

2022

美窝  
房产投资手册

OSSC  
USWOO



最适合留学生的地产公司



OVERSEAS  
STUDENT  
SERVICE

留学生网

美窝房产 USWOO

# Hello!

## 目录.

我们是谁 04

为什么选择美窝 06

置业分析 08

置业流程 12

置业类型 14

# 我们是谁

USWOO 美窝房产，是留学生网旗下的专业北美房产服务公司。公司目前在全美拥有全职地产经纪 500 逾人，并在纽约，波士顿，加州也设有办事处。

从 2012 年起，长期致力于服务在美留学、生活、工作的留学生群体。

在 USWOO 美窝，我们紧追美国楼市动向，和优秀建商、房东长期合作，和中国学生学者联谊会 (CSSA) 等其他留学生组织、群体密切联系，倾听市场的最真实需求。

近十年来，USWOO 美窝已成功服务逾 8 万人次，营收超过 1 亿美元，业务领域涵盖租房、房屋买卖、商业地产、建筑开发等领域，并在不断扩展。

截止 2020 年，在美东地区，USWOO 美窝已经连续 6 年领跑国际群体房产服务市场，并将继续为更多海外人士提供顶级的房产服务。



我们的用户：200,000+ 人

长期为访美学者、留学生、以及新移民提供专业的房产中介服务及相关增值服务

美窝房产，帮您找到最温暖的家。



## USWOO 美窝房产（纽约）办事处

位于曼哈顿中城，靠近帝国大厦，拥有临近曼哈顿第五大道的整层写字楼空间，空间充足，全年营业，欢迎您前来考察，也欢迎您和您的经纪人相约与此。





## 为什么选择美窝

- 领先的服务质量
- 优质的价格offer
- 深厚的纽约房产资源



### 媒体报道

留学生网的房产服务和子品牌 USWOO，先后受到过《南华早报》、《Curbed NY》、《36 氪》、《福布斯》以及美国中文网《安家美国》等媒体或者节目的报道。

“作为对行业的发展做出了突出贡献的国际教育机构之一，北美留学生网与朴新教育科技集团、北京新东方前途出国咨询有限公司等知名企业一并获得年度创新型国际教育机构奖项。”

——Forbes 福布斯

“北美留学生网旗下的美窝房产支持 360 度全景 VR 看房，尽可能消除留学生对房源真实性的疑虑。同时，为了稳定房源供给，北美留学生网还独家签下了许多大学附近的房源。”

——36Kr



### VR 远程看房

技术上，我们领先业界把 VR 技术大规模运用到日常业务中，VR 远程看房。



### CRM 系统数据报告

我们定制开发的 CRM 系统也让我们十年的服务经验和上万房源快速转化为数据报告，为服务客户提供参考。



### 客户评估系统

首创北美留学圈首个房产服务客户评估系统，通过充分沟通、了解诉求，根据客户的自身情况，给予最适合的方案，全面助力您的纽约生活。



### 优质的价格 OFFER

打破华人地产公司的固有印象，美窝给予最好的价格。2020 年最大砍价金额单笔高达 30 万美金。

# “ 深厚的房产资源

- 拥有上万套买卖房源和上百套独家房源
- 超过 100 万 + 用户咨询
- 与顶级开发商和销售团队长期的独家合作，享受优先看房权利 ( Broker Preview)
- 地产行业产业整合。参与多个大型公寓翻新、房地产开发项目
- 和银行、保险、律所等有长期战略合作。让您选择最适合的专业服务提供商



留学生网美窝房产——  
大纽约九所主要高等院校中国学生会唯一房产类合作伙伴





## 置业分析



### 为什么选择投资美国房地产

美国经济的回暖可以地产行业的复苏作为信号，2008 年金融危机之后，美国房价的年增值率每年跑赢 CPI 通货膨胀率。而在经历了新冠疫情的冲击后，2021 年的美国房地产市场强势复苏。根据 Redfin 的报告，2021 年一月的美国房屋销售价格中位数就已升至 31.88 万美元，比 20 年同期增长 15%，房屋销量比同期增长 29%，拜登政府上台以来所提出的新安全公证法案也为海外投资者提供了很大的便利。

而随着美元汇率的走低，在人民币转化为美金的时候，您本身就已经实现资本的保值了，如果再将美金再转化为不动产的时候，那么所获得的增值将会更高。



### 为什么选择投资大纽约地区

纽约本身作为全球金融、时尚和文化的中心，吸引了追求品质感的客户群体的目光，这里的房地产市场也是世界上最稳定的房产市场。根据中国社会科学院 (CASS) 和联合国人居署 (UN-Habitat) 联合发布的 2020-2021 年度全球城市竞争力报告显示，纽约由于在其在商业活动和人力资本方面的强劲表现，在全球城市经济竞争力指数中继续位列第一。如果您要在美国投资置业，竞争力全球第一的纽约，理应成为你的不二之选。



### 美国住宅不动产特点

#### 核心城市：产品丰富，档次多样

纽约市和波士顿都是世界一流的大都市。在这个两个大区内，无论是新手友好的地税优惠产权公寓吗，还是顶尖学区的独栋大宅，无论是直冲云霄的顶楼豪宅，抑或是闹中取静的联排别墅，您都能找到符合您生活方式、预期价位的住宅产品。

#### 稀缺资源：高保值

由于这两个城市化开展早，所以优质地段的不动产长久以来都是稀缺资源，入手门槛也相对较高。

但是价格没有阻挡全世界高净值人群置业的决心，这也带来了房产高保值的特性。在全球资本大放水的通胀压力下，重点社区的增值潜力也更加可期。

#### 租售比高：自住转租两相宜

拥有一套北美的不动产，既可以用于工作学习自住，也可以用于出租以赚取可观的租金现金流。美窝房产坚实的租赁业务基础，也让我们有信心为您托管不动产，长期持有。

“

# 置业流程



- 选房, 在线看房
- 和经纪人联系, 实地看房
- 贷款预批 **PRE-APPROVAL\***
- 出价, 签署买卖合同
- 检查房屋
- 贷款审批 **60~90天\***
- 购买保险
- 过户 **CLOSING DAY**
- **置业成功!**

\*贷款买房需要此步骤, 全现金购买可以跳过步骤

## 置业类型

### 单家庭住宅 Single-Family House



单家庭住宅也叫独立屋，是美国比较常见的房屋类型，一般建在一个地块上，分为 Attached 或 Detached 两种类型。单家庭住宅一般包含自家车道 (driveway)、车库 (garage) 和庭院 (yard)。屋主拥有房屋产权与土地产权的同时，也需要承担房屋的一些基本维护与管理。比如下雪天要对自家房屋的车道铲雪，及时浇灌、修剪庭院花草，保持自家门前庭院的卫生情况等。

### 多家庭住宅 Multi-Family House



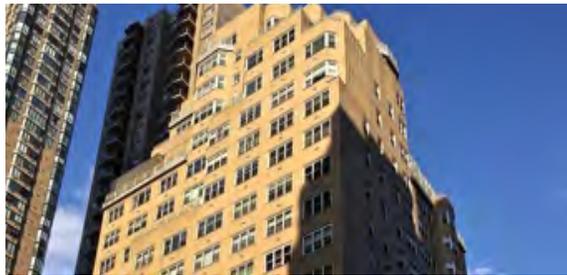
多家庭住宅作为美国特有的一种房屋形式，可能并不被许多中国人熟悉。

从房屋的外观来看，多家庭住宅和单家庭住宅并没有太多区别，但二者住宅的格局会有很大不同。多家庭独立住宅可以隔成 2-4 户房型，每一间都是独立的一套房子，配套了独立的客厅、厨房、卧室和卫生间。

本质上来说，多家庭住宅是一个已经变成两个或更多单元的建筑。它们可以是联排屋式或多层，尺寸范围从双层到四层；多家庭住宅和公寓之间的区别在于单个单元不能单独购买；整栋建筑只有一位业主，整栋建筑都归于一个业主所有，维护工作也都由屋主承担。由于独特的结构，Multi-Family House 是一种很典型的投资房，深受投资者喜爱。

据目前市场分析，Multi-Family House 的市场价格也将呈现不断上涨的趋势，适合投资。

## 合作公寓 Co-op



Co-op 比较少见，是用一种略有不同的方式来持有共享建筑所有权的房屋类型。

Co-op 是由一个公司所拥有的公寓，然后公司向市场上出售此公寓的股份，所以业主购买到的并不是公寓某个单位的产权，而是拥有了这个公司的股份，继而拥有该公司给予的长期“租赁使用权”。然后股份公司根据股东购买的股份向股东征收每年的地产税和物业管理分等成本。股东拥有的公寓楼层和公寓的大小和楼层都是由股份公司根据股东购买股份的比例和数额来决定的。

一般来说，购买 Co-op 的手续较为复杂，购买人要先经过公司管委会的面试，在检查购买的财务状况和个人背景信息等各项指标达标后才能进行购买。

## 产权公寓 Condo



Condo 类似国内的商品房，和国内的区别在于：业主拥有这间公寓的永久产权，同时地皮也是归这栋楼的所有业主共同所有，因此业主要每年缴纳房地产税。Condo 与其他单元共用一面或者两面墙，通常有物业 (HOA)，业主每月需支付物业费。Condo 多出现在市中心等高密度地区，适合喜爱都市生活的年轻购房者，或渴望利用出租形式、进行长线投资的投资者。这也是我们重点推荐给国际买家的置业类型。

OSSC

USWOO



地址:

5 West 37th St, Fl 2, New York, NY

41 West St, 1st Floor, Boston, MA 02111



OVERSEAS  
STUDENT  
SERVICE

留学生网

美窝房产 USWOO



联系方式

+ 508-904-1471



网站 & 邮箱

[www.uswoo.com](http://www.uswoo.com)

[uswoo@nystudents.net](mailto:uswoo@nystudents.net)