和管理费开销。但并不能获得太大回报。

短期潜力评分：★★★☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

休斯顿的房价可以说与国际油价之间的关系比其他因素更加重要。从价格走势上我们可以看出，甚至在 2008 年次贷危机前发生的美国全国范围房市大崩盘都没有太大程度影响到休斯顿房价。德州平原土地基本不是房产发展的问题，大片可供开发的土地为休斯顿提供了大量房源。而美国第四多的人口为当地房产市场提供了稳定需求。房价和房产市场的火热程度完全取决于当地最主要的石油和化工企业的经营状况。如果 2017 年国际油价能够回暖，那么休斯顿房价也会随之走高，如果油价继续保持低迷，按照现在的走势，休斯顿随着当地人口增长继续保持中幅房价涨势也不成问题。

休斯顿地区 2016 年房价涨幅基本上在 4%左右。2017 年如果油价能够回到 75 美元/桶左右。当地房价可能涨幅会高于 5%的水平。该地区在 2014 年之前原油表现强劲的时候，曾经一度有年率 10%左右的房价涨幅。但如果油价继续低迷，保持 3%到 5%的稳定涨势也不成问题。

我们认为 2017 年休斯顿地区房价最大的影响因素就是油价。所以油价在 2017 年可能的事件将对休斯顿房价产生影响。特朗普上台对伊朗态度的转变、OPEC 与俄罗斯之间减产协议能够达成、美国原油行业内部发展等问题对于休斯顿房价的影响巨大。在这个德州城市，油价和房价是基本上绑在一起的。

长期稳定评分：★★★☆☆

支撑因素一，人口

休斯顿是美国第四大城市，人口本身带来的房产需求是相对稳定的。当地是美国中西部企业总部聚集地，人口、工作等因素将在未来很长一段时间里继续支撑房产市场的需求。当地作为美国航天局的所在地，也是美国最重要的信息科技中心之一。同时生物医药科学在休斯顿也已经形成规模。整体来说，尽管因为坐落在西南一隅，相比纽约洛杉矶来说比较受冷落，但休斯顿本身的大都会氛围和城市规模足以支撑一个长期稳定的房产市场。

支撑因素二&风险因素一，原油化工业

休斯顿或者说整个德州是美国石油化工以及相关重工业的基地。当地在这方面的投入很大。很多经济来源和就业岗位与原油密切相关。但当地重点开发的原油企业实际上存在两面性。原油价格可高可低，油企和相关行业的日子也可好可坏。这无形中为休斯顿房产市场带来其他城市没有的变数。同时原油行业也带来一定程度的污染。这在长期来讲对于休斯顿当地的房产市场吸引力具有负面影响。而且最关键的问题是，随着人类科技发展，最终人们可能还是会放弃化石燃料，虽然我们不确定这种情况会在什么时候出现，但如果把休斯顿以及德州与 100 年前那些欧洲因煤炭兴起的大城市做下比较的话，我们就能看到，当地至少来自原油这一块的经济增长可能最终还是会消失。对于休斯顿当地居民来说，这个问题可能还很遥远。不过如果房产投资者的眼光足够长远，那么这的确是一个需要琢磨的因素。

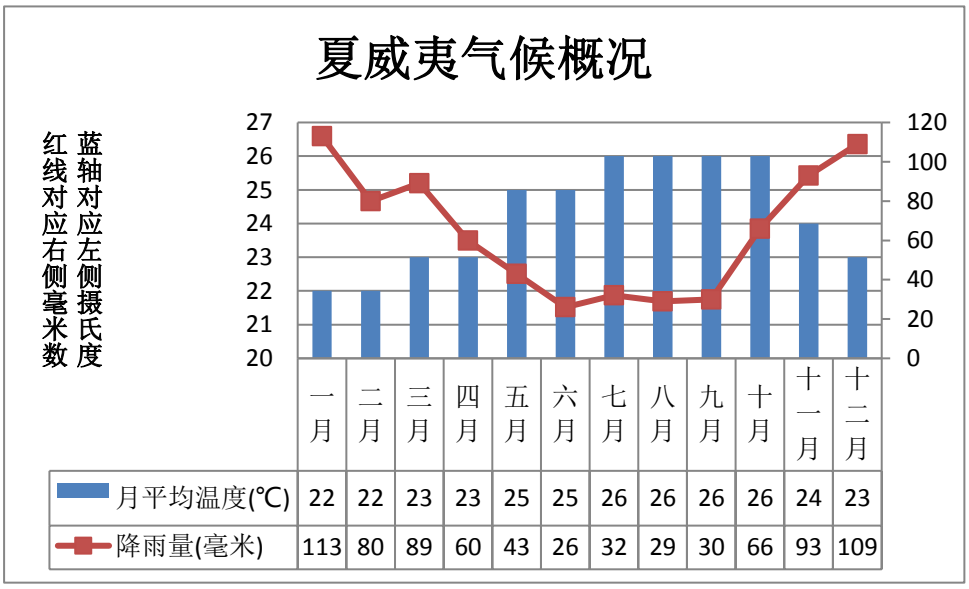
夏威夷：宜居评分★★★★☆

夏威夷作为美国第五十大州，实际上可以看做一个独立的岛屿国家。当地有自己的语言、自己独特的民俗和自己独一无二的太平洋中心岛国地理环境。作为全世界著名的旅游胜地，夏威夷的房产在过去几十年中，一直保持非常稳定的发展。即使在金融危机时期全美国房产市场最为低迷的 2008 年，夏威夷房产也表现出了强大的韧性。当地基本上没有太多工业，旅游业是最大的经济支柱。所以投资夏威夷房产，如果没有海外经济支柱的话，除非经营旅游业，剩下的当地经济来源选择可能不多。当然，当地的房产还是非常适合高端高净值人士投资作为度假屋的。

宜居评分：★★★★☆

美世生活质量调查排名：第 35 名

夏威夷州首府檀香山(或称火奴鲁鲁)常年温暖干爽，受到加利福尼亚洋流的影响，当地尽管地处热带，但温度不会太高，1 月平均气温 22 摄氏度，气温最高的 8 月平均气温 26 摄氏度。年降雨量尽管只有 770 毫米左右，但是常年海风带来的潮湿空气让夏威夷地区并不干燥。对于喜爱海边活动的人们来说，夏威夷的确就是名副其实的人间天堂。



作为世界最热门的旅游目的地之一，夏威夷常年被成千上万的游客占据。作为海岛城市，檀香山的交通状况并不算是很好。但檀香山本来面积就不算太大，所以实际上这并不特别影响在夏威夷生活的居民。当地治安整体来说要比美国本土好得多，但大量游客也吸引了很多针对财产的盗窃行为。这一点与世界其他主要旅游景点基本没什么差别。

华裔在夏威夷定居已经有一百多年的历史。当地由于岛屿环境，距离美国本土或者中

国大陆都需要乘坐长途飞机。地理位置上还是相对偏远一些。

综合成本评分：★★★☆☆

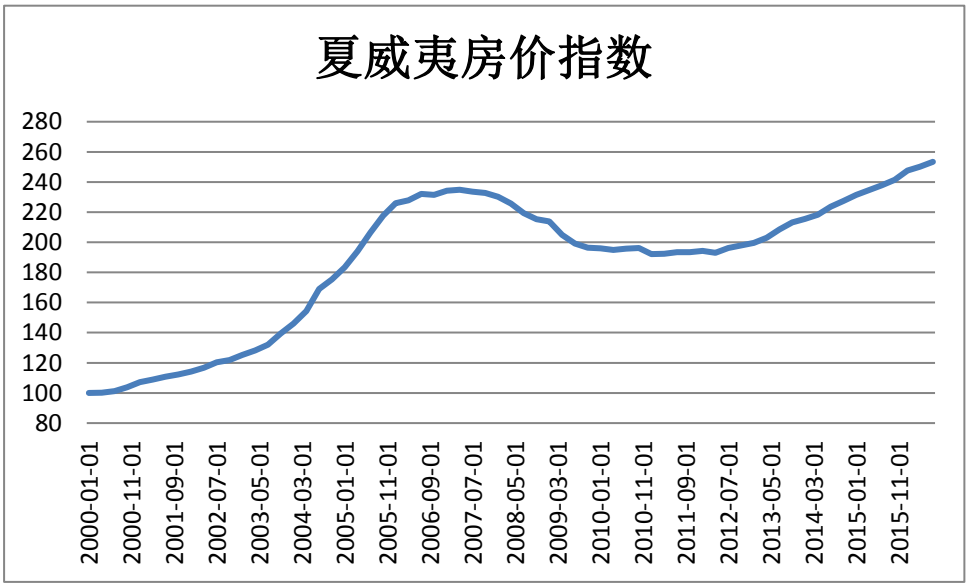
夏威夷市中心公寓房价大约在每平米 4.73 万人民币。夏威夷是美国各州平均房价最高的州府。但这主要是因为当地极少有“便宜”的房子。而且豪宅众多。实际上夏威夷市区的大部分房屋价格基本和纽约、旧金山地区类似。在夏威夷持有 500 万人民币，按照 2016 年底的美元人民币汇率，可以购买一栋位于檀香山市中心 1990 年建成的三室三卫公寓，面积 200 平米左右。

如果想要选择独立别墅，500 万人民币在靠近珍珠港的地区可以买到 240 平米左右的 1950 独立屋，地理位置优越，可以眺望珍珠港和太平洋。

当地买房除了房款之外，房屋转让税 0.1%~0.35%左右(按照房价高低税率不同)。不过当地对于房屋出租有严格的要求。180 天租约一下的短租要想政府缴纳租金收入 9.25%的“酒店税”。且非夏威夷岛民出售房产时，也会有大约 5%左右的惩罚性扣缴税务。按照上面 500 万的标准，购房需要额外只需缴纳不到 1 万元人民币的各类税费。夏威夷地税按照岛屿不同，在 0.35%到 0.91%不等。而且非夏威夷岛民即使在交地税的方面，也按照身份不同拥有不同的税率。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 10 万到 15 万元人民币左右。如果短期出租，还需要缴纳额外的税收。但夏威夷当地是世界著名的旅游胜地，如果运营得当，租金收入本身也是不菲的。

夏威夷房价平均水平较高，但是房源也并不乏相对便宜的平价货色。夏威夷房屋的平均售租比高达 17.68，不过这主要和当地豪宅市场过于火爆，房屋平均价格较高有关。实际上按照现在的市场价格，购买当地度假屋出租还是有利可图的。不过从上面繁多的出租税务也可以看出，当地管理出租的人力成本比较大，如果有空闲运营，收入可能很稳定，租金足够应付地税和管理费开销。但购买夏威夷度假屋并不适合不能长时间呆在夏威夷的投资者。

短期潜力评分：★★★☆☆



(来源：圣路易斯联储数据库)

从价格走势上看，夏威夷房价目前继续上涨的动能还很明显。但随着价格涨幅逐渐超过工资和通货膨胀的整体水平，涨势将会逐渐呈现趋缓的走向。与美国本土不同，夏威夷作为世界著名的旅游度假胜地，经济主要依靠当地旅游酒店业支撑。不管 2017 年美国本土因政治或经济原因如何动荡，夏威夷的房产仍然会按照自己的供需结构进行发展。实际上，像

夏威夷这种全世界知名的度假岛屿，房产对全世界经济走势的反应可能会更直观、更明显。如果世界经济在 2017 年稳定回暖，那么全球高净值投资者在度假屋的投资上理论会少一些。而事实上，欧洲、日本仍然处在大规模经济刺激政策之中，而美国经济也在复苏阶段，这都表明投资者对于房产的关注不会太高，加上夏威夷近期房价本身涨幅已经不小，未来上行趋势减缓的可能性较大。

夏威夷 2016 年的房价涨幅大约在 5.3%左右。我们认为房价在 2017 年保持 3%到 5%涨势的可能性较大。作为世界级度假胜地，房价出现剧烈波动的几率较小。所以就算考虑到特朗普上台或是其他可能发生的世界级别冲击，对夏威夷房产市场影响也会相比对其他城市的影响小得多。

2017 年当地需要关注的影响因素是其他市场，而不是夏威夷本身。实际上，太平洋东西两岸的几个大城市房价将成为夏威夷未来房价走势的预演。在夏威夷东面，加州的房价将被很多人拿来与夏威夷做比较，当旧金山房价高于夏威夷的时候，很多美国经济最发达州府的高净值投资者就会更愿意考虑在夏威夷购置度假屋。同样，在夏威夷西面的日本房价相对涨幅高过夏威夷本身的时候，更多日本人就会愿意前往夏威夷购房。而实际上，在 2017 年加州的房价是呈现回调的状态。所以夏威夷想从美国本土获得更多动能的可能性较小。日本方面的情况要更复杂一些，目前日元走势受到很多因素影响不断走高。这会刺激日本人前往夏威夷休假消费。但这种情况能够在 2017 年延续需要时间考验。所以整体来说，我们仍然认为夏威夷房价在 2017 年能够继续保持涨势，但涨幅将趋于平稳。

长期稳定评分：★★★★☆

支撑因素一，海岛天堂，度假胜地

类似夏威夷这种岛屿度假胜地，实际上房产的本质可能就与美国本土或者世界其他大城市不太一样。当地得天独厚的地理环境让夏威夷成为全世界旅游者经常光顾的度假目的地。同时，当地也是大量高净值投资者颐养天年的胜地。美国、日本、中国很多富商在告老还乡或者退居幕后的时候都喜欢选择夏威夷作为居住地。当地房产受到政治、经济等不时波动的国际因素影响最小。同时在当地居住本身就是一项享受。从这个角度考虑，夏威夷地理环境的得天独厚保证当地的房产相比其他城市更加稳定。

支撑因素二，岛屿地形，房屋数量有限

夏威夷群岛的地形本身就限制了土地的面积。而当地火山群岛的地理状态更是让很多山脉、悬崖和峡谷成为难以建筑房屋的地区。目前仅有的土地数量有限。即使当地房产再热门，能够获得一栋夏威夷房产也并不是随随便便就能实现的目标。这让夏威夷房产从物以稀为贵的角度更进一步提高了保值能力。

支撑因素三，价格稳定，可负担水平高

夏威夷房产由于有限的空间以及基本以旅游业为基础的经济模式，收入和房价比例要比美国其他大城市低得多。当地尽管是美国房价平均水平最高的州，但工资水平与房价并不脱节。投资者和旅游者更多，当地收入也会增长。这保证夏威夷更不容易进入类似目前澳洲悉尼墨尔本和温哥华这种海外资金大量流入导致当地居民买不起房的局面。从这个角度讲，夏威夷当地出现房价大幅波动的可能性更小。这为长期稳定加分不少。

加拿大

多伦多：宜居评分★★★★☆

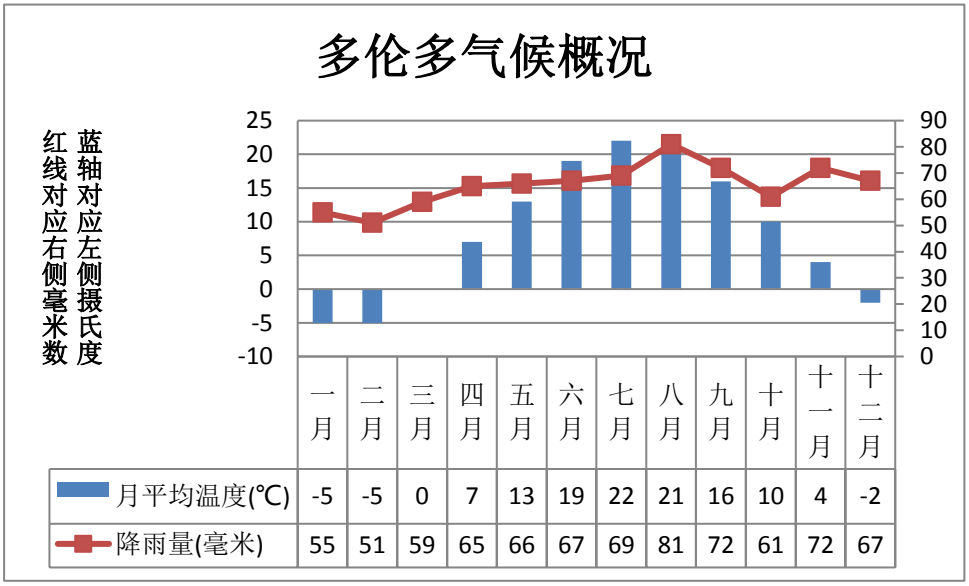
多伦多是加拿大地区人口最多，经济最发达的地区。当地是加拿大经济、金融、文化等领域的核心地带。当地的房产市场规模自然也是加拿大首屈一指的。多伦多市区拥有大约 200 万人口，整个包括附近卫星城的大多伦多都会区有 600 万人口。整个加拿大 20%的 GDP 来自这个地区。高度集中的经济活动让多伦多地区拥有加拿大最密集的工作机会，而当地为数众多的中产阶级也支撑了房产市场的稳定需求。近两三年多伦多的房产市场光芒被涨幅惊人的加拿大西部城市温哥华所掩盖。实际上尽管涨幅达不到温哥华那么夸张，但多伦多接近 20%的涨幅在整个欧美地区也非常惊人。而不同于土地稀少、人口和工作机会不成正比的温哥华，多伦多整体稳定的经济和雄厚的人口基础在 2016 年仍然继续支持房价不断走高。这些都使多伦多逐渐开始取代温哥华，重新成为加拿大房产市场最受关注的一个地区。

宜居评分：★★★★☆

经济学人宜居性调查排名：第 4 名

美世生活质量调查排名：第 15 名

多伦多位于北美东部大平原地区。尽管纬度并不算太高，但往北一马平川的大平原没有任何足以抵挡来自北极寒流的崇山峻岭。这让当地的气候略偏寒冷，冬夏温差较大。1 月平均气温为零下 5 摄氏度，7 月平均气温 22 摄氏度。冬季北部寒流侵袭的时候，气温经常会降至零下 10 摄氏度以下。偶尔会出现暴风雪天气。当地的年平均降雨量约为 785 毫米。整体来说，多伦多的气候与中国东北较为相似。



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
月平均温度(℃)	-5	-5	0	7	13	19	22	21	16	10	4	-2
降雨量(毫米)	55	51	59	65	66	67	69	81	72	61	72	67

多伦多的城市交通在整个北美大城市里算是及格的水平。尽管上下班时期仍然会出现拥堵，但整体来说，纵横南北东西的数条高速公路和城市公共交通还算可以负担上百万人的上下班通勤。当地治安在加拿大各大城市中可算是中上游水平。尽管作为大城市终归会有不少犯罪案件，但相对人口来说，犯罪率排名算是加拿大较低的。

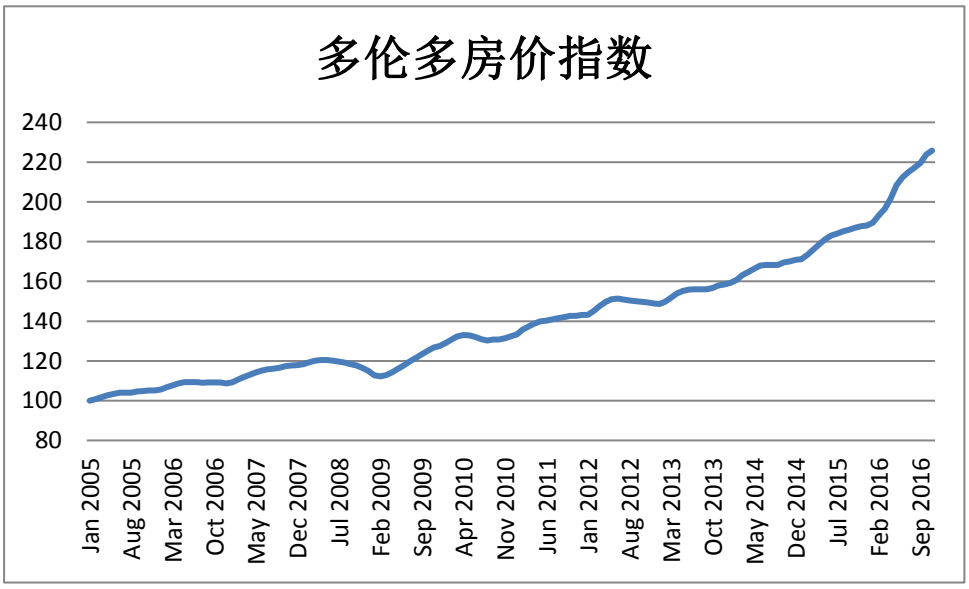
多伦多地区的教育水平很高，安省作为加拿大经济的支柱省份，对于下一代一直很舍得花钱。当地华人人口大约 55 万左右。北部城区拥有发展完善的华人社区。实际上，作为加拿大最吸引海外技术人才的城市，多伦多本身的文化就很偏向多元化，城市对于移民的态度非常友好。

综合成本评分：★★★☆☆

多伦多和大部分北美城市一样，市区房产多为公寓，郊区则以联排别墅和独立别墅为主。多伦多市区公寓平均价格大约在每平米 3.45 万人民币左右。持有 500 万人民币，按照 2016 年底的加元人民币汇率，在多伦多可以购买一栋 2013 年新建成、靠近 CN 电视塔的两室两卫豪华公寓，面积 120 平米左右。另外如果你想要到郊区选择大一点的独立别墅，500 万人民币在多伦多北部华人聚居区可以买到 350 平米左右的三室四卫的独立屋。当地买房除了房款之外，交易时一次性验屋费 500 加元、房屋转让税按照房价不同在 0.5%~2.5%之间(按照房价高低税率不同)、500 万人民币的房产需要缴纳的转让税约为 4 万人民币左右。新房买家需要缴纳 13%的消费税，而二手房买家则不用负担这部分开支。按照上面 500 万的标准，购房需要额外缴纳大约 5 万元到 60 万人民币不等的各类税费(视新房和二手房不同差距较大)。多伦多地税大约为 0.5%左右。拥有该处房产之后，每年的房产税加物业费额外开销大约在 5 万元人民币左右。

多伦多房价相比美国大城市要便宜许多，考虑到加币汇率以及当地低廉的地税，在多伦多以房养贷、以房养房的方式完全有可能实现。多伦多的平均售租比为 19.69，由于地税相对较少，租金应付地税和管理费开销绰绰有余。如果贷款购买一处房产，按照上面的例子，每年的租金收入可以达到 15 万人民币左右，不但可以负担地税和管理费开支，连水电煤气和部分贷款都可以覆盖。

短期潜力评分：★★★★★



(来源：加拿大地产协会 CREA)

多伦多的房产市场价格指数在 2016 年上半年保持的 15%以上年率涨幅在欧美大城市中已经算是非常惊人，但在 2016 年下半年，这种涨幅正呈现进一步提高的趋势。视你在当地房地产市场买卖身份不同，我们可以说多伦多房价涨幅上升应该归功于(或是归咎于)BC 省政

府对温哥华地区房价的打压政策。我们也可以说，随着时间推移，人口更多、经济更发达、土地面积更大的多伦多重新占据了加拿大房产市场最显眼的位置。不管怎么看走势的起因，多伦多房产市场仍然在继续升温的情况是证据确凿的事实。不过这些迹象恰恰表明，多伦多在 2017 年的房价走势有可能像温哥华一样出现反转。加拿大整体经济并不算特别景气，实际上多伦多的每平方英尺房价与每月平均收入比例达到 8.63，是北美大城市中第五高。而安省政府在 2016 年末已经开始出台限制当地高端房产市场的政策。这些都表明，多伦多房价在 2017 年进入调整的几率较大。

多伦多房价在 2016 年累计涨幅大约在 20%左右。按照加元本币计算，我们认为当地房价在 2017 年上半年保持 15%以上的涨幅是比较正常的。在 2017 年下半年的走势则需要看加币的发展以及多伦多当地政府对房市管控的力度。我们认为，多伦多 2017 年全年房价涨幅可能在 12%到 17%之间。

2017 年多伦多房产市场主要的影响因素是加元走势和当地政府的新政策。被外汇交易商成为“油元”的加元未来走势与原油价格息息相关，而 2017 年对于原油来说也是极其关键的一年。另一方面，加拿大联邦、省、市三级政府都不会对多伦多房价上涨坐视不理，对于房屋买卖、贷款要求等方面的管控会更加严格。而且 2018 年安大略省将进行省选，这就要求现任省政府必须慎重处理房价问题。预计未来房价会在政府管控以及自身高价格等阻力影响下实现调整。但鉴于有温哥华的前车之鉴，我们认为多伦多的调整过程将会比较缓和，价格涨幅仍然会很大几率保持在两位数之内。

长期稳定评分：★★★★☆

支撑因素一，加拿大最大都会区中心

尽管加拿大拥有将近一千万平方公里的土地，是世界国土面积第二大的国家。但加拿大的主要人口和经济基本都聚集在安大略省东南部相对狭小的五大湖地区。而多伦多正是这个地区的核心城市。作为加拿大最大的都会区，大多伦多地区的 GDP 占到全加拿大 20%，比加拿大魁北克省、阿尔伯塔省和 BC 省等省份占的比重都要大。当地以外贸、物流、银行业为主体，配合制造业和服务业的综合型经济模式创造了大量就业。过去近百年中，不管国际形势如何改变，多伦多经济都保持了相当的稳定性。这对于当地房产起到很大的支撑作用。

支撑因素二，人口基数

多伦多是加拿大人口最多的都会区。当地经济和工作机会吸引大量加拿大年轻人前往定居。加拿大是一个移民国家，大量海外移民也愿意将多伦多作为他们登陆加拿大的第一站。因为在这里，他们找到工作并开始适应加拿大生活的成功率更高。多伦多本身也是一个多元文化的大熔炉。当地加拿大人、亚洲人、欧洲人、拉丁美洲人和非洲人能够比较融洽地生活在一片土地上，这也提高了多伦多成为移民首选的概率。未来数十年内，我们认为人口本身的自然增长以及多伦多吸引移民的能力将继续保证当地房产市场不缺需求来源。

支撑因素三，生活环境

多伦多因为拥有一些工业和制造业，所以实际上气候环境并不能算是特别优越。当地相对寒冷的气候对于一些来自温暖地区的移民来说也比较难接受。但整体来说，多伦多的气候环境还算是世界发达国家中比较靠前的。加拿大北部大片森林为当地空气质量带来提高。而加拿大本身的移民政策，则使多伦多成为相对美国东北部大城市更加适合移民的目的地。这些因素能够帮助多伦多在吸引海外资产上更加具有竞争力。