

# 迈阿密住宅房屋连年创新高

根据由26,000名会员组成的迈阿密房地产经纪人协会 (MIAMI Association of REALTORS®) 和本地 MLS (Multiple Listing Service) 系统所发布的报告, 2012 年, 迈阿密的房屋销售再次打破了 2011 年所创下的记录, 再创新高, 甚至还超越了 2005 年房地产热潮时创下且长期保持的高峰。尽管面临着房地产储备短缺这一挑战, 迈阿密房地产价格和销量均已两位数速度增长, 于 2012 年稳健强势回归。

现有的市场机制为买家和卖家都创造了绝佳的机会。虽然现在迈阿密的普遍房屋销售价格让处于房屋销售热潮前期的较低水平,但是许多业主在经济低迷时期所遭受的资产损失都已经弥补回来,而且如果他们现在出售手中房产,已经将会收益颇丰。

#### 国外买家持续推动市场回升

本地市场自 2008 年 8 月开始便充满了强劲活力,将美国房地产行业的整体发展速度远远地甩在了身后。一直以来,迈阿密都是最受国外买家青睐的市场,也从国际购买的获利中受益匪浅。但是来自美国国外的购买并非本地地产的唯一需求来源。在美国,迈阿密始终都是人们度假儿潮时期民选购最热衷的地方,尤其是婴儿潮时期出生的人们和来自其他洲的移居者,都是对迈阿密情有独钟。

#### 在迈阿密购房的绝佳时期

在过去的一个世纪,迈阿密始终以其怡人 美景和舒适便捷的特质吸引着大量的美国 人到此移居、度假、购买二套房、移民和 投资。虽然刚刚过去的几年迈阿密的经济 形势有些转变,但是这些让人们流连忘返 的特质却始终如一。

- 位于拉丁美洲和欧洲之间的战略性位置
- 美国绝无仅有的国际文化氛围和多语服 务网络与环境
- 美丽的海滩、丰富的娱乐设施、购物天堂、各地美食和众多大型企业总部,打造令人艳羡的国际生活水准
- 全年天气气候完美迎合户外活动与休闲 放松的需求

在全新的国际文化氛围中,迈阿密为您呈现一种空前的生活方式。这些因素都将持续吸引着商业贸易和国内外购房者莅临迈阿密。这一点上美国任何其他市场在为未来很长一段时间内望尘莫及。无论市场情形如何演变,这些特质都将始终不变。这也为经济的波动起伏的不稳定注入强大稳定的发展动力。正如众人所期待的那样,迈阿密将长期领先于美国以前市场的发展。

#### 总有适合您的

新移居者、度假者、二套房购买者、国际买家或者投资者,不论您是何种类型的买家,在迈阿密,您总会找到令您心仪的房产。在这里,各种价位、地段位置和房产类型,应有尽有!

#### MIAMI 市场聚焦

MIAMI 市场聚焦 综合所有媒体所发布的新闻,每月为您提供迈阿密达德郡 (Miami-Dade) 和布罗华德郡 (Broward) 的现房销售、季度销售和其他市场信息。登陆www. miamire.com 浏览报告咨询或者发送邮件至Lynda@miamire.com, 报告将会以邮件的形式发给您。

随着销售量和销售价格的增加,迈阿密大步迈进 2013 年,甚至出现了供不应求的热烈局面。当地现房储备以破纪录的速度逐步清空,而且还连年以高于预期的速度增长。以至于 2011 年出现了限量供应,而住房供应短缺的局面延续至今。

#### 显性需求持续刺激价格 快速提高

迈阿密达德郡 (Miami-Dade) 2012 年年终的 独户住宅房屋销量增长了 7.9%, 从 2011 年的 10,625 幢增至 11,463 幢; 而公寓也在上一年的基础上同比上涨了1.2%, 从 16,187 套达到 16,383 套。2012 年二月, 独户住宅房屋销量也增长了 6.8%, 从 795 幢增长至 849 幢; 公寓现房销量也与上一年同比增长了 6.3%, 从 1,153 套增长至 1226套。

在迈阿密,独户住宅房屋的年终普遍销售价格为每幢 188,000 美元,增长了 11%,而公寓则增长了 34%,达到每套 147,000 美元。房屋价格在二月再次调高,标志着独户住宅房屋和公寓的价格连续15个月持续上涨。整体来说,公寓的价格在过去的19个月上涨至每套 165,000 美元,与上年相比高出了 26.9%,比上月提高了 6.5%;而独户住宅房屋的价格比上年提升了 10.9%,达到每幢 194,000 美元,与上月基本持平。

尽管价格有大幅度的上涨,但是目前的平均售价仅相当于 2003 年时的价格。但是相比月按揭与收入比例,以及相比其他国际城市和一些生活设施和水准上都与远不及迈阿密的其他市场价格来说,迈阿密的房价无疑更具可购性。

#### 亏本销售消减

从 2012 年的 53.6% 到 2013 年的 42.2%, 亏本销售所占百分比在 2012 年有了大幅 度下降,而且随着银行所有资产需求的提 升和销售速度的加快,亏本销售的比例仍 在不断消减,同时也直接影响着售价的上 涨。

#### 现金交易销售反映国际买家

在迈阿密,约有 67% 的已售房屋为现金交易,目前这一比例为 65.5%。由于约 90% 的美国国外购买者乐意现金付款,这反映了迈阿密市场的买方中国际买家比例相对较高。相比之下,美国整体的房产交易中只有 32% 为现金交易。

#### 现房储备短缺状况持续

仅在2012年,迈阿密达德郡 (Miami-Dade) 的 现房储备存有量就由 14,641 套将至 11,862 套,减少了 20%。从 2008 年 8 月销售低谷开始,现房存储中可售房产数量就由43,095 套降低了 73%。目前迈阿密达德郡 (Miami-Dade) 已经持续了5.3个月的独户住房现房供应和 5.6 个月的公寓住房现房供应。现房销售的平衡值应为6至9个月。

#### 迈阿密达德郡(Miami-Dade)可售现房储备 — 2013年3月

價格範圍	數量
\$149,999 or under	2,376
\$150,000 - \$199,999	1,062
\$200,000 - \$249,999	902
\$250,000 - \$299,999	1,022
\$300,000 - \$349,999	712
\$350,000 - \$399,999	779
\$400,000 - \$449,999	466
\$450,000 - \$499,999	554
\$500,000 - \$549,999	319
\$550,000 - \$599,999	363
\$600,000 - \$699,999	461
\$700,000 - \$799,999	362
\$800,000 - \$899,999	283
\$900,000 - \$999,999	232
\$1,000,000 or over	2,007
總數	11,900

miamire.com

# 南弗罗里达地区房地产市场复苏 专属的125幢全新公寓大厦

根据 CondoVultures.com 上的报道,共有 17,000套公寓的至少 125 幢新的高层公寓正在南弗罗里达沿河地区投入策划该地区为三郡交临区域,分别为迈阿密达德郡 (Miami-Dade)、布罗华德郡 (Broward) 和棕榈海滩郡 (Palm Beach)。这一举措使自 2007 年房地产市场崩溃之后的复苏日益显而易见。南弗罗里达地区即将迎来的公寓热潮也将使该地区的房地产市场迎来现房储备率最低记录。

与 2008 年第四季度美国经济遭遇金融危机 重创时期相比,南弗罗里达地区 2013 年第 二季度的现房储备率降低了 70%。

另外,始于 2003 年的南弗罗里达热潮时期所建造的公寓楼房,截止至 2012 年约出售了 95%。以目前的公寓销售速度来看,那一时期所建造的所有公寓住房将会在 2014 年第一季度销售一空。

南弗罗里地区即将迎来的建设热潮也已初现雏形。国内外的开发商都一反常态齐涌南弗罗里达地区,试图在这即将到来的热潮中为自己应得一席之地。60%的在计划公寓是有南弗罗里达当地开发商规划。而余下的 40%,则由来自从加利福尼亚州到新泽西州,从阿根廷到加拿大,从香港到巴西的各国开发商策划。

至 2013 年的第二季度,南弗罗里达地区至 少有一幢公寓大厦已经完工,16 幢在建。另 外还有 6 幢公寓大厦的资料手续已经齐全, 预计将于 2013 年下半年动工。

与早期不同的是,现在的南弗罗里达地区公寓热潮房屋预售要求购房者预付至少合同购买金额的 50% 作为定金(分期支付)。

而在 2003 年的南弗罗里达地区公寓热潮时,开发商基本上都是一次性收取 20% 作为定金(也有的开发商仅收取 10%)。在市场崩溃时,这一做法最终导致了一系列的投机活动,而购房者也不幸地付出了丧失定金的损失。

现在许多开发商主张收取高比例定金,以此防范投机行为,也防止重蹈 2007 年的覆辙。

Peter Zalewski 于 1995 年获得弗罗里达州房地产专家认证,也是 CVR Realty和Condo Vultures Realty LLC 的创始人。他也如是建议开发商、借贷方和机构投资者。

Zalewski 同时也是迈阿密房地产经纪人协会 (MIAMI Association of REALTORS®) 的董事会成 员。

#### South Florida Preconstruction Condo Boom

	County	Biggest City In County	Proposed Towers	Proposed Units
_	Miami-Dade	Miami	79	13,050
	Broward	Fort Lauderdale	26	2,121
	Palm Beach	West Palm Beach	20	1,903

Source: CraneSpotters.com

#### 购买

#### 房地产买卖手续费

一般说来房地产买卖手续费占总售价的1.2% 到3.5%。该手续费包括但不限于:产权保险、土地所有权证书查验、代理/律师费用、代管费、文件公证费、布线费、房产检查、登记费、文件准备、评估费、担保费、转让费、房产税、洪灾保险和业主保险(如果有需要)。

#### 理财

当前市场,在美国大多数的抵押贷款贷方都要求支付 50-60% 的订金。这样的贷款方式贷款利率更低,条款也更优越(如要求的文件证明更少,费用降低,核保也更容易)。

#### 房产税

大致来说,迈阿密达德郡 (Miami-Dade County) 的房产税为房产估价的 1.8% 至 2.7%。该比例根据市政当局政策和其他一些因素会有所浮动。

货币兑换和国际抵押贷款付款 如果是通过银行或贷款出借方办理,交易 和过户手续费可能会非常高。你可以通过 外汇和国际支付专家获取最有利汇率,并 在您需要时及时支付至指定账户。

#### 销售

#### 卖方资本利得税

只有在出售时才会产生资本利得税。这一税费根据 FIRPTA (《外商投资房地产税法案》Foreign Investment in Real Property Tax Act)规定执行。FIRPTA 授权美国政府或 IRS (Internal Revenue Service) 对销售美国财产性利益的非长期居留的外国人和外国公司征收这一税费。如果个人或者公司从外国人或者外国公司购买美国房产性利益,则会扣留出售房产的该个人或者公司周守销售

价格 10% 的金额。但是如果房产被购买者用于私人住宅使用且购买金额不超过300,000 美元的,则不需要征收此项税款。卖方必须申请和上交 IRS Form 82888。此申请表也可在该房产投放市场前由税务顾问协助递交。税务顾问专家们可说多种语言,具有广泛深厚的资历,且随时恭候为您提供全方位专业服务。

#### 持有

#### 公寓或业主协会(HOA) 维护费

提到维护费用,在此很有必要指出,美国 公寓和业主协会 (HOA) 所提供的服务通常 比其他国家和地区多,而南弗罗里达地区 则比美国其他地区所提供的便捷设施更加 丰富. 包括游泳池、健身房、网球场、 停车库、安全保障等。这些便捷设施不 论是在房产持有期间还是销售期间. 都是 您资产和收益的一部分。公寓和业主协 会 (HOA) 费用根据提供的便捷设施情况、 房产年限和分担成本的业主人数的不同而 不同, 该费用一般可包括下述的全部或大 部:保险、公摊电费、排水系统、垃圾处 理、游泳池管理、健身设备和维护. 以及 房屋、管道、地面、游泳池等的修缮、害 虫防治、泊车和/或客房服务、打包、房 间卫生、接待、传达室、社区内餐厅和商 店等。

#### 特殊估价

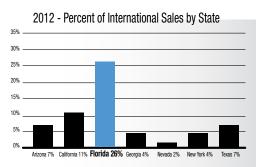
如果未设立对房产大型设施(如屋顶、空调系统)和房产更新修缮基金,则除了常规的公寓和业主协会 (HOA) 费用外,还会根据房产持有比例预估这一费用。

## 南弗罗里达地区再次荣膺美国国 外买家最青睐市场

《本地房地产市场受国际销售刺激,再创销售新纪录》

# 2012年迈阿密迎来国际销售、投资大潮

(Profile of International Home Buying Activity 2012) 报告中指出,弗罗里达州再次以26%的国际房屋销量荣膺最受美国国外买家青睐的市场。尽管弗罗里达州所占市场份额与上年同比有所减少,但是却在2012年迎来了国际买家和投资者的大潮。



《 2012 Profile of International Home Buyers in Florida》表示,弗罗里达州房屋购买者中约有 19% 的的业主为非长期定居的外国人。相反,在美国整体交易中,国际销售仅占 4.8%。截止到2012年7月的 12 个月里,弗罗里达州的住宅销售额总计约为580 亿美元,其中美国国外买家交易额为107亿美元。

这项研究恰恰验证了 49% 的房地产经纪人 报告声称的国际销售的增长势头。

#### 南弗罗里达地区:全球热点

毋庸置疑,迈阿密/福特劳德代尔(Fort Lauderdale)是全美国外买家所占比例最高的地区。研究表明,弗罗里达州 42.9% 国际销售在南弗罗里达地区,这一比例比上一年增长了 13%。仅仅迈阿密海滩就占据了弗罗里达州所有国际销量的31.3%。紧随其后的是福特劳德代尔(Fort Lauderdale),占 11.6%。

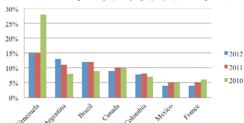
# 外国买家热衷的地点排名

弗罗里达州	
都市区域	百分比
Miami-Miami Beach	31.3
Fort Lauderdale	11.6
Orlando-Kis s immee	8.9
Bradenton-Saras ota-Venice	8.1
Palm Beach	6.5
Cape Coral-Fort Myers	5.6
Tampa-St. Petersburg-Clearwater	5.6
Naples-Marco Island	4.8
Port St. Lucie	3.0
Jacksonville-St. Augustine	1.7
Deltona-Daytona Beach-Ormond	1.1
Gainesville	8.0
Sebastian-Vero Beach	0.8
Ocala 0.5 Tallahassee	0.3
Lakeland-Winter Haven	0.2
Panama City-Lynn Haven	0.2
Pensacola-Ferry Pass-Brent	0.2
Other	9.2

最热衷于迈阿密海滩(Miami-Miami Beach)依次来自于: 拉丁美洲(70%)、西欧(18%),以及北美、东欧和亚洲(各3%)。美国国外买家最多的来源于委内瑞拉(16%)、阿根廷(15%)、巴西(14%)、哥伦比亚(6%)和法国与秘鲁(5%)。

通过以下网址浏览所以全球市场报告 http://www.miamire.com/international/ international-resources

#### 2012年迈阿密最受欢迎市场



## 迈阿密房地产对于全球顾客 的吸引力还在不断增加

据拥有 26,000 名会员的迈阿密房地产经纪 人协会 (MIAMI Association of REALTORS®) 调 查表明. 作为全美最受国际买家青睐的地 区, 南弗罗里达对世界各地买家的吸引力 还在一路飙升。2012年2月和 2013年 2月 在 Miamire.com 搜索南弗罗里达房地产的用 户国籍排名和对比为:

2012年2月

2. 加拿大

5. 阿根廷

8. 意大利

10. 西班牙

9. 英国

4. 哥伦比亚

7. 委内瑞拉

1. 美国

3. 巴西

6. 印度

#### 2013年2月

- 美国 1.
- 2. 巴西
- 哥伦比亚 3.
- 4. 加拿大
- 5. 委内瑞拉
- 阿根廷 6.
- 7. 法国
- 8. 西班牙
- 秘鲁 9.
- 10. 英国/印度/
- 墨西哥/希腊/ 意大利/菲律宾

在美国国内迈阿密-福特劳德代尔(Miami-Fort Lauderdale) 地区始终都是许多热门搜索 地区排行榜前列。根据 Realtor.com 提供的 数据显示, 排名前列的外国买家和其感兴 趣的地方分别为:

- \*加拿大: 芝加哥、拉斯维加斯、奥兰 多、福特劳德代尔、洛杉矶
- 英国: 洛杉矶、奥兰多、贝弗利山、基 西米、休斯顿
- 澳大利亚: 底特律、洛杉矶、纽约、 拉斯维加斯、贝弗利山
- 爱尔兰: 洛杉矶、奥兰多、纽约、波士 顿、芝加哥
- \*德国: 洛杉矶、圣安东尼奥、科罗拉 多斯普林斯、迈阿密、拉斯维加斯
- 日本:圣地亚哥、杰克逊维尔、圣安东 尼奥、火奴鲁鲁、拉斯维加斯
- ■\*印度:洛杉矶芝加哥、拉斯维加斯、 达拉斯、迈阿密
- 墨西哥:圣地亚哥、圣安东尼奥、拉瑞 多、艾尔帕索

- 中国: 洛杉矶、拉斯维加斯、圣弗朗西 斯科、芝加哥、纽约
- \*法国: 洛杉矶、迈阿密、迈阿密海 滩、拉斯维加斯、圣弗朗西斯科
- \*荷兰: 洛杉矶、纽约、迈阿密、奥兰 多、拉斯维加斯
- ■\*意大利:迈阿密、洛杉矶、迈阿密海 滩、波卡雷顿
- ■\*俄罗斯: 洛杉矶、纽约、迈阿密、奥 兰多、芝加哥
- 菲律宾: 拉斯维加斯、洛杉矶、休斯 顿、圣地亚哥、凤凰城
- \*西班牙: 洛杉矶、纽约、迈阿密海 滩、圣地亚哥
- \*瑞士:迈阿密、洛杉矶、罗利、福特 劳德代尔、迈阿密海滩
- \* 带有\*的国家为将迈阿密(Miami或福特 劳德代尔(Fort Lauderdale)作为首选搜索 地的。

根据《2012年迈阿密国际市场报告》来 看, 迈阿密吸引的众多美国国外买家中 的相当一部分人并不在上述搜索排名的国 家,包括委内瑞拉、哥伦比亚、阿根廷、 秘鲁和厄瓜多尔。

# 迈阿密:国际顾客搜索排行榜

2013 年 3 月、继芝加哥、洛杉矶和底特 律之后, 在非美籍顾客搜索十大美国城市 排行中, 迈阿密位列第四。福特劳德代尔 (Fort Lauderdale) 位列第八。如果将迈阿密 和福特劳德代尔的搜索数据综合起来,那 么排名还要更加靠前

#### 南弗罗里达地区经济在全美独占鳌头

迈阿密商业地产市场发展和回归势头也非常强劲。工业、零售和多户型市场当仁不让地走在全国发展前列。在不断上涨的经济和国际旅游业的双重作用下,南弗罗里达地区的房地产投资活力空前。

以工业房产空房率来看,南弗罗里达地区这一比例为5.6%,比全国平均比例9.6%低四个百分点。这应归功于现房储备的短缺和迈阿密机场与海港附近工业的大力生产和发展。根据NAR和REIS提供的数据,2013年2月发布的54个国际都市的工业房产空房率报告可知,只有另一个重要港口南加利福尼亚的这一比例低于迈阿密。

RCA MIAMI总裁和CBRE30多年的产业经纪人Michael Silver说: "巴拿马运河的不断扩展不断推动迈阿密的制造业的发展。这一点也让迈阿密的位置更加独特。"

另外,美国全国平均零售房产空房率为10.7%,而迈阿密这一比例仅有7%,为全国零售房产空房率最低的10座城市之一。LMVH Moet Hennessy等全球之名

## 商业房产管理资源

通过 商业房产管理 了解更多咨询,包括:

- 租赁
- 安全与保障
- 市场营销
- 维护
- 绿色房产管理
- 全文本文章及NAR图书馆建议图书

商业房产管理指引:

http://www.realtor.org/library/library/fg412

绿色房产管理指引:

http://www.realtor.org/library/library/fg126

成功投资案例:房产管理(购买项目-需要登录)

http://www.realtor.org/prodser.nsf/products/141-308?opendocument

房地产管理机构: http://www.irem.org/ 品牌今年来在迈阿密的大力发展,也让国际买家更为舒心。迈阿密市中心各种国际顶级品牌云集,也更巩固了其国际城市的地位。强力的就业市场也非常有利地促进人们在饭店、家居、和家庭生活品质改善等各领域的消费。

多户型房产是迈阿密另一个领先全国的产业方面。在迈阿密这类房产的空房率基不足4%,这方面的购买和租赁需求显完不足4%,这方面的购买和租赁需求显空。这在全国来说都是历史性的者当是一点也有力的推动者的复苏与发展。在经济低迷时期,只是不够完了房产的业主们,现在尚无力购买,只购工租赁房屋。一些业主将很快再次投入购买和独户住宅房产。市场的稳健使他们的信贷额度也不短增加;租金的不断上涨也更加大了房产购置的吸引力。

如住宅地产一样,迈阿密的商业地产市场 也因得益于经济增长、外国资本注入和 其全球显著地位而大力发展。尤其是多户 型、商业和零售方面的商业房产板块在未 来的上升动力都毋庸置疑。



### 国际买家专属信息资讯

Go to http://www.miamire.com/international\_buyers

#### 全球交易列表和19种语 言房产搜索

只要您是MIAMI的会员,即可在会员 页面搜索到所有经纪公司的全球房产信 息,让您轻松享受支持19种语言支持的 里程碑式搜索服务。全球顾客均可通过 MIAMIMLSOnline.com搜索南弗罗里达 和其他全球市场房产信息。

国际市场研究

通过对国内、州和当地市场趋向与信息的研究,加强您对国际买家的认知。MIAMI与NAR强强联手,合作推出一项新的针对南弗罗里达地区国际购买的研究,为南弗罗里达作为全美最受国外买家青睐的地区这一地位提供有力数据支持。

投资在南弗罗里达

Enterprise Florida公司为您提供在弗罗里达州移居和投资的有利条件与回报资讯,包括移居和扩展至弗罗里达州的十大理由、弗罗里达州投资回报、弗罗里达州税收优势和行业针对性策略。 http://eflorida.com/WhyFloridaSubpage.aspx?id=5444

为什么选择迈阿密 灯塔理事会(The Beacon Council)与 迈阿密及当地商业投资与推广紧密相连。 该理事会为您提供包括迈阿密顶级排名、 目标产业、成功案例、地点选择、许可协助、收益和理财等事实与数据信息。 http://www.beaconcouncil.com/web/Content.aspx?Page=whyMiami

当地人眼中的迈阿密

泛迈阿密会议及旅游局(the Greater Miami Convention and Visitors Bureau)为迈阿密居民和游客提供极具价值的信息咨询,通过网站http://www.miamiandbeaches.com/Index.asp,您可浏览更多信息,如大事日历表、去哪儿做啥、饭店选择和预定,以及微观迈阿密活力生活等。

购买迈阿密《外国投资指南》

这些资源有专门负责委托代理房地产投资、产权方式、理财、问题资产和初步经营的移民和签证等业务的代理人和律师提供的,而且这些文章都有英语、商班牙语、法语、俄语、葡萄牙语、意大利语和德语版本。您可以同http://www.miamire.com/products/63/foreigninvestors-guide 购买和下载全部或指定语言文档。

还有更多…

#### 和金

我怎样能购买房产后随即全部或部分出租?

- 1. 找一个MIAMI REALTOR 的专家来帮您
- 2. 您可以通过MIAMI Realtor免费获取房源信息。作为最终声明的一部分,销售佣金有卖方支付。
- 3. 雇佣一家MIAMI会员的公司帮您出租您的房产,甚至帮您义务管理。MIAMI有很多专门从事房产管理的公司,他们提供的服务有:为您的房产做市场推广,寻找、审核和筛选租户,代收所有押金和首末月租金。房产管理服务也可根据您的需求为您提供更多服务,如商定和监督房产维护,征集报价,调整和监督房产增值方案,代业主和承租方商议租赁事宜,出租利用最大化,租金收益最大化,为您的房产在当地市场合理定位,以及回应解决房产事件和紧急情况等。

注:租赁经纪人和房产管理人一般按房屋租金的约定百分比收取费用,也可收取纯服务费用,你可在服务选项中选择您所需要的服务,并按照您的选择相应支付服务费用。

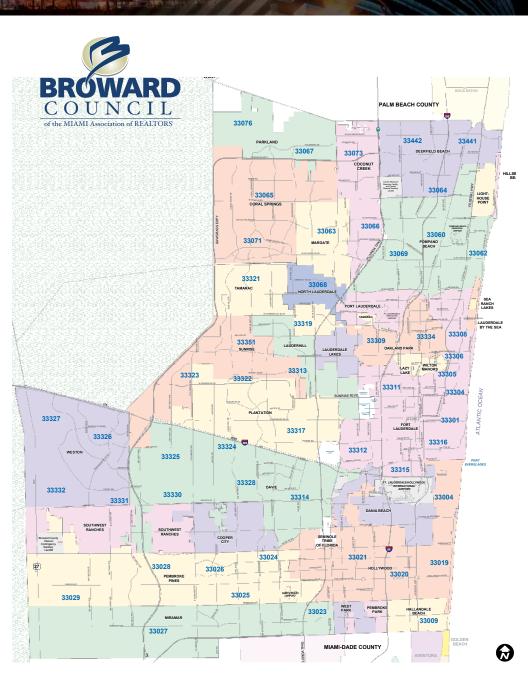
# 在迈阿密游览置房的20大理由

- 1. 房地产可购性 当地市场提供可购性、便利设施和卖家收益记录等信息;过去的五年迈阿密的房产可购性增加了50%;美元疲软也为国外买家带来可观价格折扣。
- 2. 最受国际买家青睐的市场—在国际房屋交易方面,迈阿密是最受青睐的市场,而且在 未来相当长的时间里依然会遥遥领先于美国其他市场。
- 3. 令人艳羡的天气—美国大陆唯一的"亚热带气候"城市,平均气温为75F/23C。
- 4. 美丽的海滩—迈阿密达德郡(Miami-Dade)有绵延84英里的大西洋海岸线,67平 方英里的内河航道,以及闻名全球的长达15英里的海滩。
- 5. 水上运动和活动—全年都可尽情享受浮潜、帆船、泛舟、皮艇、游泳、深潜和 其他水 上运动。
- 6. 生活方式一博物馆、艺术演出中心、艺术画廊、专业运动和顶级购物乐园,让您不论是青年,家庭,婴儿潮时期出生的人,还是已退休,只要您来到迈阿密,就能让您的生活变得精彩纷呈。
- 7. 无与伦比的夜生活一除了闻名于世的Ocean Drive沙滩之外,这里还有顶级餐厅、夜总会、酒吧和众多世界热点。
- 饭店一在迈阿密,您可以畅享全球各地美食。这一点美国没有任何其他地方敢向迈阿密叫板。
- 娱乐产业一世界主要时尚中心之一、世界顶级模特经纪公司、时装周和多达2400家的影视剧制作公司。
- 10. 房地产商业与投资 迈阿密各类型房产空房率均低于全美平均水平;零售和多户型住宅更是在美国市场中独领风骚。
- 11. "进入美洲的关口" 一 位于拉丁美洲和欧洲之间的战略性位置
- 12. 最国际化的美国城市— 这里近50%的人出生地在美国以外的其他国家,说着百余种不同语言。
- 13. 全球商业中心一经济、金融、商业、媒体、娱乐和国际贸易齐集于此; 无州所得税; 来自56个国家的近1200家跨国公司创立于此; 100多个国际 领事馆、贸易办事处和两族国家商会。
- 14. 酒店一酒店覆盖率全美排名第五、仅次于纽约、欧胡岛、圣弗朗西斯科和波士顿。
- 15. 最受欢迎旅游目的地—12,600,000过夜游客, 其中6,000,000为国际游客。
- 16. 世界航空枢纽— 每年33,500,000名客流量,80多条航线飞往120个地方和可承载1,800,000吨美国最大货运机场,使迈阿密成为美国第三大航空枢纽。航空营业额可达每年190亿美元。
- 17. 迈阿密港一以每年超过四百万的游客量享誉世界航海之都的美誉,与240多个海港有贸易往来,可承载九百万吨的海运货物,主要市场为:中国、意大利、香港、洪都拉斯和巴西。
- 18 教育机构—美国第四大学区、五所大学和三所法学院。
- 19. 医院—33家医院; Jackson Memorial为全美最好的25家医院之一; Miami Children's Hospital被评为美国最好的儿科医院。
- 20. 顶级排行榜
- 迈阿密是国际银行在美国的最大聚集地
- 迈阿密的天空轮廓线排名全美第三,紧随纽约和芝加哥之后;在全世界位列18。 (《建设与设计年鉴》)
- 迈阿密是美国唯一一座毗邻两个国家公园的大城市,西边是大沼泽地国家公园 (Everglades National Park) ,东边是比斯坎国家公园 (Biscayne National Park。



It's great to live, work & play in Miami!

# Broward County Map



## Miami-Dade County Map

