

根据美国最新房价指数综合分析发现，波士顿与芝加哥市场的成长性可期，旧金山市场增长率的下降有所放缓，处于缓慢成长状态。整体市场情况是低端房产走高，高端房产走低。

标普 / 凯斯·席勒房产价格是美国最权威的评级机构标准普尔公司 (S&P) 所计算的房产价格指数，用来反应地区的住宅房地产市场变动情况，指数越高，房价越高。优住房每月会为大家更新最新的房价指数情况，希望大家可以跟随我们紧跟美国房产走势，获得最新房产咨询。最新的一期凯斯·席勒房产价格指数更新到2016年11月，本篇文章就对最新的房产价格指数展开深入分析。

我们主要分析美国整体和五大城市波士顿、芝加哥、洛杉矶、纽约和旧金山 (名字按英文首字母排序) 的房地产价格走势情况! 我们进行了三方面的比较:

各个城市间的整体趋势: 通过观察整体趋势，掌握近10年来房价动态。各个城市的房产价格指数相比上个月的情况: 通过与上个月比较，及时了解该城市房价走向。

相比去年同一个月份的情况 (用来去除房价的季节性因素):

与去年比较，洞悉今年市场状态。
注: 本文采用了同比增长率 (Year-Over-Year Change) 计算公式: 即: 同比增长率 = (当年的指标值 - 去年同期的值) ÷ 去年同期的值 * 100%，一般是指和去年同期相比较的增长率。

我们知道，市场把房产价格定位为高端、中端和低端，所以分析中我们也按照不同定位来看看不同价格的房产增长有什么不同。以下是关于波士顿 (Boston)，芝加哥 (Chicago)，洛杉矶 (Los Angeles)，纽约 (New York)，旧金山 (San Francisco) 的地区文化介绍以及凯斯·席勒价格指数同比增长率 (Year-Over-Year Change) 趋势分析图。(注: 在每个图中都有每个城市的高端 (High Tier) 房产，中端 (Middle Tier) 房产，低端 (Low Tier) 房产以及整体 (Whole) 的趋势线。)

波士顿: 2016年同比增长率在5%左右
波士顿 (Boston) 是美国马萨诸塞州的首

府和最大城市，也是美国东北部的东新英格兰地区的最大城市。它作为美国东北部高等教育和医疗保健的中心，它的经济基础是科研、金融与技术—特别是生物工程，并被认为是一个全球性城市或世界性城市。世界名校哈佛大学、麻省理工学院 (MIT) 都在波士顿的附近。

从近几年来看，2012年到2016年的凯斯·席勒房屋价格指数 (Case Shiller House Price

Index) 同比增长率从2012年剧增，在2013年开始出现下降，至2015年开始平稳回升。且各个房产层次的同比增长率在5%左右。

芝加哥: 2016年同比增长率在5%左右
芝加哥 (Chicago) 位于美国中西部的伊利诺伊州，东临壮丽的北美五大湖之一密歇根湖，是著名国际金融中心之一，也是全美人口第三大城市 (仅次于纽约和洛杉矶)。

芝加哥 (Chicago) 与波士顿相似，各个房产层次的同比增长率在5%左右，从2013年的下降转而至2015年后开始平稳上升。

洛杉矶: 2016年同比增长率大于5%
洛杉矶拥有许多世界知名的高等教育机构，大洛杉矶地区的著名高等学府包括加州理工学院 (Caltech)、加州大学洛杉矶分校 (UCLA) 和南加州大学 (USC) 等。娱乐方面，好莱坞、加州迪士尼乐园、环球影城等等都位于洛杉矶，南加州的奢华之城比佛利山庄也坐落在洛杉矶的中心地带。

洛杉矶 (Los Angeles) 的各个房产层次的同比增长率大于5%，从2013年的整体下降转而至2015年低端房产开始出现平稳回升。

纽约: 2016年同比增长率在3%左右，低端房产继续走高
纽约的金融区，以曼哈顿下城的华尔街为龙头，被称为世界的金融中心。纽约证券交易所是世界二大证交所，它曾是最大的交易所，直到1996年它的交易量被纳斯达克超过。若想要深入的了解纽约景点，就去逛逛大都会博物馆和百

我们可以发现它们都表现为: 低端房产的凯斯·席勒房产指数的同比增长率更容易受市场走势影响，在房产市场走低时在最低，走高时在最高。

各个城市的房产价格相比上个月的情况
接下来，则是进行各个城市的房产价格指数增长率相对上个月的对比，即2016年11月与10月的比较。

我们先进行今年11月与10月的增长幅度的比较:

2016年11月同比增长率较2016年10月的同比增长率变化在-0.3%-1.0%之间

数据来自2016年10月、11月的凯斯·席勒指数数据，考虑到房地产的季节性因素，一般通过当月和去年这个月的比较来看房地产每年的增长情况，即前面所说的同比增长率。通过计算各自的同比增长率，我们可以看到五个城市整体的价格指数11月相比10月同比增长率变化在-0.3% - 1.0%之间。还可以看出，波士顿和纽约，在11月份的表现是在持续上升，对于未来市场成长提供了动能。

相比去年同一个月份的情况

最后，再让我们看一下今年2016年11月份与去年2015年11月份的房产价格指数增长率有什么不同。

2016年11月整体同比增长率较2015年11月的同比增长率变化在-5.7%-2.1%之间

数据来自2015年11月、2016年11月的凯斯·席勒指数数据，通过计算整体同比增长率，我们可以看到今年11月较去年11月的同比增长率变化在-5.7% - 2.1%之间。且更值得关注的是，波士顿和芝加哥地区，呈现较去年更好的增长，后势可期; 旧金山地区增长率虽然一直呈现下降趋势，但下降正在放缓，市场也是乐观的，算是在缓慢成长中。

通过比较今年11月份和10月份各自相对于去年的增长，我们去除了季节因素对于房价的影响。以上结果说明今年5大城市的整体市场11月相比10月同比增长率变化在-0.3% - 1.0%之间; 而今年11月较去年11月的同比增长率变化在-5.7% - 2.1%之间。

老汇; 如果没到过久负盛名的布鲁克林大桥和自由女神像也不能算来过纽约了。

纽约 (New York) 的近几年趋势最为缓和，没有出现过剧增然后下降的情况，且同比增长率都在3%左右，中端及下层的需求还是很旺盛，推升了价格涨幅，而高层的在下滑。而且高端房产价格指数自2013年后开始走低，但中、低端房产维持走高。

旧金山: 2016年同比增长率在10%左右
旧金山 (San Francisco)，又译“三藩市”，美国加利福尼亚州太平洋沿岸港口城市，世界著名旅游胜地。加州 (人口) 第四大城市。旧金山临近世界著名高新技术产业区硅谷 (Silicon Valley)，是世界最重要的高新技术研发基地和美国西部最重要的金融中心。同时，它拥有独一无二的旧金山湾区、金门大桥和渔人码头，气候冬暖夏凉、阳光充足，临近众多美国国家公园 (如约塞米蒂国家公园) 和加州葡萄酒产地纳帕谷，被誉为“最受美国人欢迎的城市”。

旧金山 (San Francisco) 的房价指数同比增长率数值最高，都在10%左右，在2013年的下降之后开始出现下降放缓的趋势。

在美存取款千万别这样做 小聪明大灾难 华人账户遭冻结，面临巨额罚款或被判坐牢！

2014年美国国税局发表申明: 在没有依据认为存在非法活动时，将不再对一万美元以下的现金交易进行追踪调查。因此不少人为了避税，一厢情愿的认为只要每次存款9999，多存几次不就万事大吉了吗? 千万别把老美当傻子，当你以为天衣无缝时，早就被国税局盯上了!

华人拆分存款，恐面临50万刀罚款10年监禁

康州华人就是在这栽了大跟头，他在11个月内分50次存入46万美元，除认罪176万美元，还面临最高10年监禁以及50万美元罚款。

为了规避申报，华人想出一个“妙招”。为掩人耳目，他和妻子在四家银行开了六个银行账户。他前后在2011年4月到2012年3月之间的11个月内，分50次存入六个账户共46万美元，这些现金有的是同一天从不同的银行存入，有的是分几天在同一家银行存入。每次金额都低于1万美元，他自以为这样的计划“天衣无缝”，可以顺利的绕过政府监控，以为能避开申报成功避税!

然而最终还是逃不过法眼，被联邦法官控告洗钱。周四 (2月16日) 他在康州联邦法庭达成和解，同意冻结部分资金并补缴税款，合计29万美元。

联邦法官安德希 (Stefan Underhill) 表示将于5月11日对此案宣判，华人最高面临10年的刑期，以及最高50万的罚款。

拆分存款被重罚
按照联邦法律，美国的金融机构在接收一万元以上的现金交易，会要求客户填写“现金交易报告 (Currency Transaction Report)”。如不申报，就会被视为“拆分存款”，有洗钱的嫌疑。

德州达拉斯一名执教多年的女教师因企图隐瞒超过50万美元的收入，被判在联邦监狱坐牢18个月。她购买的7栋房也被美国国税局没

收。

据报导，联邦当局表示，从2010年1月到2013年10月期间，范特若 (Linda Nell Fantroy) 一共存款111次，总额为58万美元。范特若每次存款的数额均低于10,000美元。

范特若现年65岁，联邦特工表示，她利用一部分钱在达拉斯买了几栋房子，把其中一些房子出租给当地低收入家庭。范特诺存入银行的现金很有可能就是房租的交易现金。

在美国很多人为了避免缴税会直接通过现金交易，手头现金太多又觉得不安全，就想像这样打“擦边球”，频繁存款少于一万刀，康州联邦检察官达利 (Deirdre Daly) 把这样的做法认定为拆分洗钱 (Structuring)，属于联邦罪行。

像以上案例那样为了避税，拆分存款，最终“捡了芝麻丢了西瓜”。那么手上有大额现金，该如何妥善安置呢?

大额现金该怎么存?
1. 每次存款低于2000美元现金，每月小额存款不超过4次。
2. 如果有多于1万美金的合法现金要存，直接跟银行说清楚，报备之后存入。
3. 尽量用支票存款。

4. 到邮局去购买现金支票 Money Order，分为国内现金支票和国际现金支票两种，不存在有效期，丢失还可以补办。美国现金支票最大面额为1000美金，每张收取1.6-2美元的费用; 而国际支票最大面额为700美金，每张收取4.75美金的费用，你可以把国际支票寄给全世界任何人，当地银行现金兑现。

如今不论是在美存款，还是境外汇款，只要是大额，难免被监管，真是有钱也发愁。

多次大额存款，银行账户遭关闭
美国留学生吴同学去年她收到一封银行信件，要求她在近日内把帐户内的钱全部取出来，

银行决定关闭她的所有帐户! 这令吴同学十分震惊，不断反思到底自己做错了什么，导致银行毫不手下留情。

慌张不已的吴同学上网一查，猜测有可能是她家每三、四个月就会往帐户内一次存入至少2万美元的举动，引起了银行的注意! 吴同学表示，每年春假、暑假、圣诞节她都会回国，有时候暑假要上课，她还都会趁着暑假前、后回国，并且每次返美都会携带现金，之后存入银行帐户，每笔几乎都在2万美元以上。

其实大部分经常往返中美两地的留学生和新移民，都会选择这样的方式: 携带大额现金来美。一是避免了国际现金往来的手续和麻烦，二是，“回趟国不容易，一次性多带点”也是不少华人的心理，反正都是将现金存在自己的帐户里，用作日常消费，看似合理又安心，但吴同学的这一举动，究竟怎么错之有呢? 而问题似乎就出在了2美万元!

根据美国联邦法令，存款或取款，若超过1万美元，就必须向财政部提交“货币交易报告”，规避申报，最高可被判坐牢10年!

因而，吴同学频繁的大额存款且没有上报，会让银行认为洗钱之疑。这似乎也是银行关闭他所有账户的一重要原因。

大额汇款有“门道”，切忌“蚂蚁搬家”
两招应对大额汇款
原本是为了维护汇率稳定，却使得一大批海外留学生、或有买房、移民或投资等需要大额境外资金的人群发了愁。

如果真的急需一大笔钱，真的就没有办法了吗?!

一次性大额汇款
外管局还是通情达理的，大额购汇需要携带本人的身份证件和相关材料到银行办理即可。简单说来如果是交大学学费的就带上学校通知书，海外买房的就带上房产证等证明。具体材

料可参见国家外汇管理局官网:

总的来说设置这个上限的目的是反洗钱，如果你的钱有合理的来源和去处，并提供了充足的资料证明，就可无视“5万元汇款上限”啦~!

多次小额汇款
如果想免去提供材料的麻烦，只能选择多次小额汇款，这里要注意的是: 美国的收款方也要在美国多开几个账户，避免大笔资金流入同一账号，引起美国政府关注。最好直接汇款到收款人美国的账户，不要先把钱汇到美国其他人的账户，再转到收款人的账户。

银行常规调查，实话实说
美国各大银行对于大额现金存款和国外汇款都会有严格的监控，也许你觉得不经意的一笔汇款，也会被银行“盯上”!

有网友吐槽说，爸妈准备来美国旅游，提前2万刀钱从国内到我美国的卡上，几个月后，爸妈都从美国旅游回国了，接到银行的电话，像“查户口”一样问了钱的来源用途，一直盘问了20分钟才结束。(评论来自论坛)

其实银行的“例行调查”也算是常规调查，如果哪一天“有幸”接到来自银行的电话，也许你都快忘记了几个月之前的存款或者汇款，也不要慌张，银行问什么就答什么，不要因为担心法律问题而刻意隐瞒实情。只要是合理的交易，通常情况下不会有问。

银行电话调查常见问题: (前面省略一万字，来自银行欧巴温柔的问候和客套，直接进入正题)

1. 之前您有XXX数额现金存入银行，这笔钱的来源和用途?
2. 汇款人和收款人的关系
3. 汇款人的职业，职位，工作地点
4. 你现现在在美国的什么身份，生活开支的来源?