

北美房产投资集团 波士顿购房指南



我们是一家专注于北美房地产投资咨询的跨国公司，业务遍及美国和加拿大20多个主要城市。为国内投资者提供个人安家置业、个人投资、机构投资、房地产金融产品及项目开发等。全程的管家式服务让投资变的省心、放心。

目 录

01 大波士顿地区简介

02 大波士顿重点学区介绍

◇	列克星敦	Lexington
◇	牛顿市	Newton
◇	韦尔斯利	Wellesley
◇	韦斯顿	Weston
◇	布鲁克莱恩	Brookline
◇	温彻斯特	Winchester
◇	尼德姆	Needham
◇	贝尔蒙特	Belmont

03 大波士顿地区私立学校

04 美国购房流程

05 投资案例分析

06 经纪人介绍

◆ 大波士顿地区介绍

◇ 波士顿 (Boston) 简介

波士顿 (Boston)，马萨诸塞州的首府和最大城市，新英格兰地区的最大城市。该市位于美国东北部大西洋沿岸，是美国最古老、最有文化价值的城市之一。今天，该市是高等教育和医疗保健的中心，它的经济基础多样化，教育，医疗，金融，技术（生物工程，IT 技术）4 大支柱产业全面开花，被认为是一个全球性城市。

大波士顿地区主要以波士顿市区、剑桥 Cambridge、牛顿 Newton、韦斯顿 Weston、莱克星顿 Lexington、布鲁克莱恩 Brookline 及其他周边小镇组合而成。

波士顿被誉为“美国雅典”，在波士顿大都会区拥有超过 100 所大学，超过 25 万名大学生在此接受教育。与市中心隔河相望的剑桥镇，拥有全世界最知名的两所大学-麻省理工 (MIT) 和哈佛大学，而波士顿市中心则有波士顿大学，东北大学和伯克利音乐学院等其他知名院校。这里人杰地灵，人文荟萃。

除了久负盛名的大学院校，波士顿公立学校系统亦是美国最古老的公校系统，从幼儿园到 12 年级，该系统总共包括 145 所学校，其中包括最古老的公立高中-波士顿拉丁学校，最古老的公立初中-英文中学和最古老的公立小学-马特学校。

波士顿的公立学校系统不仅历史悠远，许多学校至今在全美排名中依然十分靠前。今天北美购房网将跟您一起探究大波士顿都会区优质学区的详细情况！

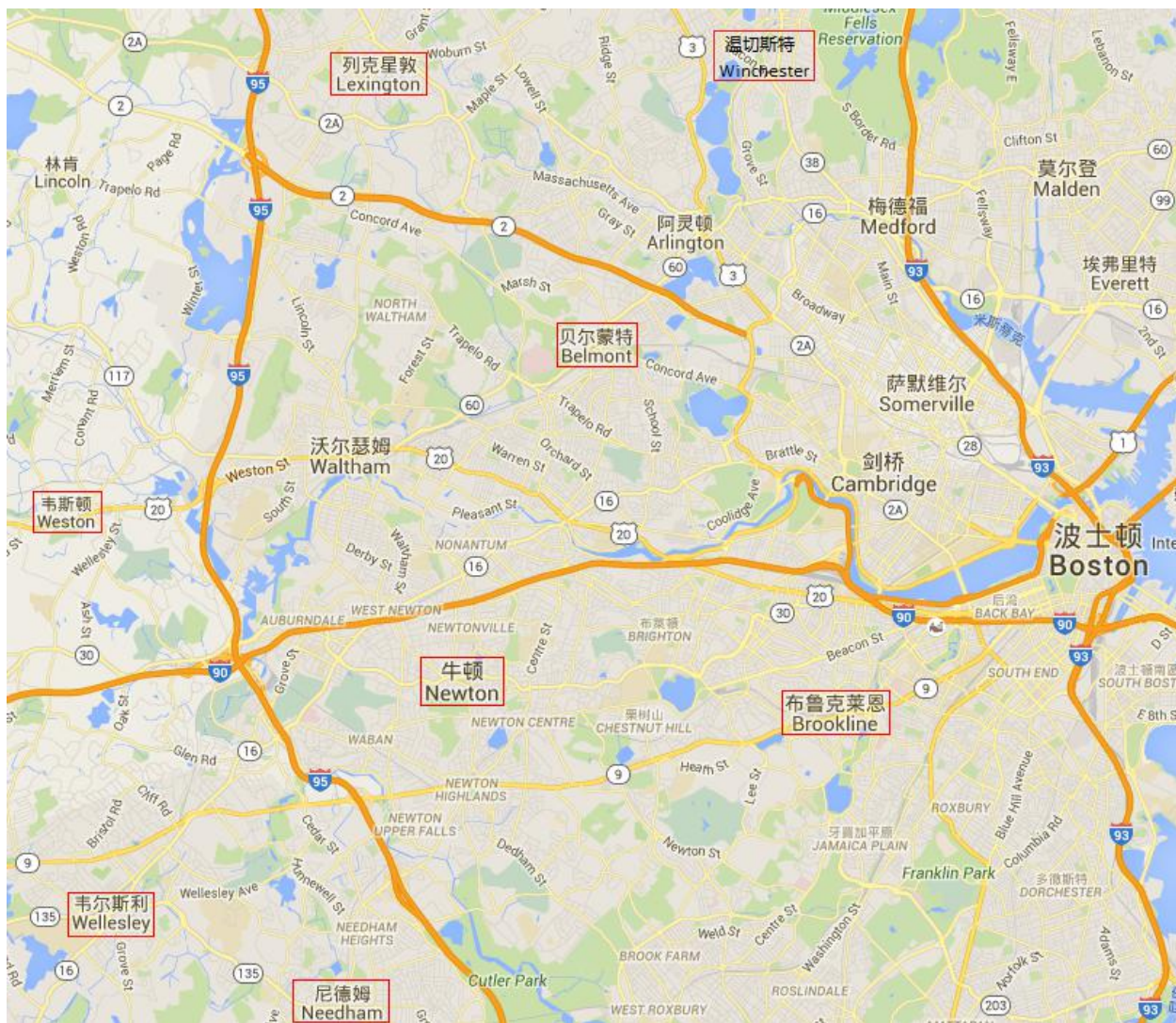


✧ 麻省高中排名

-  #1 **Sturgis Charter Public School**
427 Main St, Hyannis, Massachusetts 02601
-  #2 **Boston Latin School**
78 Ave Louis Pasteur, Boston, Massachusetts 02115
-  #3 **Advanced Math and Science Academy Charter School**
201 Forest St, Marlborough, Massachusetts 01752
-  #4 **Medfield Senior High**
88r South St, Medfield, Massachusetts 02052
-  #5 **Hopkinton High**
90 Hayden Rowe St, Hopkinton, Massachusetts 01748
-  #6 **Boston Collegiate Charter School**
11 Mayhew St, Dorchester, Massachusetts 02125
-  #7 **Mystic Valley Regional Charter School**
770 Salem St, Malden, Massachusetts 02148
-  #8 **Belmont High**
221 Concord Ave, Belmont, Massachusetts 02478
-  #9 **Lexington High**
251 Waltham St, Lexington, Massachusetts 02421
-  #10 **Dover-Sherborn Regional High**
9 Junction St, Dover, Massachusetts 02030

◆ 大波士顿重点学区推荐

波士顿八个重点学区依次为：Lexington 列克星敦，Newton 牛顿，Wellesley 韦尔斯利，Weston 韦斯顿，Brookline 布鲁克莱恩，Winchester 温切斯特，Needham 尼德姆，Belmont 贝尔蒙特。下面北美购房网将逐一为您解析各个学区的特点：



✧ Lexington 列克星敦

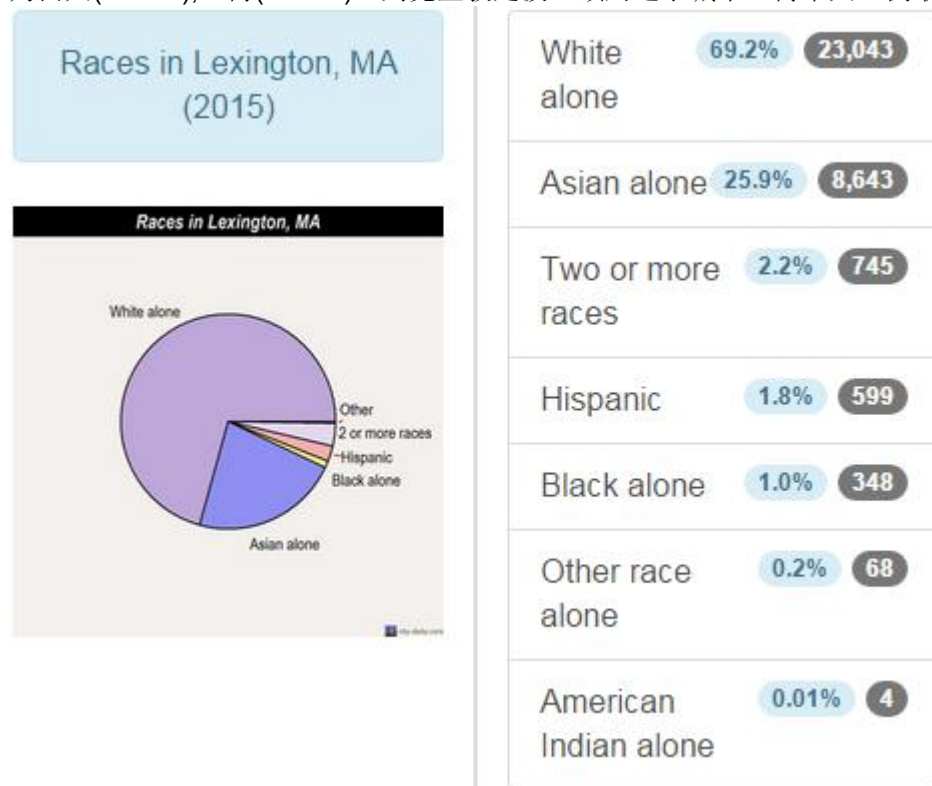
1. 简介

大家有没有觉得列克星敦听起来很耳熟？这里就是我们中学历史课本里“列克星敦的枪声”——美国独立战争打响的地方,大家也赞誉它为“美国自由的摇篮”。

列克星敦生活富裕，距离波士顿市中心约 25 分钟车程，距离牛顿 15 分钟车程。列克星敦高中 SAT 1900 分，为哈佛输送学生最多的 7 所高中之一，也是唯一一所公立高中。（另 6 所私校为：波士顿拉丁学校、菲利普斯安多夫学院、史蒂文森高中、格里诺贵族学校、菲利普埃克塞特学校、纽约市三一学院）

2. 人口数据

列克星敦位于大波士顿地区的西北部,距离市区约 15 英里,大约 25 分钟,总人口约 31,000,大部分居民为白人(69.2%),亚裔(25.9%)。列克星敦是波士顿周边小城中亚裔华人比例最高的城市。



3. 家庭收入

该市家庭年收入中位数为\$142,796(2013 年)，生活富裕。

Estimated median household income in 2013: \$140,131 (it was \$96,825 in 2000)

Lexington: \$140,131

MA: \$66,768

4. 公立学校

列克星敦共有中小学生 6,235 人,在马萨诸塞州 328 个学区中排名一直稳居前 5。有六所小学,两所初

中和一所高中。其中的 Bridge 小学和 JonasClarke 中学在 2010 和 2013 年分别被政府授予国家级蓝带学校的称号,嘉奖学校突出的教育成就。

Lexington High School 高中共有学生 1955 人, 招收 9-12 年级学生。2014 年全州排名第 5, 全美排名第 194。被《新闻周刊》评为全美优秀高中, 根据哈佛的统计数据,它也是为哈佛输送学生最多的七大金牌学校之一,并且它是这七所高中里唯一一个无需考试选拔,直接无条件入学的中学。

Overview

Lexington High School is ranked 5th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Lexington High School is 72 percent. The student body makeup is 50 percent male and 50 percent female, and the total minority enrollment is 41 percent. Lexington High School is the only high school in the Lexington.

Rankings / Awards

This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

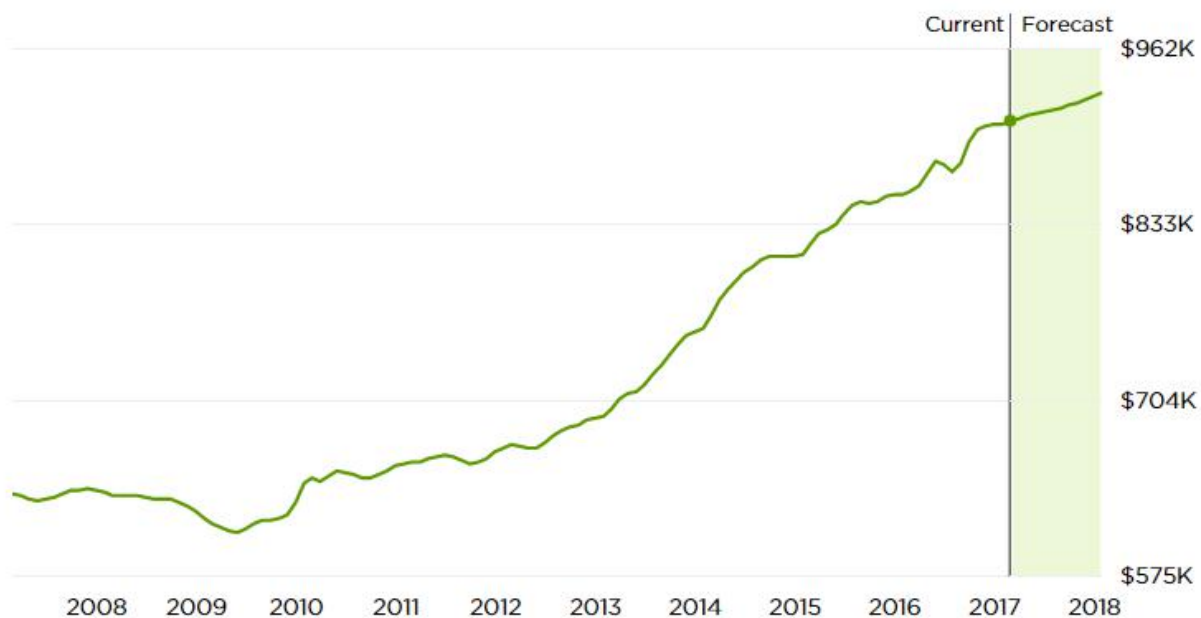
Medal Awarded	Gold
National Rank	#194
State Rank	#5
STEM Rank	#26

2014 年, Lexington 高中应届毕业生去向如下: 哈佛 9 个, 康奈尔大学 16 个, 布朗大学 7 个, 哥伦比亚大学 2 个, 达特茅斯学院 3 个, 普林斯顿大学 1 个, 耶鲁大学 2 个, 斯坦福 1 个, MIT 4 个。其他去的比较多的学校还有: 卡内基梅隆大学 18 个, 加州大学洛杉矶分校 8 个, 加利福尼亚大学伯克利分校 7 个, 塔夫茨大学 19 个(全美 27 名), 波士顿学院 19 个(全美 31 名), 纽约大学 26 个(全美 32 名), 布兰迪斯大学 20 个(全美 35), 凯斯西储大学 10 个(全美 38 名), 71 个波士顿大学(全美 42 名)。

5. 房产走势情况:

Lexington 的房屋中位价在 2017 年 2 月为 90.7 万美金, 比去年同期上涨 6%。Lexington 学区优质, 华人比例高, 生活配套方便, 深受中国新移民的青睐。

Feb 2017 — Lexington \$909K



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上列克星敦的最新房源: [Lexington 列克星敦](#)

✧ Newton 牛顿市

1. 简介

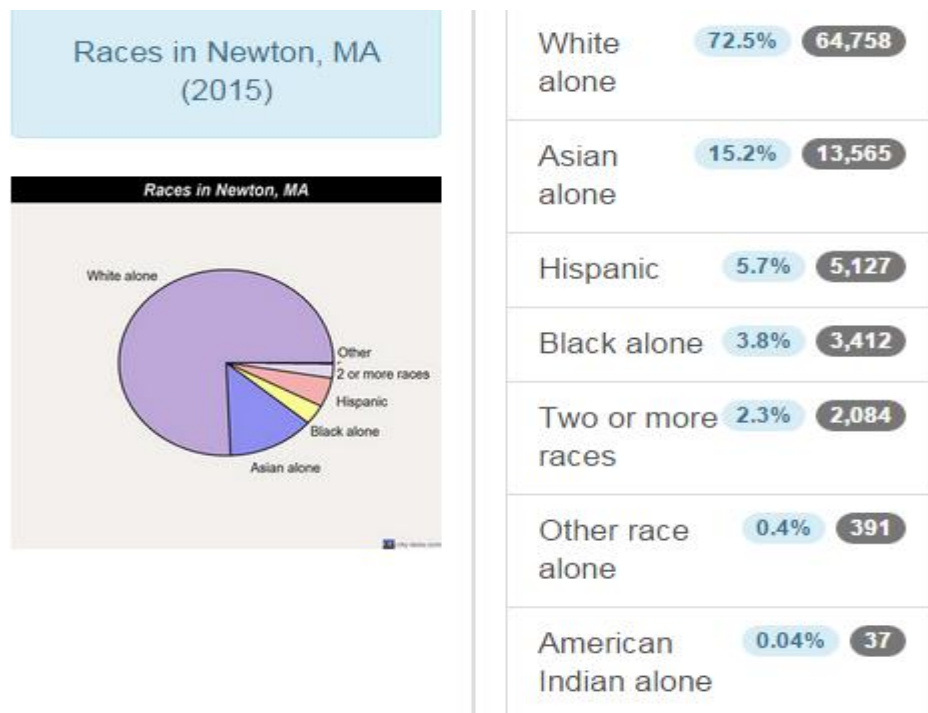
牛顿一直被评为全美最适合居住的城市之一。2012 年 8 月，“金钱”杂志（Money magazine）把牛顿市评为美国第四个最适合居住的小镇。2012 年 8 月，“金钱”杂志（Money magazine）还把牛顿市列为“富人和单身者”最适合居住的城市。

凭借其良好的公立学校、安全而安静的街区，牛顿市成为波士顿上班族最理想的居住社区。MBTA 在牛顿市提供三中交通服务模式：轻轨、市郊铁路和公交车。距离市区约 11 英里,占地 47.14 平方公里,无论是去市中心还是唐人街,开车大概 20 分钟左右,交通便利,有地铁绿线和小火车。

牛顿分为 13 个具有经典新英格兰风情的小“村庄”。它们大多具有适宜行人的购物区，公园和操场。城市健康蓬勃的经济,要归功于当地稳定的用人单位，如：波士顿学院及牛顿-卫斯理医院。

2. 人口数据

根据 2015 年美国人口普查，总人口数 86,000,除了绝大多数的白人外(72.5%),第二大族群就是亚裔(15.2%)。



3. 家庭收入

该市家庭年收入中位数为\$116,612(2013 年)，收入排名靠前。

Estimated median household income in 2013: \$116,612 (it was \$86,052 in 2000)

Newton: \$116,612

MA: \$66,768

4. 学校

牛顿最显著的优势在于当地学区良好。Newton 拥有 15 所小学,4 所初中和 2 所高中, 数量远远高于其他学区,几乎所有的学校都有在 9 分以上(满分以 10 分计算), 选择移居牛顿, 孩子教育完全不用担心。其中最为著名的公立初中有 Bigelow,Charles EBrown, Oak Hill, 公立高中有 Newton North High, Newton South High。US NEWS 分别给予 Newton South 和 Newton North 金牌高中和银牌高中的荣誉。

好的私立学校包括 Newton Country Day School 及 Trinity Catholic High School (两校都是走读学校,不提供寄宿),这几所学校的综合评分全部达到了满分。

2014 年 **Newton South High School** 牛顿南高中毕业生的 SAT 平均分为阅读 606,写作 615 和数学 636。总计 1857。比较全国的平均分数为阅读 497,写作 6487 和数学 513 总计 1497。即比全国总分高出 360 分。麻州排名第 12, 全美排名第 256。

Overview

Newton South High School is ranked 12th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Newton South High School is 65 percent. The student body makeup is 51 percent male and 49 percent female, and the total minority enrollment is 34 percent. Newton South High School is 1 of 2 high schools in the Newton.

Rankings / Awards

This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#256
State Rank	#12
STEM Rank	#40

2014 年 **Newton North High School** 牛顿北高中麻州排名第 38, 全美排名第 845。

Overview

Newton North High School is ranked 38th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Newton North High School is 47 percent. The student body makeup is 51 percent male and 49 percent female, and the total minority enrollment is 30 percent. Newton North High School is 1 of 2 high schools in the Newton.

Rankings / Awards

This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Silver
National Rank	#845
State Rank	#38

5. 房产走势情况

Newton 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 93.9 万美金，比去年同期上涨 5.3%。牛顿一直以来都是中国投资客比较喜爱的投资之地，这里地理位置优越，房屋选择多样，也有很多不同层次的新房可以选择。

在 Newton 几乎 50%以上的房子都是独立屋，旧房子的比例较高。但这几年 Newton Highlands 这些小区也耸立起了一座座新房，Newton 新房 180 万美金左右起，也有少量 100-130 万左右的小户型新房。无论是新进的移民华人还是当地的居民，对于有学龄孩子的家庭，Newton 都是他们的首选几个地区之一。

Feb 2017 — Newton \$940K



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上牛顿市的最新房源：[Newton 牛顿市](#)

✧ Wellesley 韦尔斯利

1. 简介

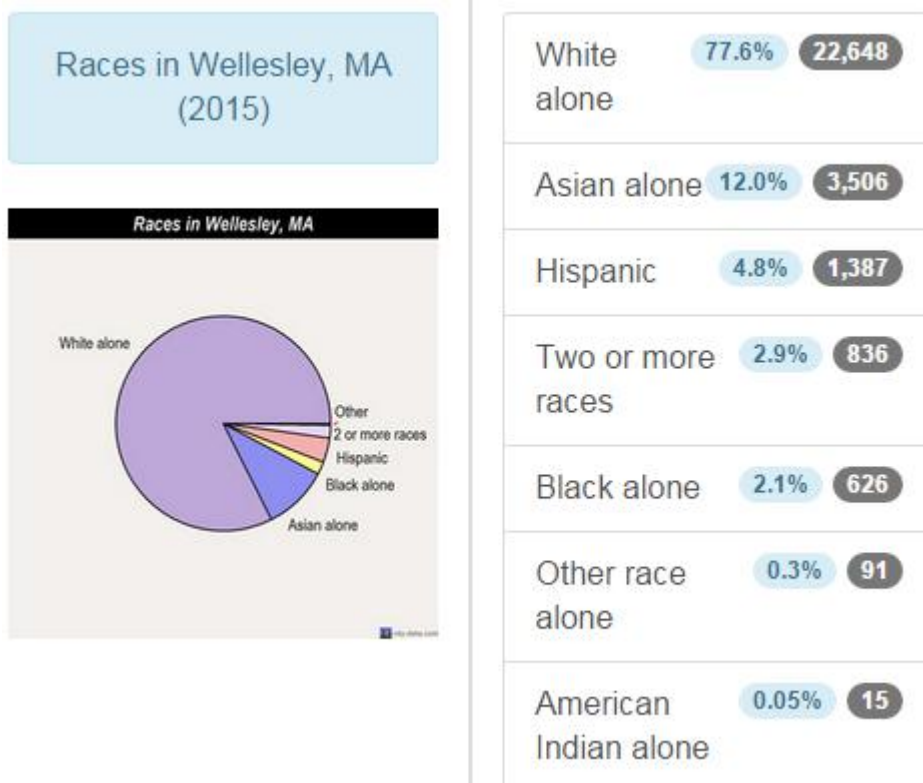
韦尔斯利 Wellesley 位于波士顿西面，驾车 30 分钟可到市中心，Wellesley 的公立学校系统全国闻名，中小学分别有 (Bates, Upham, Schofield, Fiske, Hardy, Hunnewell 和 Sprague)，公立高中 Wellesley High。

著名的私立学校有 Dana Hall 女子中学，全美排名前 50。另外宋霭龄和希拉里曾就读的卫斯理女子学院也坐落于这个小镇，该学院在全美综合排名第六。其它比较闻名的大学还有百森 Babson 商学院，它在过去的 14 年里，Entrepreneurship 这一专业稳居全美第一。

此外，The Financial Times 将 Babson 商学院的高级经理人专业排在全美第 5。

2. 人口数据

韦尔斯利位于《24/7 华尔街》评选的全美教育最好的马萨诸塞州，在波士顿西面，驾车 30 分钟可到市中心。大部分居民为白人(77.6%)和亚裔(12%)。



3. 家庭收入

该市家庭年收入中位数为\$158,934(2013 年)，生活富足。

Estimated median household income in 2013: \$158,934 (it was \$113,686 in 2000)

Wellesley:  \$158,934

MA:  \$66,768

4. 学校

Wellesley 的公立学校系统全国闻名，中小学分别有 (Bates, Upham, Schofield, Fiske, Hardy, Hunnewell 和 Sprague)，公立高中 Wellesley High 非常著名。

在 2014 全美 SAT 考试成绩中，韦尔斯利高中在阅读、数学、和写作上都高出全美平均 100 分。在 AP 课程上，韦尔斯利高中学生也表现强劲。年，全国拿到 3 分以上的学生比是 57%，麻州是 68%，而卫斯理高达 94% 的学生拿到了 3 分以上的成绩。

Wellesley High School 韦尔斯利高中共有学生 1216 人，招收 9-12 年级学生。2014 年全麻州排名第 15 名，全美排名第 285 名。

Overview

Wellesley High School is ranked 15th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Wellesley High School is 65 percent. The student body makeup is 49 percent male and 51 percent female, and the total minority enrollment is 20 percent. Wellesley High School is the only high school in the Wellesley.

Rankings / Awards

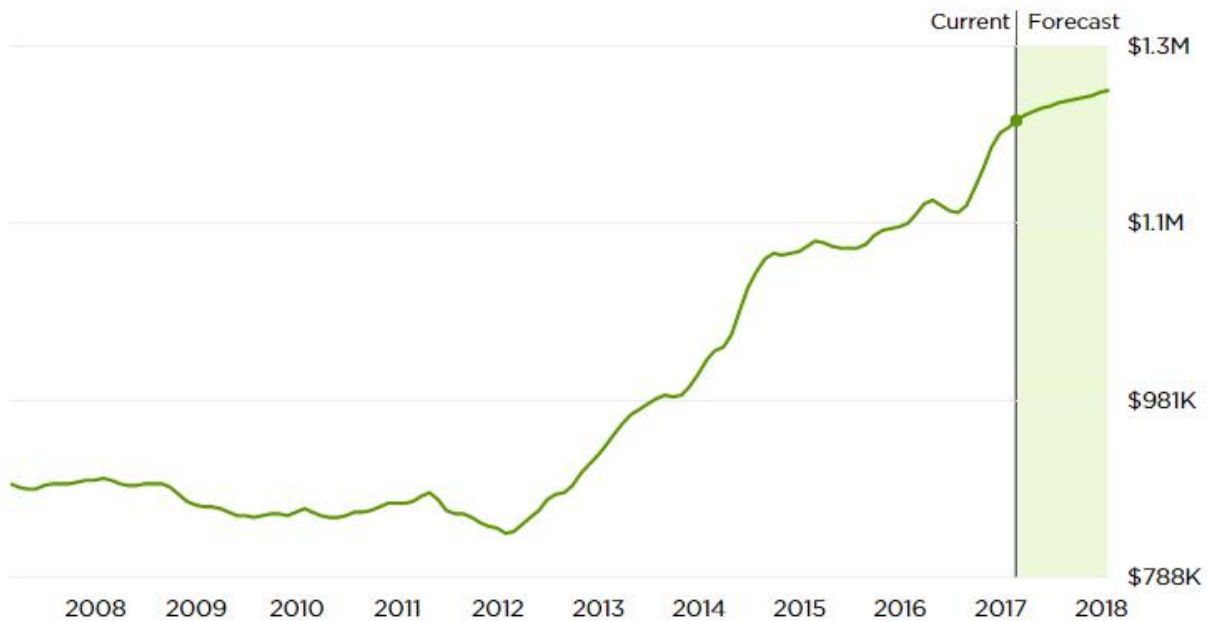
This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#285
State Rank	#15
STEM Rank	#66

5. 房产情况

Wellesley 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 127.8 万美金，比去年同期上涨 8.9%。

Feb 2017 — Wellesley \$1.29M



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上韦尔斯利的最新房源: [Wellesley 韦尔斯利](#)

✧ Weston 韦斯顿

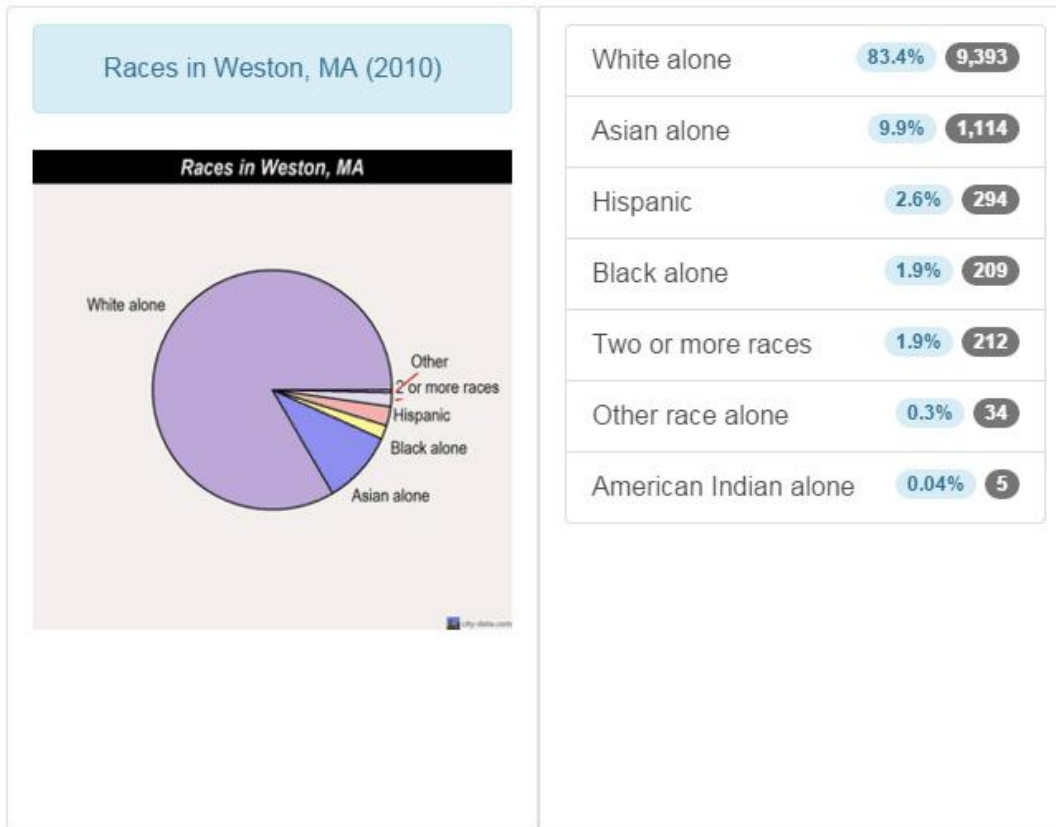
1. 简介

韦斯顿市是大波士顿地区最富裕的城镇，是马萨诸塞州人均收入最高的城镇。韦斯顿市也是美国前 100 个拥有 1000 以上家庭的最富裕的城镇。根据 2009 年波士顿杂志（Boston Magazine）的排名，韦斯顿市拥有马萨诸塞州最好的公立学校系统，也是波士顿西郊犯罪率最低的城镇。

韦斯顿（Weston）是麻州米德尔塞克斯县的一个小镇，离波士顿市中心 17 英里。有三条 MBTA 铁路分别在韦斯顿市有停靠站 – 白银山、肯德尔绿、黑斯廷斯 – 都在菲奇堡铁路线上。目前这些停靠站的规模都很小，服务也有限。MBTA 的长期计划是把这些小站合并，并 128/I-95 高速公路附近建立一个联运站。

2. 人口数据

根据 2010 年美国人口调查统计，韦斯顿市人口为 11,954 人，其中白人占 83.4%，亚裔占 9.9%。



3. 家庭收入:

韦斯顿市是大波士顿地区最富裕的城镇，年平均家庭收入超过 20 万美元，是麻州平均年收入的近 4 倍。

Estimated median household income in 2013: over \$200,000 (it was \$153,918 in 2000)

Weston:  over \$200,000

MA:  \$66,768

4. 公立高中

Weston High School 共有学生 710 人，招收 9-12 年级学生。

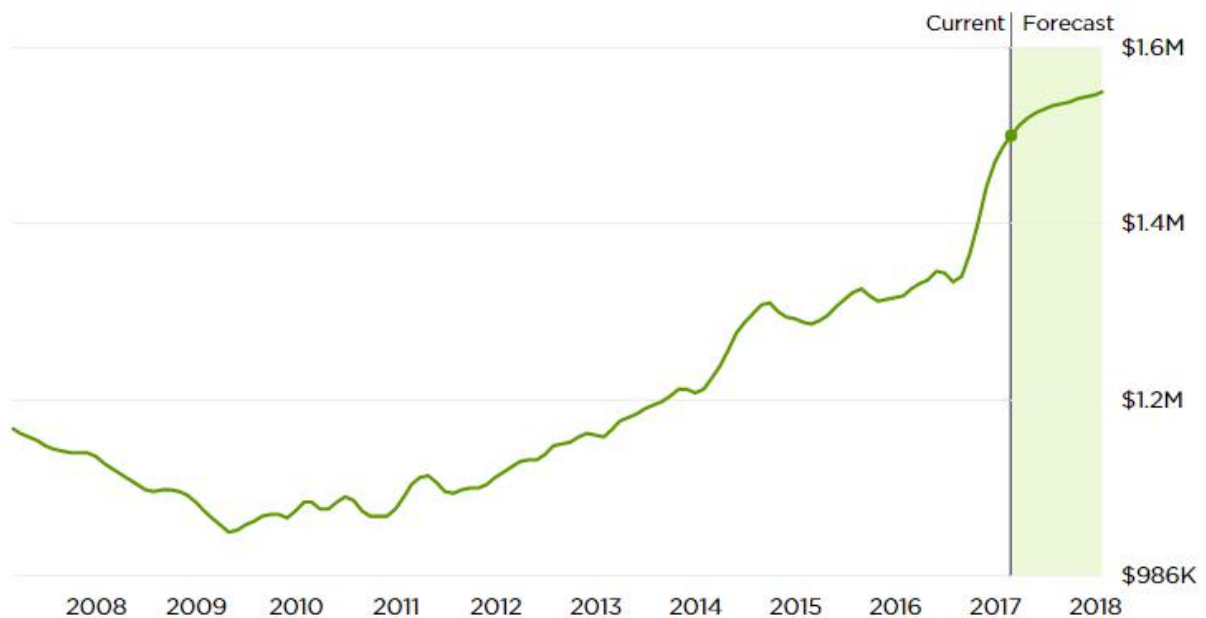
Serves Home	School Name & GreatSchools Rating	Type	Grades	Parent Rating
	 Weston High School	Public	9 to 12	★★★★☆

5. 房产走势

Weston 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 155.3 万美金，比去年同期上涨 14.5%。

Weston 是一个老牌富人区，在华人圈亦十分出名，整体而言，这个区域的房子多为深宅大院的庄园式豪宅，占地面积大，大部分超过 1 英亩，房屋密度低。所以，商业配套不是非常方便，刚涉入当地的华人在初入此地时往往会有一些微不适应的感觉。

Feb 2017 — Weston \$1.57M



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上韦斯顿的最新房源: [Weston 韦斯顿](#)

✧ Brookline 布鲁克莱恩

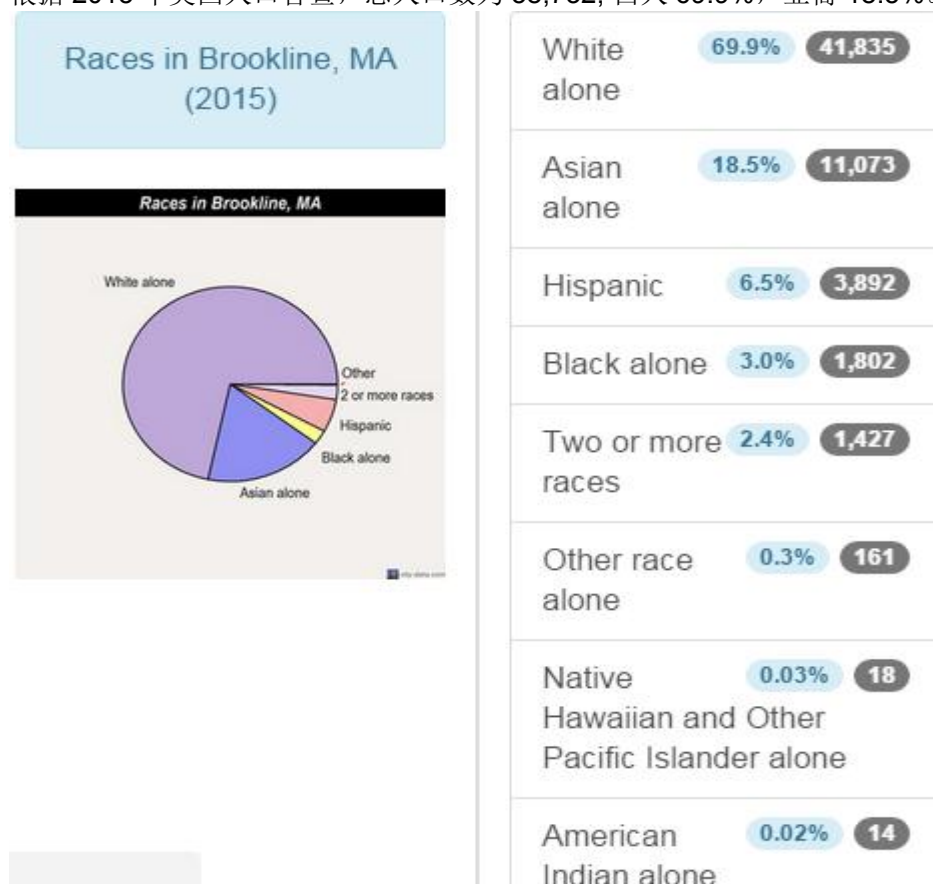
1. 简介

布鲁克莱恩(Brookline)是麻州诺福克县的一个郊区小镇，地理位置优越，西部与波士顿接壤，东部与牛顿相邻。是与波士顿市区距离最近的一个富人区。与波士顿市区有地铁相连。

该地区居民多为高收入的中产阶级和高学历人群，总体住户层次高。人口年龄中间数为 34 岁。布鲁克莱恩 25 岁及以上的人口，76.9% 的人拥有学士以上学位，45.3% 拥有硕士以上学位。

2. 人口数据

根据 2015 年美国人口普查，总人口数为 58,732，白人 69.9%，亚裔 18.5%。



3. 家庭收入

该市家庭年收入中位数为\$96,347(2013 年)，收入水平靠前。

Estimated median household income in 2013: \$96,347 (it was \$66,711 in 2000)

Brookline: \$96,347

MA: \$66,768

4. 公立学校

布鲁克莱恩市有完善的公立学校。布鲁克莱恩高中的学生来自 50 多个国家。许多波士顿市区的学生通过大都会教育机会委员会（METCO）系统到布鲁克莱恩高中上学。

布鲁克莱恩公共教育系统包括一个早期学习中心，八个幼儿园到 8 年级的学校和一个综合性的高中学校。57.8% 的学生是白人，18.2% 是亚裔，6.7% 是非洲裔，9.6% 是西裔，7.6% 是多种族人。大约有 30% 的学生来自英语不是第一语言的家庭。

根据波士顿杂志对麻州所有高中的排名，**Brookline High School** 布鲁克莱恩高中排名为第 15 位。根据 2014 年 USNEWS 排名，全麻州排名第 22，全美排名第 404。布鲁克莱恩高中学生有机会参加大学预课课程和考试。布鲁克莱恩高中学生的大学预课参与率为 50%。

Brookline High School is ranked 22nd within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Brookline High School is 58 percent. The student body makeup is 51 percent male and 49 percent female, and the total minority enrollment is 40 percent. Brookline High School is the only high school in the Brookline.

Rankings / Awards

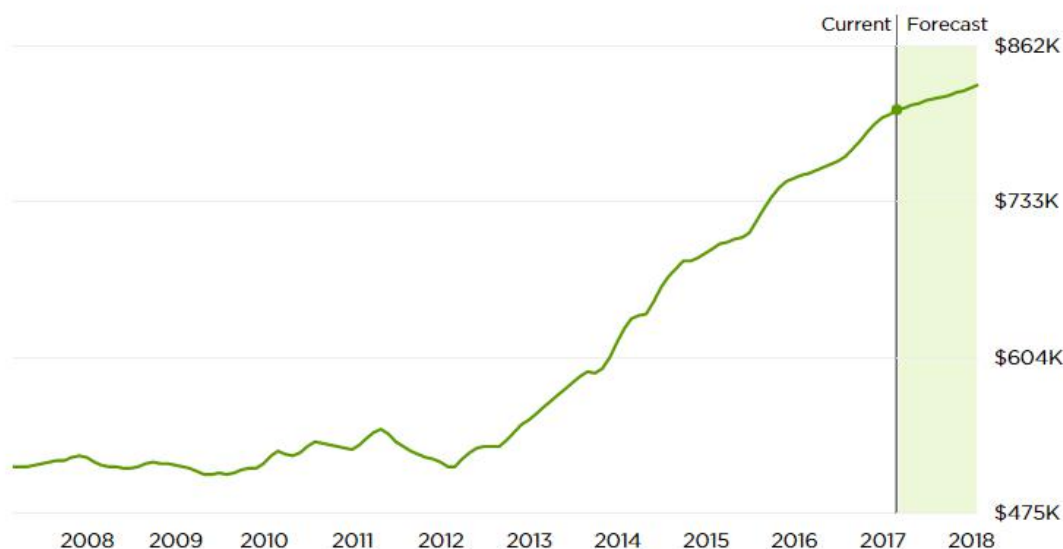
This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#404
State Rank	#22
STEM Rank	#15

5. 房产走势

Brookline 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 80.6 万美金，比去年同期上涨 6.8%。Brookline 因着优越的地理位置和多元化房屋类型，十分适合华人投资者过去自住或投资。

Feb 2017 — Brookline \$808K



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上布鲁克莱恩的最新房源：：[Brookline 布鲁克莱恩](#)

✧ Winchester 温彻斯特

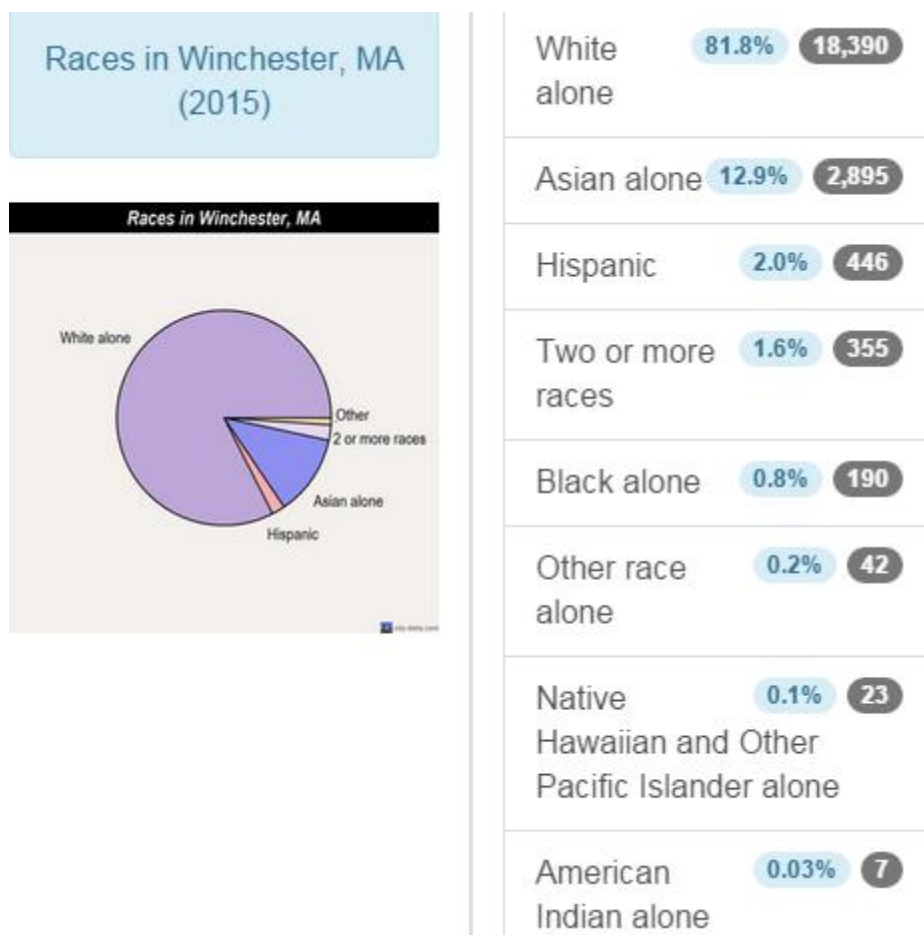
1. 简介

温彻斯特（Winchester）是麻州米德尔塞克斯县的一个镇，在波士顿市的北部，离波士顿市中心 8 英里。这个富裕的社区居民多为在剑桥和波士顿上班的专业人士。

MBTA 铁路线在温彻斯特有两个“1 区”站：Wedge mere 和温彻斯特中心。两站相隔的距离很近，步行就能到达。洛厄尔（Lowell）铁路线起始站为洛厄尔，终点站为波士顿北站，在那里可以换乘波士顿的地铁系统。

2. 人口数据

温彻斯特市人口约为 21,374 人，其中白人占 81.8%，亚裔占 12.9%。温彻斯特市人口平均年龄为 42.7 岁。25 岁以上的温彻斯特市人口中，64.9% 拥有学士以上学位，32.7% 拥有硕士以上学位。男性最常见的职业是农民和农场经营者以外的管理职业（9%）、计算机专业人员（7%）、高级管理人员（6%）和律师（5%）。



3. 家庭收入

该市家庭年收入中位数为\$131,535(2013 年)，生活富庶。

Estimated median household income in 2013: \$131,535 (it was \$94,049 in 2000)

Winchester:  \$131,535
MA:  \$66,768

4. 公立学校

温彻斯特市拥有著名的公立教育系统，其中包括五所小学、一所初中和一所高中。根据波士顿杂志（Boston Magazine）提供的麻州高中排名，Winchester High School 温彻斯特高中 2012 年在美国马萨诸塞州的排名为第 17 位。温彻斯特高中的学生有机会参加 AP 课程和考试，其中 52% 的温彻斯特高中学生上了 AP 课。

Winchester High School 温彻斯特高中共有学生 1095 人，招收 9-12 年级学生。根据 2014 年 USNEWS 排名，全麻州排名第 25 名，全美排名第 473 名。

Winchester High School is ranked 25th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Winchester High School is 58 percent. The student body makeup is 50 percent male and 50 percent female, and the total minority enrollment is 21 percent. Winchester High School is the only high school in the Winchester.

Rankings / Awards

This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#473
State Rank	#25
STEM Rank	#41

5. 房产走势

Winchester 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 94.3 万美金，比去年同期上涨 6.8%。Winchester 的房产性价比较高，\$100 万左右会有一些维护良好，学区优质的独立别墅可供选择。

Feb 2017 — Winchester \$944K



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上温彻斯特的最新房源: [Winchester 温彻斯特](#)

✧ Needham 尼德姆

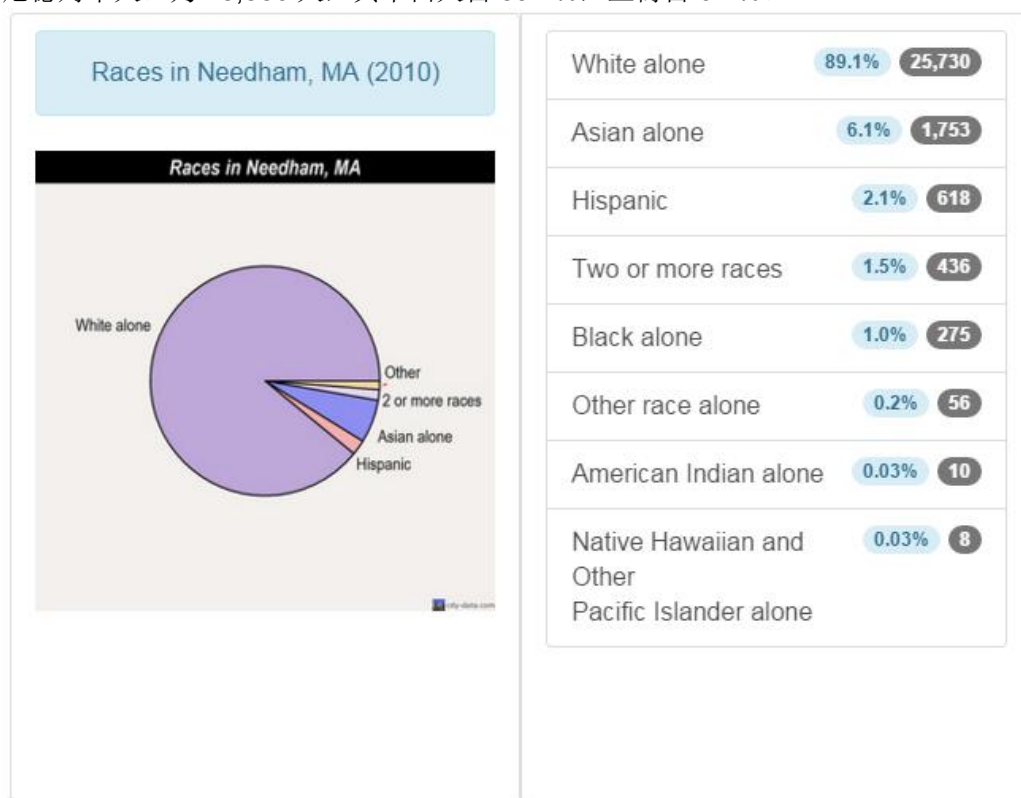
1. 简介

尼德姆（Needham）是美国马萨诸塞州波士顿市郊区诺福克县的一个小镇。著名的欧林工程学院（Olin College of Engineering）就坐落在该市。

有三条 MBTA 铁路分别在尼德姆市有停靠站 – 白银山、肯德尔绿、黑斯廷斯 – 都在菲奇堡铁路上。目前这些停靠站的规模都很小，服务也有限。MBTA 的长期计划是把这些小站合并，并 128/I-95 高速公路附近建立一个联运站。

2. 人口数据

尼德姆市人口为 28,886 人，其中白人占 89.1%，亚裔占 6.1%。



3. 家庭收入

该市家庭收入中位数为\$127,566（2013），收入水平高。

Estimated median household income in 2013: \$127,566 (it was \$88,079 in 2000)

Needham: \$127,566
MA: \$66,768

4. 公立学校

Needham 的公立教育系统近年来进步飞速。尼德姆高中在 2009 年刚刚完成了耗资 6,200 万美元的翻新。根据波士顿杂志（Boston Magazine）提供的麻州高中排名，尼德姆高中 2012 年在美国马萨诸塞州的排名为第 14 位。尼德姆高中的学生有机会参加 AP 课程和考试，其中 57% 的尼德姆高中学生上

了 AP 课。

Needham High School 尼德姆高中共有学生 1424 人，招收 9-12 年级学生。根据 2014 年 USNEWS 排名，全麻州排名第 16 名，全美排名第 324 名。

Overview

Needham High School is ranked 16th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Needham High School is 61 percent. The student body makeup is 50 percent male and 50 percent female, and the total minority enrollment is 15 percent. Needham High School is the only high school in the Needham.

Rankings / Awards

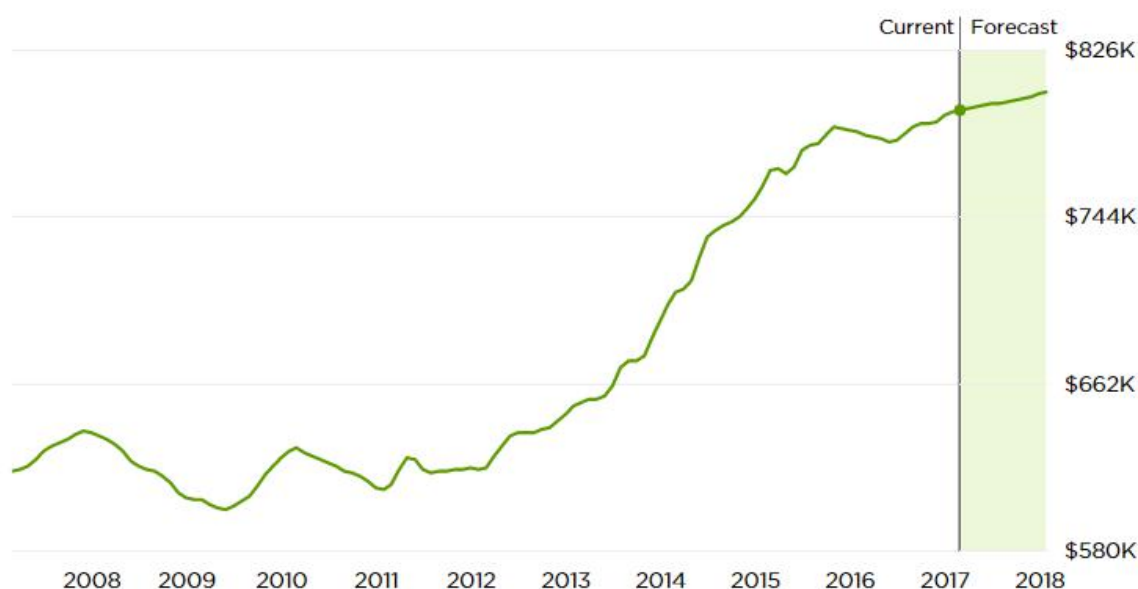
This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#324
State Rank	#16
STEM Rank	#62

5. 房产走势

Needham 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 79.6 万美金，比去年同期上涨 1.3%。Needham 是白人区，中国投资客去那边定居投资的客人并不是很多，但这边学区优质，房价适中，是一处值得考虑的定居地。

Feb 2017 — Needham \$796K



6. 房源案例

点击下方链接可直接查看北美购房网上尼德姆的最新房源：[Needham 尼德姆](#)

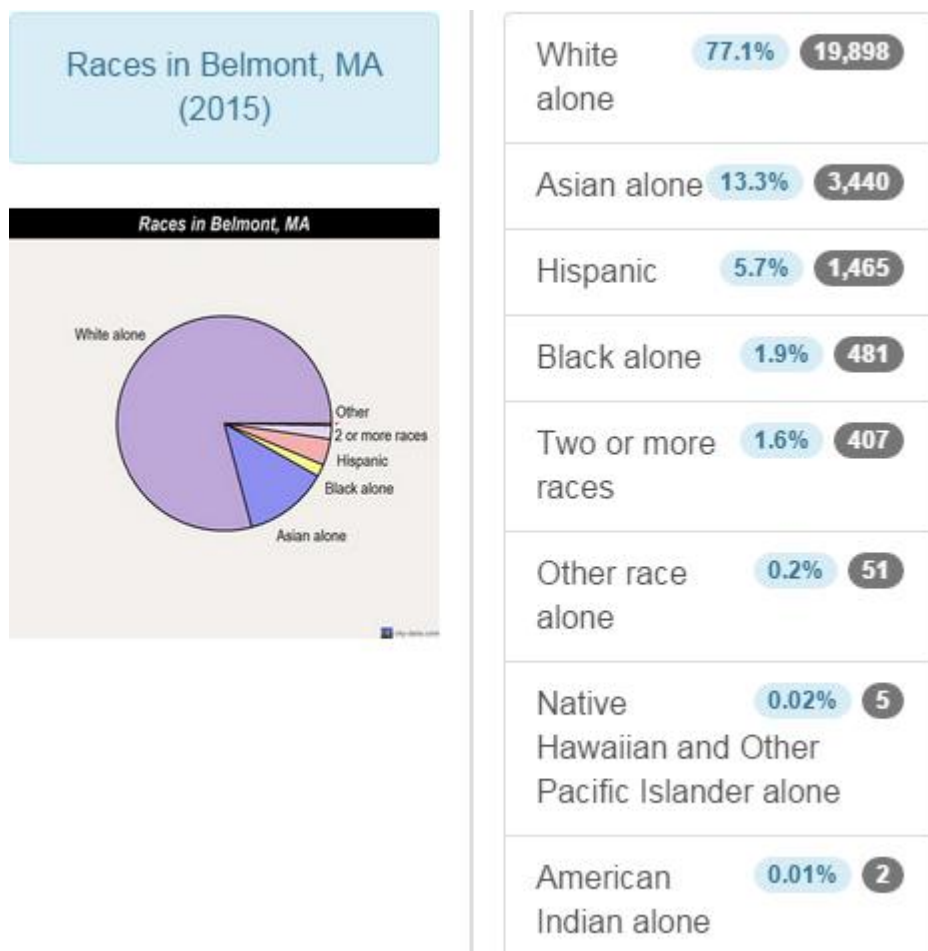
✧ Belmont 贝尔蒙特

1. 简介

贝尔蒙特（Belmont）是麻州波士顿市郊区 Middlesex 县的一个小城镇，离波士顿市中心 9 英里。贝尔蒙特市交通方便，两条国家公路通过该市。此外，市中心有 60 号公路，北边有 2 号公路，与阿灵顿市相邻。

2. 人口数据

贝尔蒙特市人口为 24,729 人，其中白人占 77.1%，亚裔占 13.3%。该地区学区优良，房价适中，十分适合预算在 100 万美金以内的新兴中产阶级选择居住。



3. 家庭收入

该市家庭收入中位数为 \$111,035（2013），收入水平高。

Estimated median household income in 2013: \$111,035 (it was \$80,295 in 2000)

Belmont: \$111,035

MA: \$66,768

4. 公立学校

贝尔蒙特市有四所公立小学，他们分别是 Mary Lee Burbank、Daniel Butler、Winn Brook 和 Roger Wellington 小学。根据波士顿杂志（Boston Magazine）提供的麻州高中排名，贝尔蒙特高中 2013 年

在美国马萨诸塞州的排名为第 6 位。贝尔蒙特高中的学生有机会参加 AP 课程和考试。74% 的贝尔蒙特高中学生上了 AP 课。

根据 USNEWS2014 年排名, Belmont High School 贝尔蒙特高中全麻州排名第 6, 全美排名第 200。

Belmont High School is ranked 6th within Massachusetts. Students have the opportunity to take Advanced Placement® course work and exams. The AP® participation rate at Belmont High School is 71 percent. The student body makeup is 47 percent male and 53 percent female, and the total minority enrollment is 29 percent. Belmont High School is the only high school in the Belmont.

Rankings / Awards

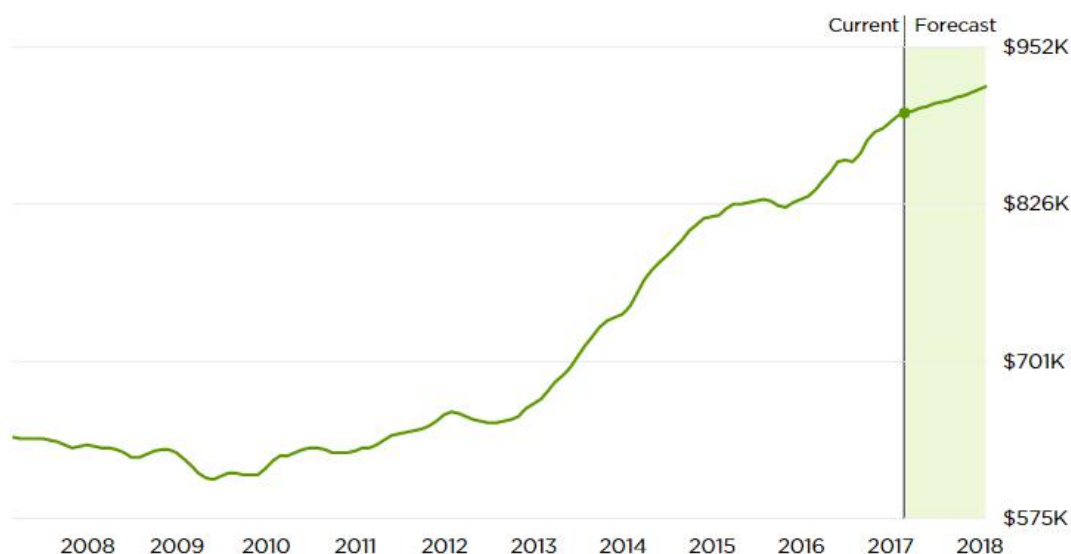
This details how this school compares with others based on U.S. News ranking criteria.

Medal Awarded	Gold
National Rank	#200
State Rank	#6
STEM Rank	#103

5. 房产走势

Belmont 的房屋中位价在 2017 年 2 月是 89.7 万美金, 比去年同期上涨 7.7%。Belmont 高中 2015 年位列麻州第 6, 学区上佳。该地区为白人区, 房价适中, \$100 万左右能购置到不错的独立别墅。但是该地房源上市数量并不是很多。

Feb 2017 — Belmont \$899K



6. 房源案例

点击下面链接可直接查看北美购房网上贝尔蒙特的最新房源: [Belmont 贝尔蒙特](#)

◆ 大波士顿地区私立学校

1. 安多佛菲利普斯学校

安多佛菲利普斯学校成立于 1778 年，是全美最优秀的私立学校之一。学校除了向学生提供普通教育所必须的基础课程以外，为迎合不同学生的不同兴趣，还开设丰富的选修课程。学生可以在任何一个科系选择各种高级课程。班级人数相对较少，每一个学生都有机会获得老师的直接指导和帮助。学校拥有最优秀的教师和课程，一流的设施和资源，以及有不同背景的优秀学子。教育周报称安多佛是“最优秀的寄宿学校，提供大学预备教育的同时，还培养学生的品质”。安多佛的学生报纸是美国最古老的高中学生报纸。校友中名人满门，包括美国前总统老布什和小布什，以及前佛罗里达州州长小布什，还有电报发明人沙姆尔·莫斯(Samuel Morse)和美国著名诗人奥利夫·温德尔·霍姆斯(Oliver Wendell Homes Sr.)也是从安多佛毕业的。

建校年份	1778 年
学校地址	180 Main Street, Andover, MA 01810
年级	走读, 7-12 年级
学校类型	混校
在校人数	1150 人
师生比例	1:5
学费	\$52,600
SAT 均分	2118

2. 温莎中学（女校）

温莎中学建立于 1886 年，是一个私立走读学校，面向 5~12 年级在学术上有追求与潜力的女孩。温莎中学提供一个关爱的并关注个人的学习与成长环境，以及一套严谨的学术课程，在文科与理科之间达到平衡。作为一个社区，温莎抱有尊重和慷慨的灵魂，把多样性的承诺放在第一位。在这里，女孩建立长久的友谊，我们鼓励每个女孩都意识到自己的独特与承诺。

建校年份	1886 年
学校地址	103 Pilgrim Road, Boston, MA, 02215
年级	走读, 5-12 年级

学校类型	女校
在校人数	430 人
师生比例	1:6
学费	\$44,300
SAT 均分	1460
AP 数	12

3. 格罗顿学校

格罗顿学校成立于 1884 年，由恩迪科特·匹博迪神父(Rev. Endicott Peabody)创立。学校创建的目的在于培养学生坚毅的性格，并在德智体各方面得到全面发展。学校重视领导能力的培养，关注每一个学生的发展，不仅为学生上大学作准备，而且鼓励学生积极地参与社会生活。格罗顿目前是一所男女同校的寄宿学校。学校治学严谨，注重每个学生的个人成长和发展，在学习、智力发展、道德意识和行为、运动和服务他人等方面，学校都有很高的要求。学校以其优良的教学而闻名全国，杰出的校友比比皆是，其中包括罗斯福总统。学校在美国以及世界各地招收优秀学生，目前的学生来自于 14 个国家和 31 个州。校园内环境优美，绿树成荫，有篮球场、足球场、网球场、图书馆、艺术中心、科学实验室等各项设施。

建校年份	1884 年
学校地址	282 Farmers Row, Box 991, Groton, MA 01450
年级	寄宿, 8-12 年级
学校类型	混校
在校人数	380 人
师生比例	1:5
学费	\$55,700
SAT 均分	2123
AP 数	7

4. 米德尔塞克斯中学

米德尔塞克斯中学建于 1901 年，是一所拥有百年历史的优秀私立高中，也是一所男女合校制的大学预备学校。位于马萨诸塞州的康科德。学校提供优质的教育，追求和谐、卓越。该校的特点是批判性思维，生动的教学和积极的氛围。100%的毕业生能进入一流大学继续深造。

建校年份	1901 年
------	--------

学校地址	1400 Lowell Road, Concord, MA 01742
年级	寄宿, 9-12 年级
学校类型	混校
在校人数	383 人
师生比例	1:4
学费	\$58,020
SAT 均分	2100
AP 数	27

5. 米尔顿高中

米尔顿高中建立于 1798 年，学校的特色之一是寄宿制和走读制并存，这样扩大了招生来源，增加了学生数量，也增加了学校的生机和活力；学校的特色之二是鼓励多元化思维，学校尽力创造一个学术自由的环境，避免统一化模式，鼓励创造性、公开性的思想交流。所有的米尔顿人都称赞学校的多元化氛围，米尔顿学生和教师各具特色，他们带动和影响周围的人，从而更加丰富着他们多彩的人生。学校培养学生热爱学习，尊重他人。米尔顿追求多样化，追求卓越，为学生营造发展技能、自信和人格的社区。学校在校内、校外都为学生提供充满活力的学习环境，培养创新精神和批判性思维能力，勇于表达自己的思想，为追求人生的成功做好准备。校训是“勇于追求真理”。

建校年份	1798 年
学校地址	170 Centre Street Milton, MA 02186
年级	寄宿, 9-12 年级
学校类型	混校
在校人数	700 人
师生比例	1:5
学费	\$42,130
SAT 均分	1900
AP 数	4

点击如下链接可查询更多美国公立、私立学校排名信息：

<https://www.niche.com/k12/>

◆ 实例分析

◇ 独立别墅案例:

Lexington, 5 卧 4.5 卫大占地独立别墅, 10 分学区。



区域	Lexington 列克星敦
建造时间	2014 年
使用面积	3159 平方英尺, 约 293 平米
占地面积	12632 平方英尺, 约 1173 平米
买入时间	2015 年 8 月 10 日
成交价格	133.9 万美元
目前市场价	153.8 万美元
房产增长率	约 8.3%

投资公寓案例：

剑桥区麻省理工大学附近，2卧2卫公寓



区域	剑桥区麻省理工大学附近
使用面积	1050 平方英尺，约 96 平米
成交时间	2016 年 6 月 3 日
成交价格	63.5 万美元
目前市场价	69 万美元
房产增值率	约 7.6%

每月租金	2900 美元
年租金收入	$2900 \times 12 = 34800$ 美元
房产税	4018 美金 (2016 年)
物业管理费	$624 \times 12 = 5652$ 美元
出租管理费 (8%)	$46800 \times 8\% = 7488$ 美元
房屋持有+出租支出总计	11560 美元
净租金回报率	约 3.65%

◇ 商业地产案例:





亮点:

1. 波士顿好学区 Newton，紧邻城铁绿线 Riverside 站和 I90，I95 高速，出行便利。
2. 100%出租。该位置租赁市场火爆，租客稳定。
3. 大占地，停车位充足，封闭式社区，设施齐全。

地址:	264-290 Grove Street, Newton, MA 02458
挂牌价:	45,000,000
净收入:	2,250,000
净回报率:	5 %
类型:	出租公寓

租赁面积:	92,216 平方尺
占地面积:	7.04 英亩
单位数量:	126
户型:	Studio, 1 卧 1 浴, 2 卧 1 浴
建筑年代/翻新:	1965/2000
Studio:	16 套
1 卧 1 浴:	30 套

2 卧 1 浴	80 套
---------	------

Studio:	2000 美金/月
1 卧 1 浴:	2275 美金/月
2 卧 1 浴	2974 美金/月

◆ 我们的优势

✧ 一站式服务：

在美国纽约、旧金山、洛杉矶、西雅图、波士顿、夏威夷均有分公司和工作人员，从看房、贷款、过户、入学到出租出售，一站式全程服务。

✧ 私人定制：

针对每个客户的独特需求提供一对一顾问服务，中美无缝对接。

✧ 地产专家团队：

2013 年即出版全球第一本介绍美国房地产的著作《美国房产投资》，中美两地近百名房地产专家。

✧ 商业地产：

美国本土商业地产团队，专注酒店、公寓、写字楼等各种商业地产买卖以及房地产开发项目。

◆ 经纪人介绍

✧ Linda 李丹



李丹曾留学于世界最古老的大学——意大利的博洛尼亚大学（1088 年建校），2010 年随先生（现为哈佛医学院讲师）来美共同创建了常青藤国际基金会和 Risen 物业管理公司。现就职于北美房产投资集团。Linda 对波士顿优质学区房和顶尖的公、私立学校有十分深入的了解，其团队销售成绩一直稳居麻省前三，个人 2016 年的房产交易金额超过 3500 万美金，可以为您在波士顿置业生活提供全方位的保障。

✧ Tim Ruan



硕士研究生学历，全美国、麻省和波士顿地产专业协会会员，获得所在地产公司全美国销售精英殊荣，拥有丰富成功的大波士顿地区房地产买、卖、出租、管理的经验，长期为广大房地产客户专业、耐心、满意的地产相关服务



北美购房网

www.beimeigoufang.com

中国咨询热线: 400 668 9628
网址: www.beimeigoufang.com

北美购房网北京办事处地址:
北京市朝阳区门北大街2号港澳中心写字楼5层 邮编: 100027



关注微信公众号
获取最新房产资讯