



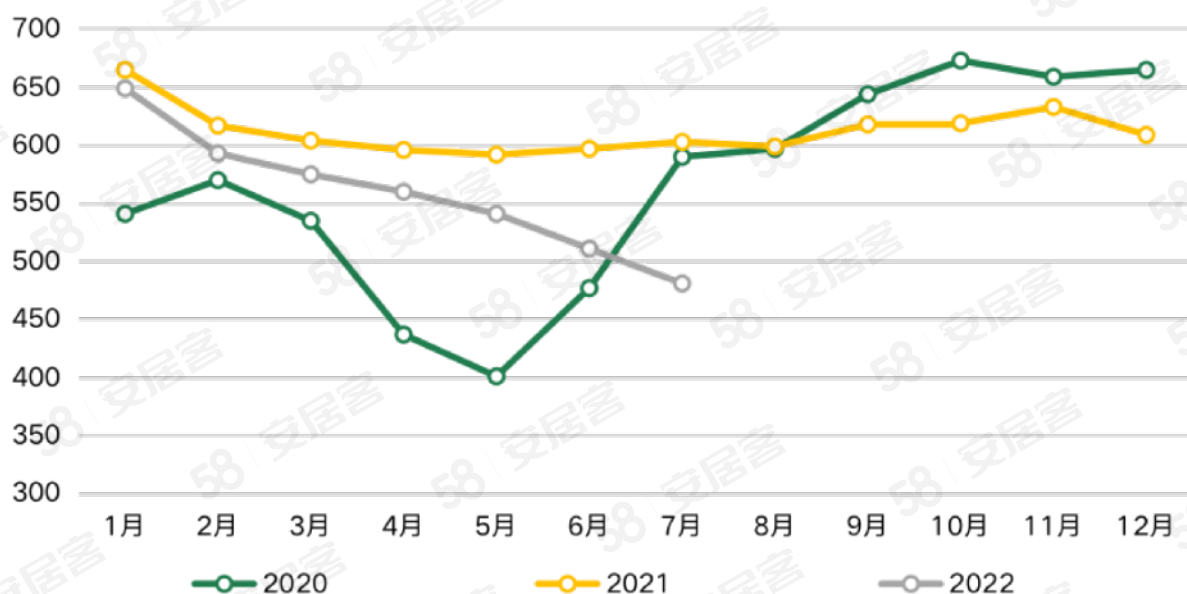
2022年中国买家 美国置业报告

利率上行 美国房市降温明显

伴随着新冠疫情发生后美国实施的量化宽松政策，30年期住房抵押贷款利率下行至历史低位3%左右，这促使2021年全美住宅房屋销售量增加至612万套，创下自2006年以来的历史新高。由于通胀高企，美联储政策转向，2022年以来已四次加息，抵押贷款利率随之暴涨至超过5%，与年初3%的利率形成鲜明对比，全美房屋销售全面放缓。截至7月，成屋销售下降至年化481万套，同比下降20%。

2020-2022年全美成屋销售折年数

单位：万套

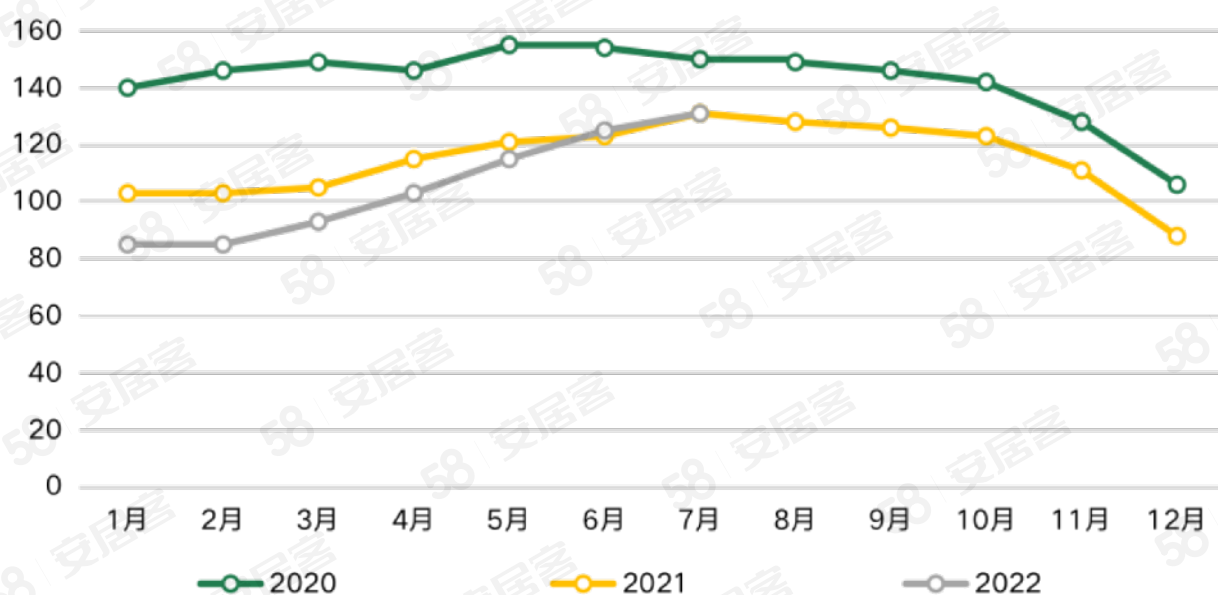


*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

房屋需求减弱，美国房地产市场供不应求的情况有所缓解，年初以来未售库存不断累积，截至7月已与去年持平，库销比约为3.3个月，仍低于理想状态的6个月。房价继续升值，全美成屋销售中位价连续三个月超过40万美金，但同比涨幅由1月的16.7%收窄至7月的10.8%。

2020-2022年全美成屋销售库存

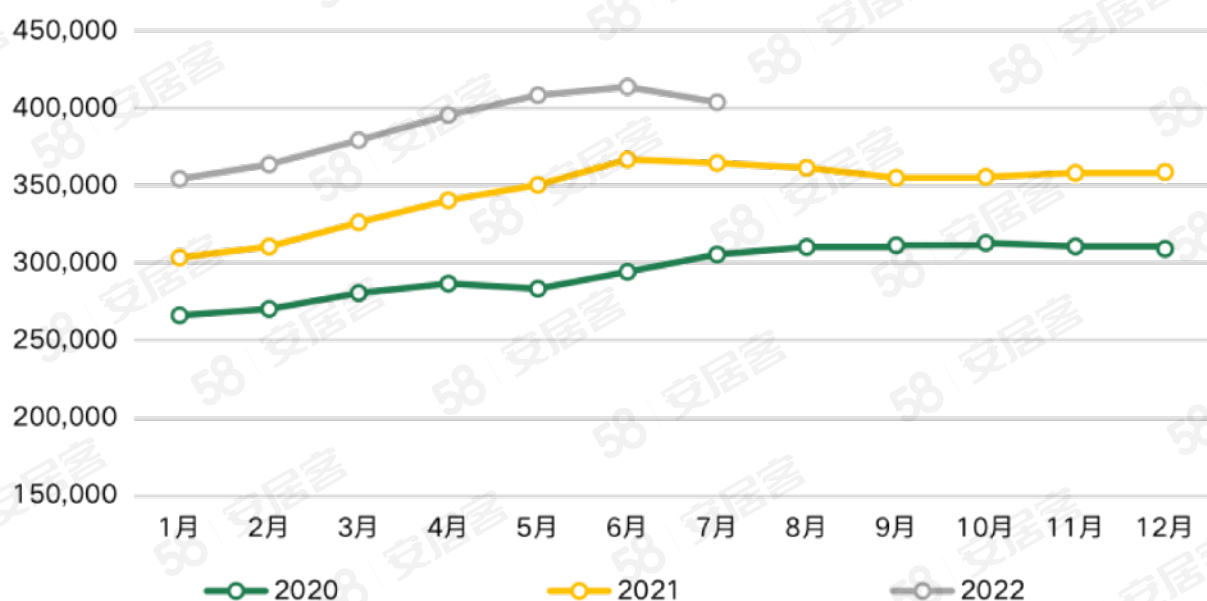
单位：万套



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

2020-2022年全美成屋销售中位价

单位：美元



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

随着疫苗的普及，包括美国在内的许多国家已经解除旅行禁令，美国自2021年11月起允许接种了疫苗的旅客进入美国，但仍有不少国家在国际旅行方面有较严格的疫苗接种和检疫安全流程限制。受此影响，实际到美旅客数量仍与疫情前水平有较大差距。

2019–2022年美国入境旅客数量

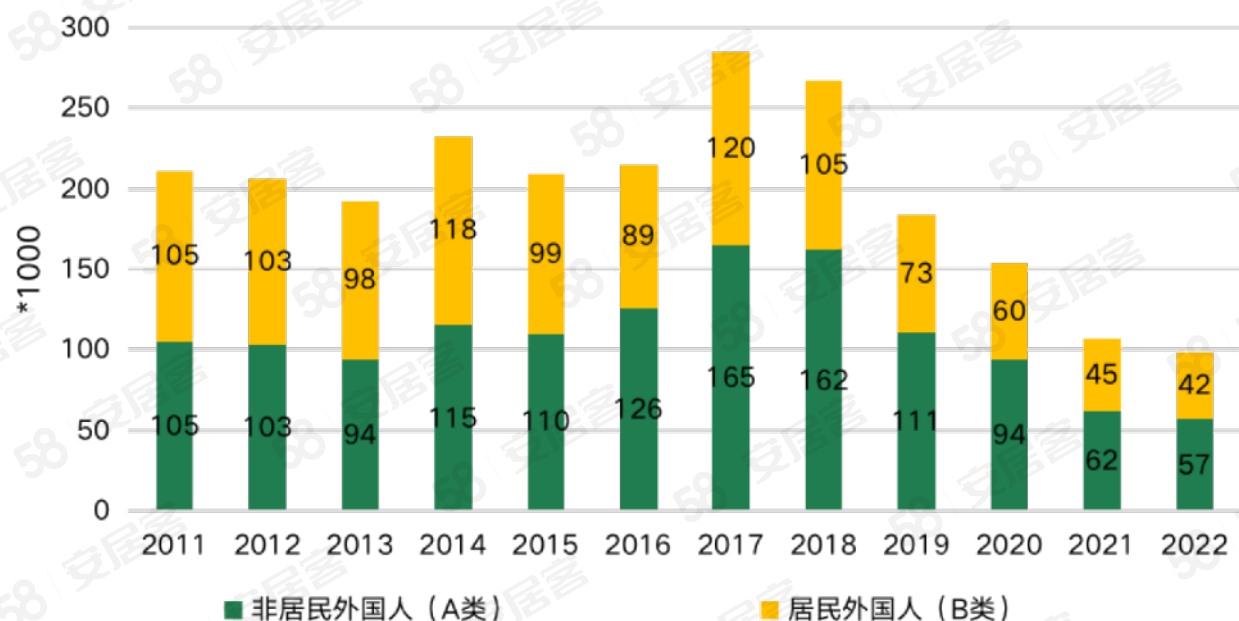


*数据来源：National Travel and Tourism Office, 58安居客房产研究院综合整理

受疫情影响 外国买家在美置业数量下滑

疫情期间的旅行限制或一定程度上影响了海外买家在美置业的步伐。全美房地产经纪人协会的统计数据显示，外国买家在2021年4月至2022年3月期间购买的美国境内成屋（即二手现房）降至98600套，为协会自2009年开始该项统计以来的最低水平，比前一年下降7.9%，仅占全美成交量的1.6%（前值1.8%）。然而，由于房价的上涨，外国买家合计总购房款上升至590亿美元，增长8.5%，占全美成交总额的2.6%（前值2.8%）。外国买家所购房产的平均总价上涨至59.82万美元，同比增长18%，同期美国所有房屋成交均价为37.43万美元，同比增长10%。

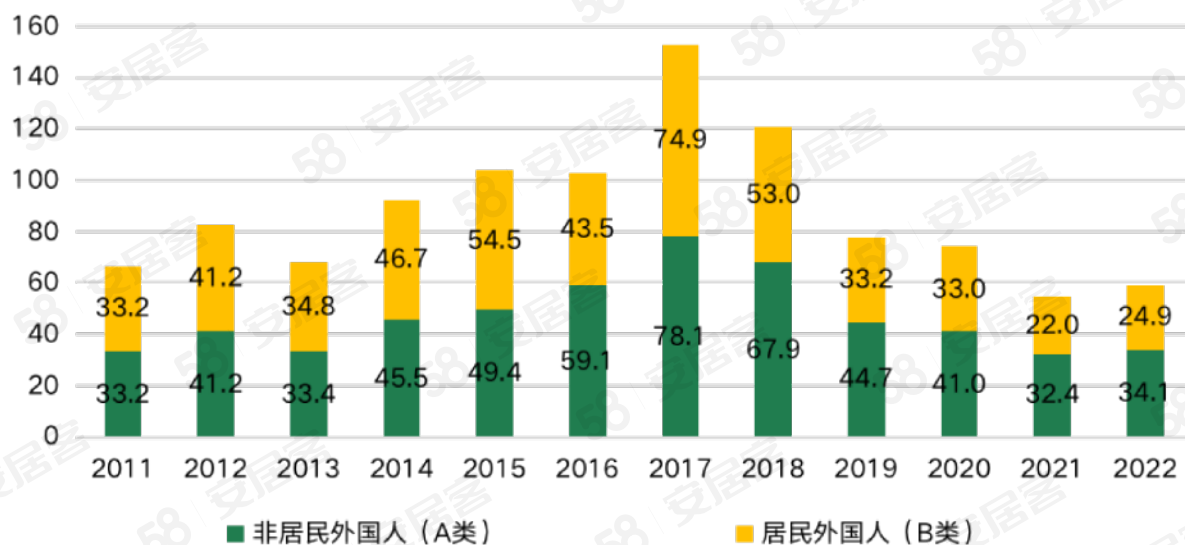
2011-2022年外国买家购置成屋数量



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

2011-2022年外国买家购置成屋成交额

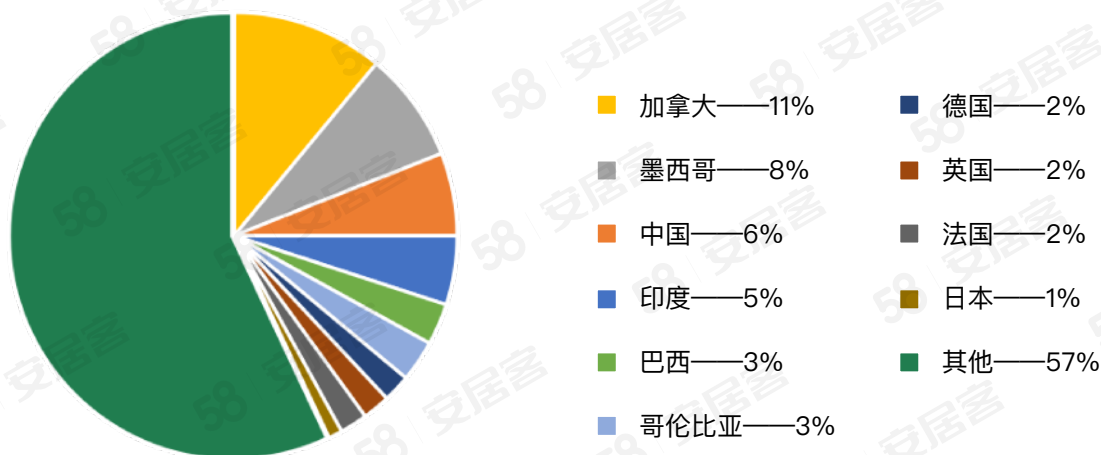
单位：十亿美元



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

按买家来源国划分，加拿大占比11%，排名蝉联第一；墨西哥排名第二，占比8%；中国排名第三，占比6%。值得注意的是，中国买家在2011-2020年的十年间连续保持在美置业的第二大海外来源国，这一排名时隔十年再次被墨西哥取代。

2022年各国买家占全部海外买家成交量份额

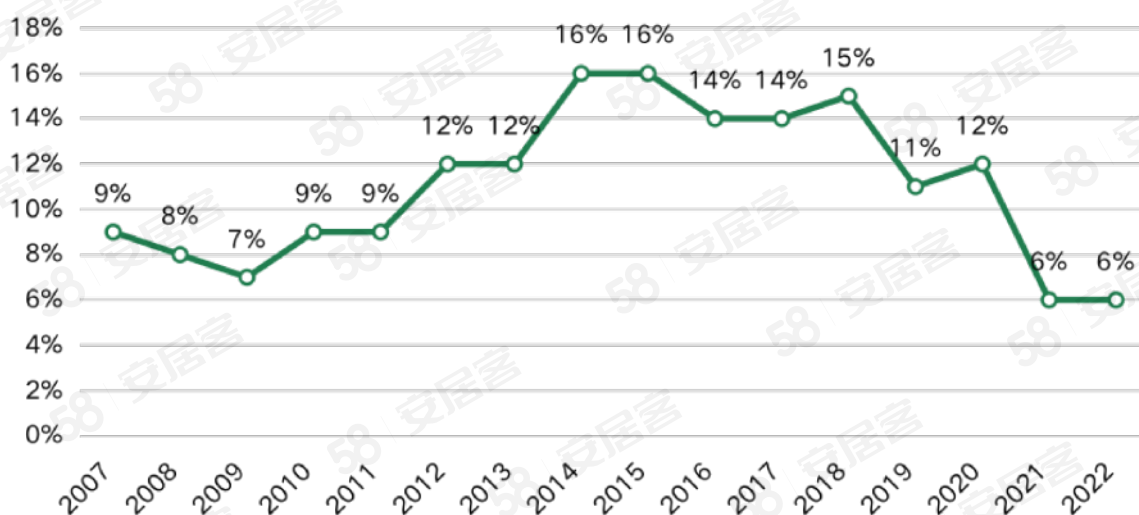


*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

中国买家在美置业数量大幅下降

从时间轴上看，从世纪初至2014年，中国买家在美置业占全部外国买家的比例不断提升，在2014和2015年达到高峰，占比为16%，此后占比波浪式下降，在2021和2022年由于疫情影响而降至6%。

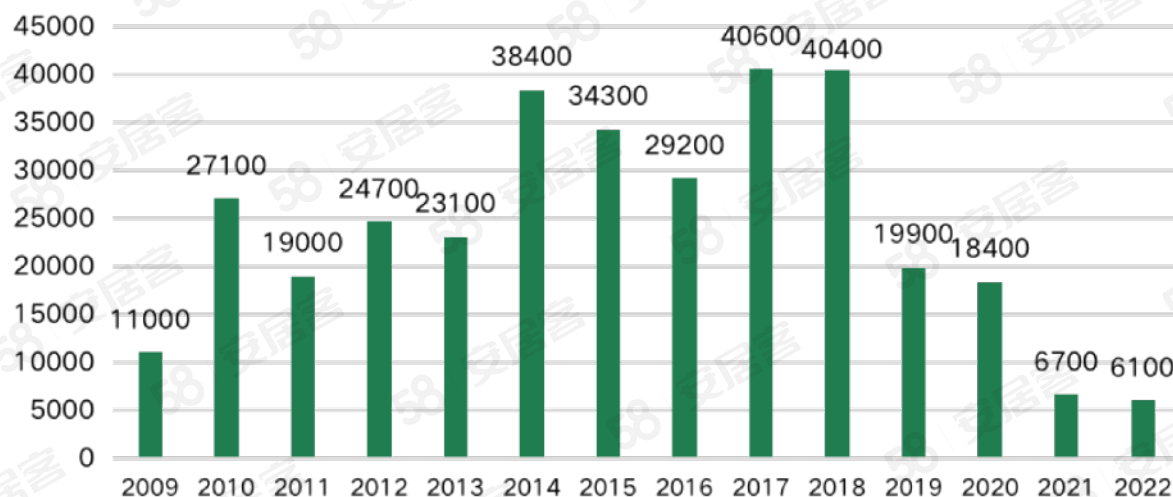
2007-2022年中国买家占全部在美置业外国买家的份额



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

从具体数量来看，中国买家在美置业高位出现在2017-2018年，连续两年成交超4万套；此后的2019年出现腰斩，疫情发生后成交量进一步下降，2022年仅购置了6100套房屋。在2022年的前十大买家来源国中，仅中国买家购买量较前一年减少。

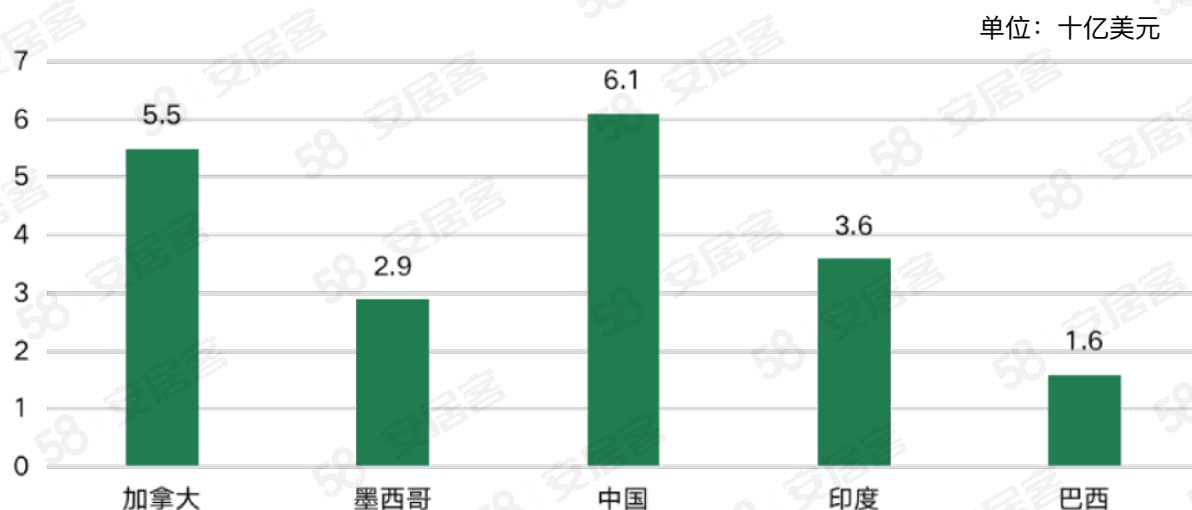
2009-2022年中国买家在美置业数量



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

按成交总额来看，所有外国买家总计成交房屋金额590亿美金，其中成交量前五的买家合计占比33%。中国买家仍然排名第一，合计购买了61亿美元的房屋，同比增长30%。但与中国买家在2017年创下的317亿美元的购房总额相比，2022年的成交额已减少80%。

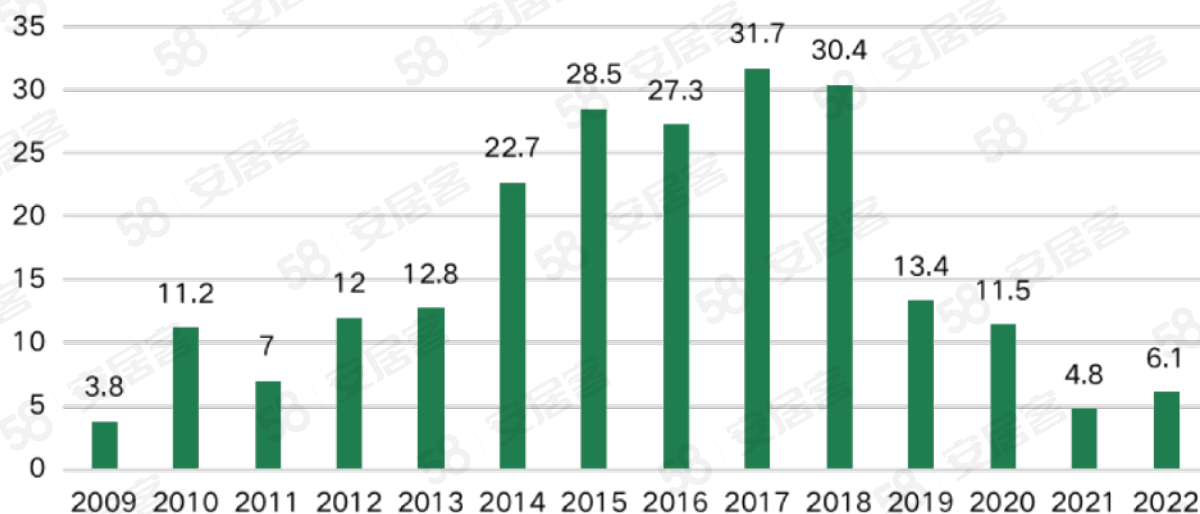
TOP 5 外国买家成交总额



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

2009-2022年中国买家在美置业成交总额

单位：十亿美元



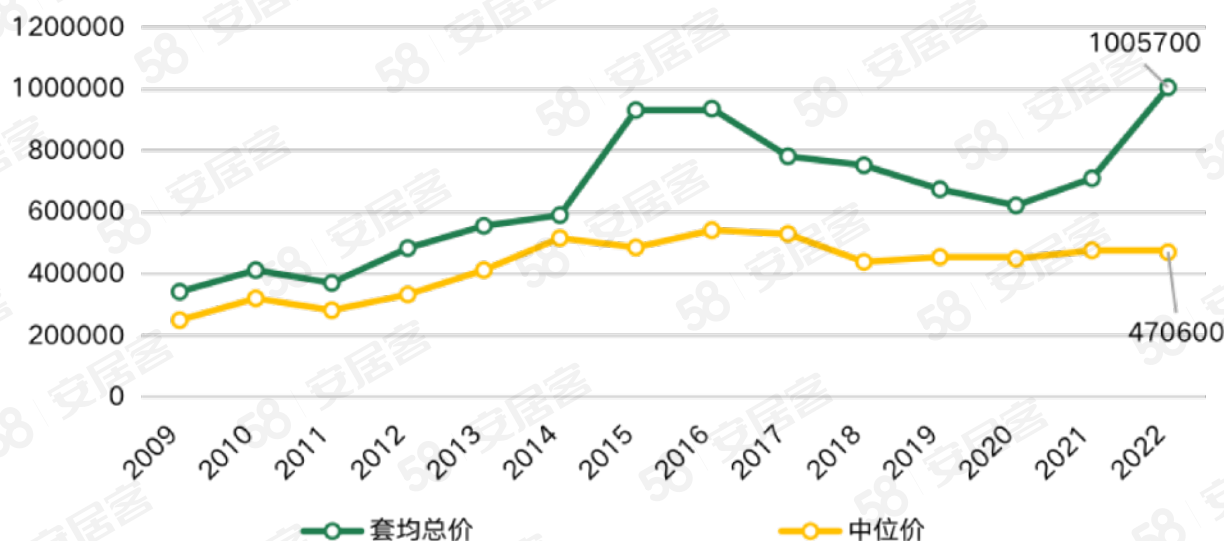
*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

中国买家在美置业套均总价创新高

2021年4月至2022年3月全美成屋销售中位价为35.57万美元，同期全部外国买家成交中位价为36.61万，而中国买家置业中位价为47.06万，比2021年略有下降，此前中位价记录为2016年的54.21万美元。中国买家置业的套均总价为100万美元，较一年前的71.04万上涨40%，突破了在2016年创下的93.7万的记录。套均总价的创纪录或许是由于华人青睐的区域如加州、纽约等地房价快速上涨所致。

2009–2022年中国买家在美置业套均总价及中位价

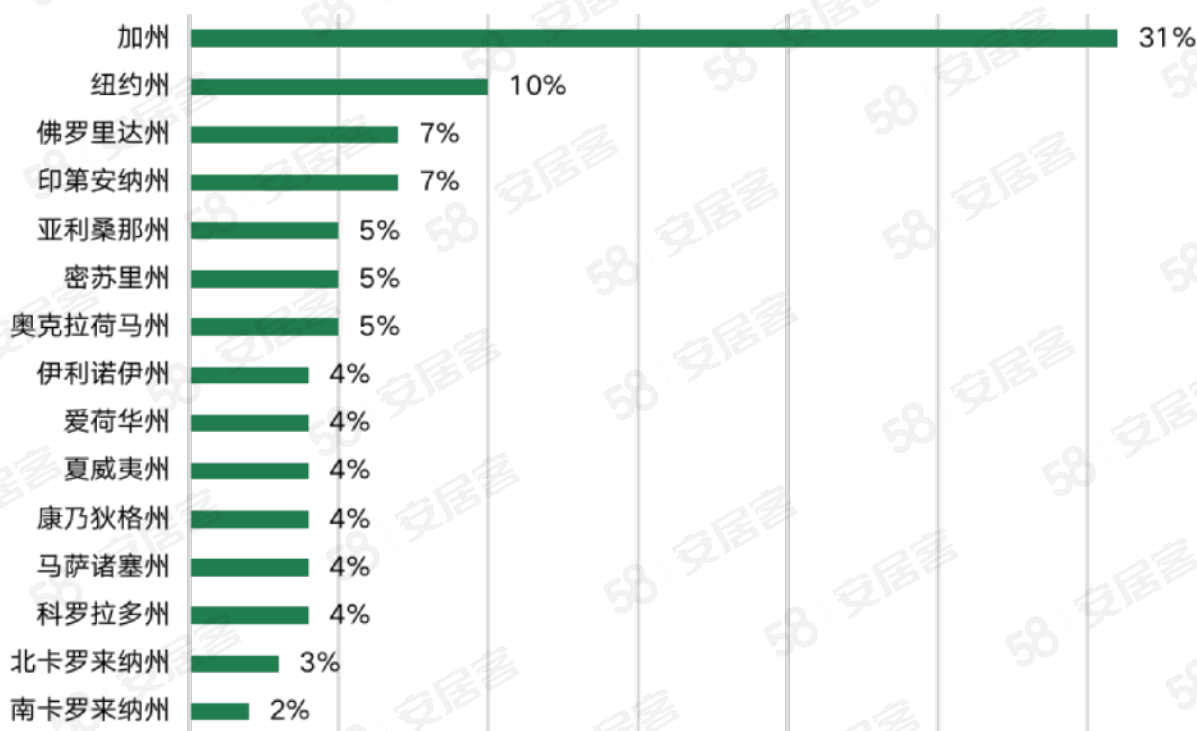
单位：美元



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

统计期内，中国买家在美置业主要集中在15个州，合计占比超过99%。其中加州遥遥领先，占比31%；其次是纽约州，占比10%；印第安纳州和佛罗里达州并列第三，分别占比7%。

2022年中国买家在美置业主要目的地

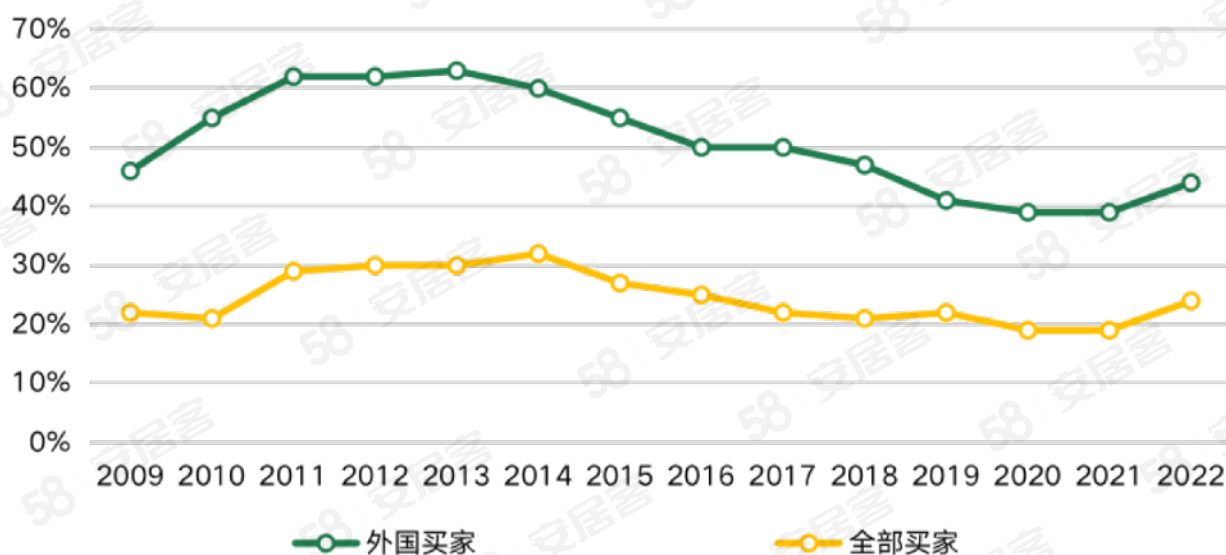


*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

中国买家全现金购房比例高达58%

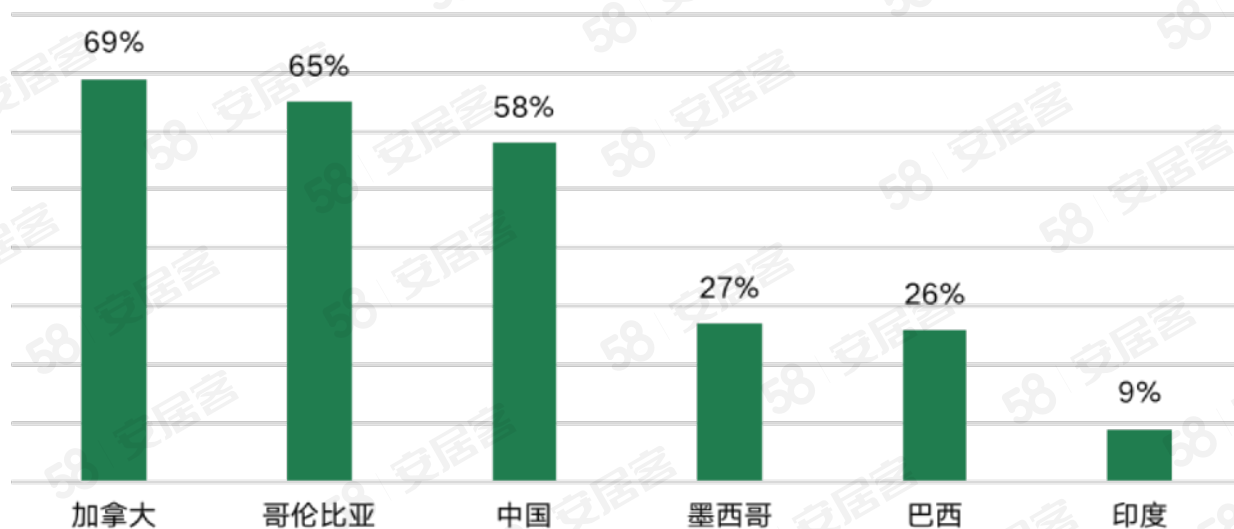
外国买家由于较难于美国申请贷款，因此更倾向于全现金购房。在全美所有买家中现金购房的比例仅为24%，但外国买家中这一比例高达44%。全现金报价有助于买家在激烈的市场竞争中增加胜算。中国买家中，58%使用了全现金购房，该比例仅次于来自加拿大和哥伦比亚的买家。

2009-2022年全现金买家比例



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

TOP 6 外国买家全现金购房比例

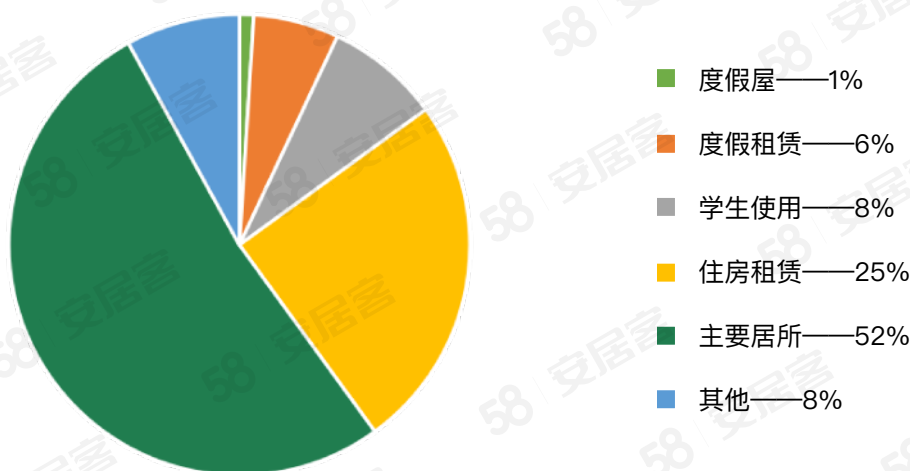


*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

中国买家画像 自住+独栋+都市圈

和其他外国买家更倾向购房用作度假屋和度假租赁不同，中国买家在美置业以自住和长期租赁为主。其中作为主要居所使用的房屋占比52%，用作住房租赁的投资房占比25%，供学生使用的房屋占比8%，用作度假租赁用投资房仅占比6%。

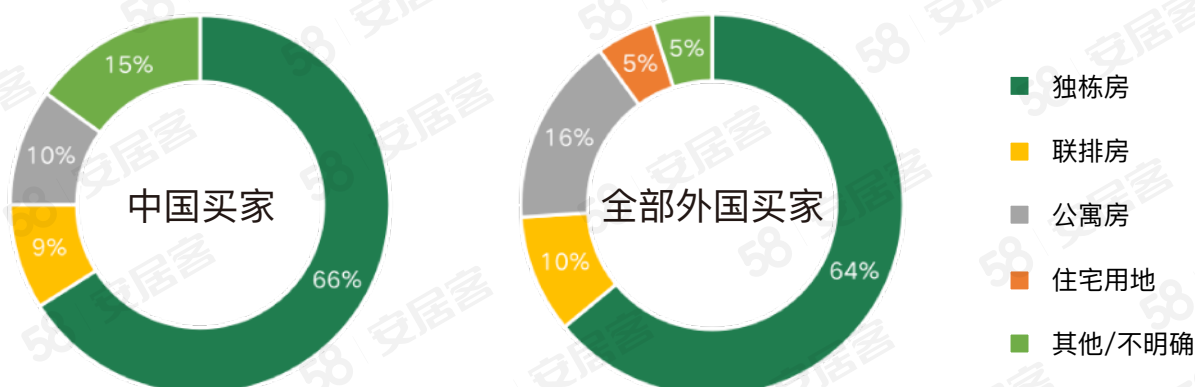
中国买家在美置业使用目的分类



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

从置业类型上看，66%的中国买家购置了独栋房，9%购买了联排房，10%选择了公寓房。与全部外国买家中有5%购买住宅用地不同，中国买家基本不购买土地。

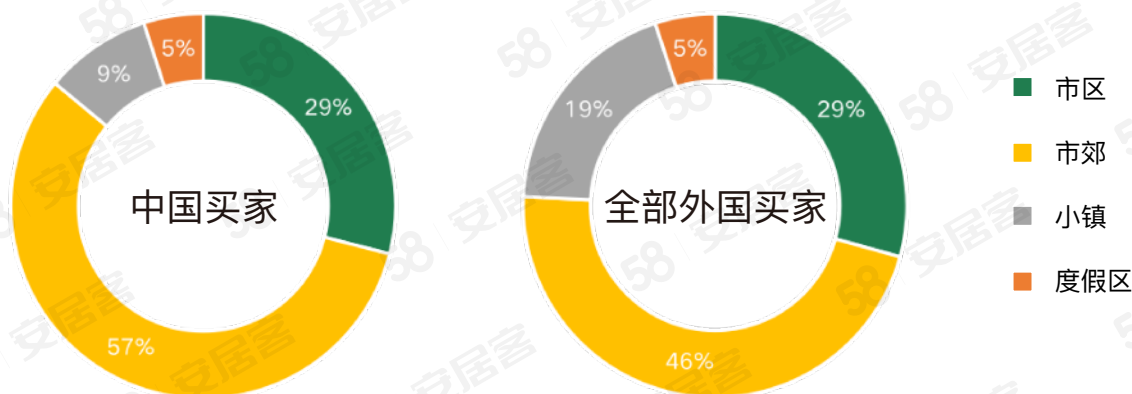
在美置业房屋使用用途



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

中国买家喜聚居，所选的购房区域以市区和市郊为主，分别占比29%和57%，距离大都市圈较远的小镇和度假区较不受青睐，占比较小。

在美置业房屋使用用途



*数据来源：NAR，58安居客房产研究院综合整理

附：美国主要都市圈房价一览

都市圈	U.S. Metros	房价中位数 (单位：万美金)	房屋单价 (单位：美金/m²)
旧金山-奥克兰-海沃德	San Francisco-Oakland-Hayward, CA	138	8250
圣地亚哥-卡尔斯巴德	San Diego-Carlsbad, CA	90.5	5140
洛杉矶-长滩-格伦代尔	Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA	79.3	4740
西雅图-塔科马-贝尔维尤	Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	74.6	4460
丹佛-奥罗拉-莱克伍德	Denver-Aurora-Lakewood, CO	66.2	3960
波士顿-剑桥-牛顿	Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	63.9	3820
纽约-纽瓦克-泽西城	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	57.8	3460
波特兰-温哥华-希尔斯伯勒	Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA	57.1	3410
盐湖城	Salt Lake City, UT	55.7	3330

都市圈	U.S. Metros	房价中位数 (单位: 万美金)	房屋单价 (单位: 美金/m²)
纽约-泽西城-怀特普莱恩斯	NY-Jersey City-White Plains, NY-NJ	55.3	3310
华盛顿-阿灵顿-阿尔克桑德里亚	Wash-Arlington-Alxndria, DC-VA-MD-WV	55.3	3310
奥斯汀-圆石城	Austin-Round Rock, TX	54.1	3230
迈阿密-劳德代尔堡-棕榈滩	Miami-Ft Lauderdale-W Palm Beach, FL	53	3170
博伊西市-南帕	Boise City-Nampa, ID	49.1	2940
北港-萨拉索塔-布雷登顿	North Port-Sarasota-Bra- denton, FL	48	2870
凤凰-梅萨-斯科茨代尔	Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	4705	2840
拉斯维加斯-亨德森-天堂	Las Vegas-Henderson-Para- dise, NV	46.1	2760
科罗拉多斯普林斯	Colorado Springs, CO	45.5	2720
罗利	Raleigh, NC	43.9	2630
查尔斯顿-北查尔斯顿	Charleston-North Charleston, SC	38.4	2300

*数据来源: NAR, 58安居客房产研究院综合整理

1. 数据来源：

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：

报告整体时间段：截止2022.08

具体数据指标参考各页标注

3. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



② | 58安居客房产研究院首席分析师：张波

58安居客房产研究院高级分析师：成沅铭

✉ | 联系方式：zhangbo_ajk@58.com

📍 | 地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7幢18-21层

ANJUKE