

国际版

2015年4月



迈阿密..
国际商业和投资目的地



miamire.com

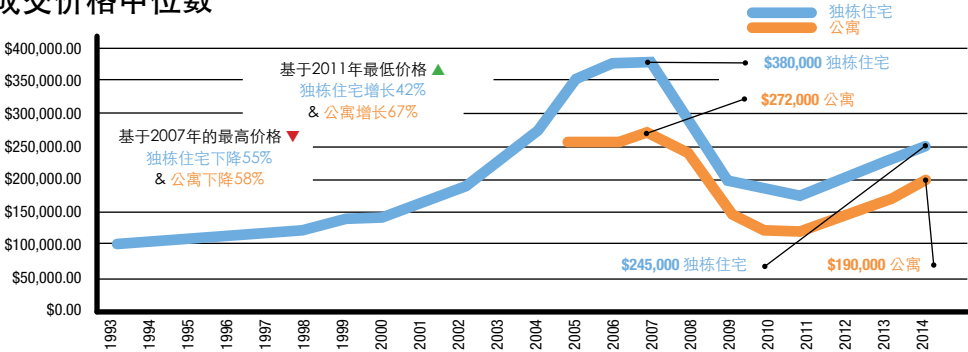
四年连续销售记录

独栋住宅销售刷新历史记录，
公寓销售排名历史第二位

独栋住宅	市场统计	2014	2013	变化百分比 同比
	成交量	13,521	12,899	4.8%
	现金交易 - 占成交量百分比	43.3%	45.6%	-5.0%
	待完成销量	19,550	20,281	-3.6%
	新建住宅	24,592	23,235	5.8%
	成交价格中位数	\$245,000	\$225,000	8.9%
	平均销售价格	\$431,827	\$400,637	7.8%
	出售天数中位数	45	41	9.8%
	已结算原始售价平均百分比	95.0%	95.6%	-0.6%
	储备量 (出售中)	6,265	5,986	4.7%
	月供应储备量	5.6	5.6	-0.2%

联排建筑&公寓	市场统计	2014	2013	变化百分比 同比
	成交量	16,409	17,142	-4.3%
	现金交易 - 占成交量百分比	68.6%	73.7%	-4.9%
	待完成销量	21,606	24,630	-12.3%
	新建住宅	34,242	32,296	6.0%
	成交价格中位数	\$190,000	\$175,000	8.6%
	平均销售价格	\$363,539	\$327,885	10.9%
	出售天数中位数	57	46	23.9%
	已结算原始售价平均百分比	94.2%	96.8%	-2.7%
	储备量 (出售中)	11,430	9,977	14.6%
	月供应储备量	8.4	7	19.7%

成交价格中位数



* 2005年以前无公寓统计数据

Access Miami Market Stats at:
SFMarketIntel.com



颇具名望的莱坊国际2015财富报告中提到，迈阿密拥有世界超高净值个人（UHNWI）的数量名列全球第六。在这份财富报告中，迈阿密和纽约是前十名仅有的2个北美城市。此财富报告每年由伦敦本土房地产咨询公司莱坊国际发布，伦敦、纽约、香港、新加坡和上海为排名前五的城市。

富人的顶级市场
根据2015年的财富报告，迈阿密和纽约是美国仅有的两个拥有世界级设施和房产的城市，并可以满足超高净值个人或是资产净值超过3000万美元富翁生活的城市。洛杉矶、西雅图、休斯顿以及美国其他主要城市的房产，很难像包括迈阿密在内的名列财富报告前10名的城市一样，受到世界级精英的青睐。

迈阿密拥有大量超高净值个人，类似于伦敦，他们热衷于购买拥有顶级私人学校教育资源和购物中心的高端房产。和南佛罗里达的气候和海滩一样受人欢迎的是，世界级精英对迈阿密发展中的艺术氛围

更加情有独钟。巴塞尔艺术博览会吸引了世界顶级的收藏家，同时Wynwood艺术区也因其特有的当地艺术受到了国内外的关注。专注于艺术表演的Adrienne艺术中心和一个海滨艺术馆于近期在迈阿密开业。一个新的科学博物馆也将在明年开业。

由于没有州所得税，这里更适宜美国公民尤其是生活在东北部寒冷地区的公民来此安家居住。同时，由于其理想的税收结构，也吸引了大量来自纽约和康乃狄克州等高税收地区的富人来此购买更昂贵的豪宅。

世界十大高端房产市场
在2014年，迈阿密连续第二次被佳士得国际房产报告列为世界十大高端房产销售市场。佳士得报告展现出购买者如何在迈阿密积累财富。在2013年，城市豪宅每平方英尺的售均价为559美元，同比伦敦（列表中最高）4,683美元以及旧金山（所列10个市场最低）829美元。

迈阿密高端房产市场统计

独栋住宅销售 - 100万美元或更多

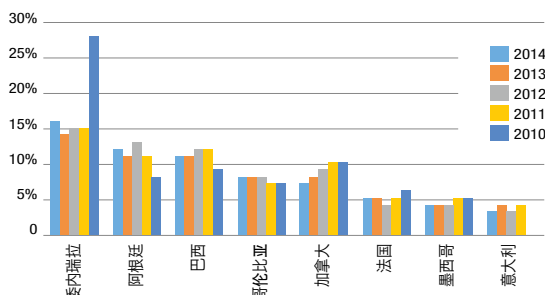
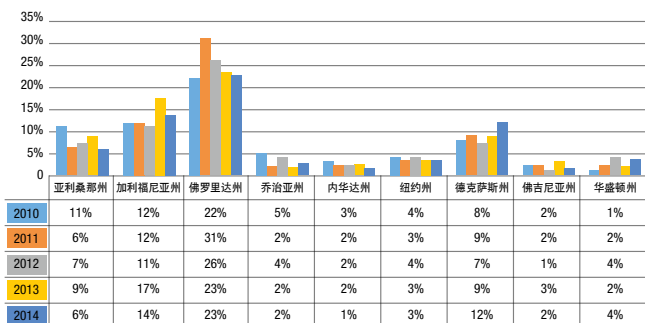
市场指标	2014	较2013年同比增长
成交量	968	16.6%
出售天数中位数	90	-3.2%
新建住宅	2,364	13.7%
储备量	1,080	7.0%
销售量	\$25亿	19.7%
平均售价	\$2,475,993	4.3%
成交价格中位数	\$1,625,000	0.8%

独立产权公寓销售 - 100万美元或更多

市场指标	2014	较2013年同比增长
成交量	1,034	7.3%
出售天数中位数	93	3.3%
新建住宅	2,916	15.1%
储备量	1,432	17.2%
销售量	\$23亿	13.3%
平均售价	\$2,129,795	8.6%
成交价格中位数	\$1,530,000	5.5%

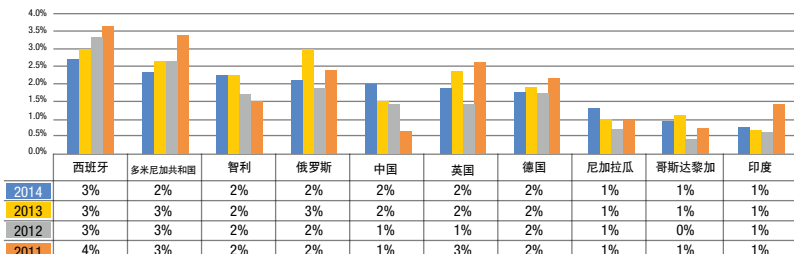
迈阿密 - 南佛罗里达 海外投资者的顶级市场

最受国际买家青睐 的美国地区排名

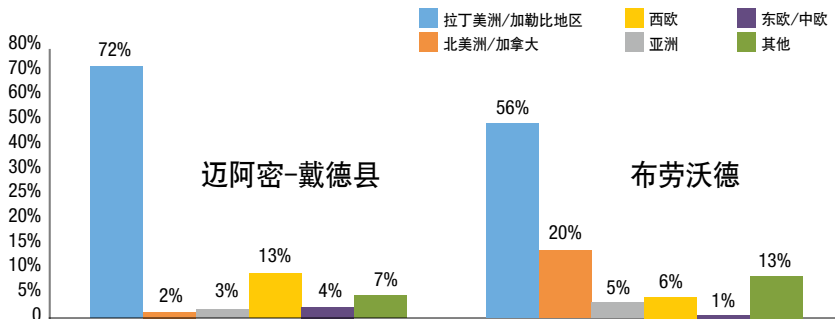


在南佛罗里达投资来源国 排名

在南佛罗里达投资 来源国 (第二梯 队) 排名



原籍



迈阿密国际在线
miamire.com/international

房产新闻搜索
SFMarketIntel.com

迈阿密是海内外消费者的顶级市场

迈阿密在全美房产搜索排名中名列前茅，始终被全球买家所青睐，包括：巴西、德国、荷兰和西班牙。在2月份，迈阿密和劳德代尔堡房地产市场，在全美房产搜索来源的前20个国家中，被12个国家所青睐。通过Realtor.com® 和 Realtor.com® International 进行房产搜索的国际买家来源国（不包括美国）排名和2015年2月全美房地产搜索量排名前五的房地产市场：

1. *加拿大：劳德代尔堡、拉斯维加斯、洛杉矶、迈阿密和那不勒斯。
2. 英国：洛杉矶、纽约、奥兰多、基西米和旧金山
3. 澳大利亚：纽约、洛杉矶、旧金山、底特律和拉斯维加斯
4. *德国：洛杉矶、纽约、迈阿密、圣地亚哥和科泉市。
5. *巴西：迈阿密、奥兰多、纽约、洛杉矶和基西米
6. *墨西哥：圣地亚哥、圣安东尼奥、迈阿密、休斯顿和厄尔巴索
7. *法国：洛杉矶、迈阿密、纽约、迈阿密海滩和旧金山
8. 印度：纽约、洛杉矶、圣荷西、达拉斯和芝加哥
9. *意大利：迈阿密、纽约、迈阿密海滩、洛杉矶和圣地亚哥
10. *荷兰：洛杉矶、纽约、迈阿密、奥兰多和休士顿
11. *俄罗斯联邦：洛杉矶、纽约、迈阿密、芝加哥和旧金山
12. 日本：圣地亚哥、洛杉矶、火奴鲁鲁、杰克逊维尔和拉斯维加斯
13. *西班牙：迈阿密、纽约、洛杉矶、桃树城和麦克多诺（佐治亚州）
14. *瑞典：洛杉矶、纽约、迈阿密、劳德代尔堡和比弗利山庄
15. 韩国：洛杉矶、纽约、圣安东尼奥、尔湾和锡代利亚
16. *瑞士：迈阿密、洛杉矶、纽约、迈阿密海滩和圣地亚哥
17. 爱尔兰：纽约、洛杉矶、奥兰多、波士顿和芝加哥
18. *南非：纽约、洛杉矶、休士顿、迈阿密和达拉斯
19. 菲律宾：洛杉矶、纽约、沃伦（罗德岛）、拉斯维加斯和旧金山
20. 新西兰：洛杉矶、纽约、拉斯维加斯、底特律和火奴鲁鲁

*将迈阿密和/或劳德代尔堡作为热门搜索目标的国家

在Miamiire.com 搜索南佛罗里达 房产最多的国家

- | | |
|---------|---------|
| 1. 巴西 | 6. 阿根廷 |
| 2. 哥伦比亚 | 7. 英国 |
| 3. 委内瑞拉 | 8. 俄罗斯 |
| 4. 加拿大 | 9. 菲律宾 |
| 5. 印度 | 10. 意大利 |

来源：迈阿密—2015年2月

被国际消费者搜索 最多的美国城市

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 纽约，纽约州 | 6. 劳德代尔堡，佛罗里达州 |
| 2. 洛杉矶，加利福尼亚州 | 7. 圣地亚哥，加利福尼亚州 |
| 3. 迈阿密，佛罗里达州 | 8. 旧金山，加利福尼亚州 |
| 4. 奥兰多，佛罗里达州 | 9. 休斯顿，德克萨斯州 |
| 5. 拉斯维加斯，内华达州 | 10. 那不勒斯，佛罗里达 |

来源：2015年2月—Omniture Discover

国际买家专属信息资讯

Go to: miamire.com/international/research-and-resources/buyers

通过对美国国内、各州和当地市场发展趋势与信息的研究，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佛罗里达地区国际买家的研究，为南佛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。

投资在南佛罗里达州

Enterprise Florida公司为您提供在佛罗里达州移居和投资的有利条件与信息资讯，包括移居佛罗里达州的十大理由、佛罗里达州投资回报、佛罗里达州税收优势和行业针对性策略。

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。

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.miaminandbeaches.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》(Foreign Investors Guide)

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 and 律师提供的，而且这些文章都有英语、西班牙语、法语、俄语、葡萄牙语、意大利语和德语版本。您可以从<http://www.miamire.com/products/63/foreign-investors-guide> 购买和下载全部或指定语言文档。

租金

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要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。

迈阿密旅行和投资的20个理

1. 理想的投资价格—与其他主要城市相比，迈阿密的房产价格依然保持在2004年的水平；在I-95以东新建了大量的住宅项目，房产储备充足；美元走低使海外投资者可以享受更大的实惠。
2. 国际买家的投资热土—佛罗里达州是美国最宜居的州，迈阿密吸引了大量国际买家的关注；预计在不久的将来，迈阿密的房地产市场将处于美国领先地位。
3. 这里气候温和、远离污染—凭借全年优秀的空气清洁指数、丰富的植被以及高等级饮用水，迈阿密被福布斯杂志评为“美国最干净的城市”。迈阿密是全美唯一地处亚热带的主要城市；平均气温23℃。
4. 美丽的海滩和健康的生活方式—迈阿密地区拥有84英里大西洋海岸线和67平方英里的内陆水道，以及超过15英里的世界级海滩。
5. 发达的铁路系统—这里拥有完善的交通系统，一条连接迈阿密市区和奥兰多的快速客运专线铁路已经开始修建，预计2017年竣工。铁路将极大完善迈阿密25英里的地铁系统，连接机场和其他主要城市。
6. 世界级球队和体育基础设施—迈阿密热火篮球队、迈阿密马林鱼棒球队和迈阿密河豚足球队均为冠军球队。热火队与市区场馆签订了长期租用合同；马林鱼队近期开放了世界最高级别的室内公园，河豚队主场主办过五场“超级碗”联赛。
7. 缤纷多彩的夜生活—Ocean Drive大道&顶级餐厅、夜总会和酒吧，这里是世界顶级热土。
8. 餐厅—在迈阿密，品尝来自世界各地的珍馐盛宴。
9. 娱乐产业—作为时尚之都，迈阿密汇集世界顶级时尚机构，拥有时装周以及2,400家影像娱乐公司。
10. 商业&房地产投资—商业空置率低于全国平均水平；零售和多户住宅市场处于全美领先地位。
11. 通往美洲的大门—迈阿密处于连接美洲和欧洲的战略位置；这里是“美洲的中心”——商业的热土，休闲的胜地。
12. 国际化大都市—51%的人口出生于海外，使用超过100种语言。
13. 世界贸易中心—商业、金融、贸易、媒体、娱乐、艺术和国际贸易；无州所得税；拥有来自56个国家和地区的超过1,000家跨国公司；拥有55家驻美领事馆，30家双边商会和18个外贸办公室。
14. 酒店业—发达程度名列全美第五，排名仅次于纽约、欧胡岛、旧金山和波士顿。
15. 顶级旅行目的地—迈阿密地区凭借优质的海滩每年吸引1420万游客在这里彻夜狂欢，其中710万游客来自世界各地。
16. 世界级航空枢纽—迈阿密国际机场拥有4090万人的年均吞吐量，是美国十大最繁忙的机场之一；全美第二大国际机场，年人均吞吐量2000万；拥有超过80条航线直达150个目的地。全美第九大货运机场—年均货物吞吐量190万吨。
17. 迈阿密港—迈阿密被誉为“世界邮轮之都”，每年吸引着400万人口到来；为240个海港提供服务；海运货物年均900万吨，最大的市场：中国、意大利、香港、洪都拉斯和巴西。
18. 教育资源—拥有全美第四大学区—466所学校；迈阿密学区收到奖学金的学生数量数量远高于其他学区。5个学院&大学；3个法学院。
19. 医院—33家医院；Baptist医院是全美最佳医院之一。迈阿密儿童医院的儿科水平处于全美领先地位。
20. 顶级排名：
迈阿密汇集了大量国际银行。
迈阿密skyline全美排名第三，仅次于纽约和芝加哥，在全球排名第18。
(建筑与设计年鉴)
迈阿密拥有两个国家公园：西邻大沼泽地国家公园、东邻比斯坎国家公园，
在美国城市中是绝无仅有的。



