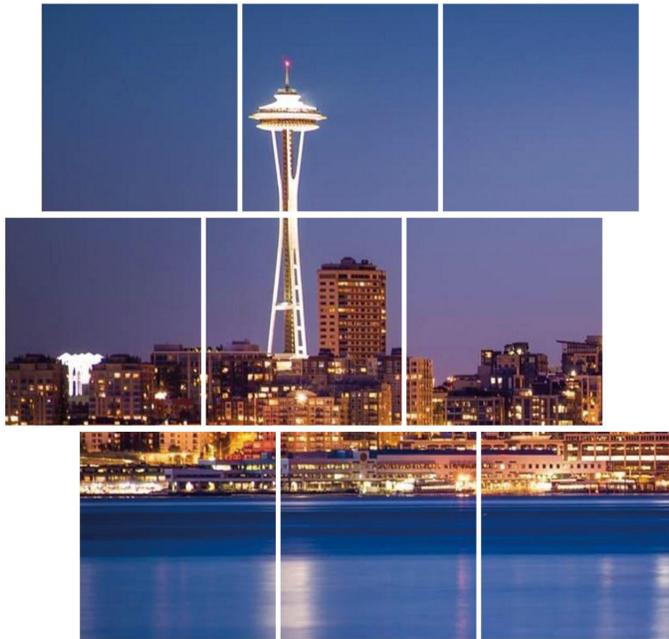




# 北美房产投资集团 西雅图购房指南



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 大西雅图地区简介

## 02 大西雅图重点学区介绍

- ◇ 贝尔维尤 - **Bellevue**
- ◇ 默瑟岛 - **Mercer Island**
- ◇ 西雅图市中心 - **Seattle Downtown**
- ◇ 伊瑟阔 - **Issaquah**
- ◇ 雷德蒙德 - **Redmond**
- ◇ 萨马米仕 - **Sammamish**
- ◇ 柯克兰 - **Kirkland**
- ◇ 肯摩尔 - **Kenmore**

## 03 大西雅图地区私立学校

## 04 美国购房流程

## 05 投资案例分析

## 06 经纪人介绍

## ◆ 大西雅图地区介绍

西雅图（Seattle）作为美国西北部最大的港口城市，也是美国太平洋西北部的商业、文化及先进技术中心，星巴克、微软等国际集团的总部均在西雅图。西雅图以其独特的宜居优势，吸引着来自世界各地的投资商来此投资及居住。随着“西雅图不眠夜”，“北京遇上西雅图”等电视电影的热播，大西雅图地区也逐渐被广大华人熟知，逐渐成为人们心目当中的浪漫圣地。

### 1. 空气质量，气候条件

大西雅图地区毗邻加拿大温哥华，常年气候湿润温和，四季常青，因此西雅图又称“翡翠之城”。因为雨水充沛，树木繁盛使得西雅图地区空气质量 PM2.5 均为 10 左右，因此西雅图地区是美国仅次于旧金山地区的第二宜居城市。

### 2. 经济基础雄厚

众所周知诸多世界著名公司的总部都设立在西雅图地区，包括波音，微软，亚马逊，星巴克，Nordstrom, Costco, Expedia, Redfin。这样雄厚的经济基础保证了西雅图地区房地产市场的稳健性。2008 年华盛顿洲是受到美国经济泡沫冲击最小的洲，大量的就业机会为健康的贷款市场打下了良好的基础，居民买房不难自然促进房产买卖。

### 3. 西雅图租赁市场价格稳健增长

由于优越的地理位置，温和的气候，以及强劲的经济发展，大西雅图地区在过去 50 年内人口一直以每年 2% 左右的速度稳健增长。人口的增长导致对房产需求的增长，特别是租赁市场。房产租赁价格在过去 50 年中以每年 5% 的速度增长。

西雅图房地产市场价格自 2011 年起至 2017 年上半句已经增长近 45%，目前仍处于积极的上升阶段。据美国最大的房地产数据信息网站 Zillow 预估，这种增长状态会持续到至少 2018 年，并于 2018-2022 年逐渐趋于平稳。

#### 4. 其他地区货币贬值，周边房地产市场价格过高

华盛顿州地处美加边境，邻近温哥华。温哥华是原始华裔富商投资首选，但是目前由于加币持续贬值，导致温哥华房地产价值相对贬值严重，所以很多大温地区投资商已经将目光转移至毗邻的大西雅图地区。另一方面北加洲胜地旧金山因为房地产价格的持续上涨导致诸多移民望而却步，进而选择邻近的全美地二大宜居城市西雅图居住。

#### 5. 种族多元化

根据美国 2015 年人口数据显示，西雅图地区主要居住人种以白人为主，约占总人口比例的 65%，其次便是亚太裔居民约占 14%，比非洲裔美国人及西班牙裔美国人比例高出许多。西雅图有众多的华人超市，华人社工团体，各大政府部门都提供华语工作人员，这样多元化的生活给华人生活提供很大方便。

#### 6. 优质教育资源

西雅图是华盛顿州中最大的城市，拥有华盛顿州中最为丰富的公立教育资源。华盛顿州的高中升学率为 87%，大学升学率为 70%，全州拥有 1300 多所公立小学，教育基础非常稳定，西雅图拥有很多可以让孩子过渡的中英双语的学校（可上到 4 年级），能帮助孩子顺利融入英文环境。西雅图还拥有 2 所全美排名前 10 的高中，同时拥有全美排名名列前茅的华盛顿大学。

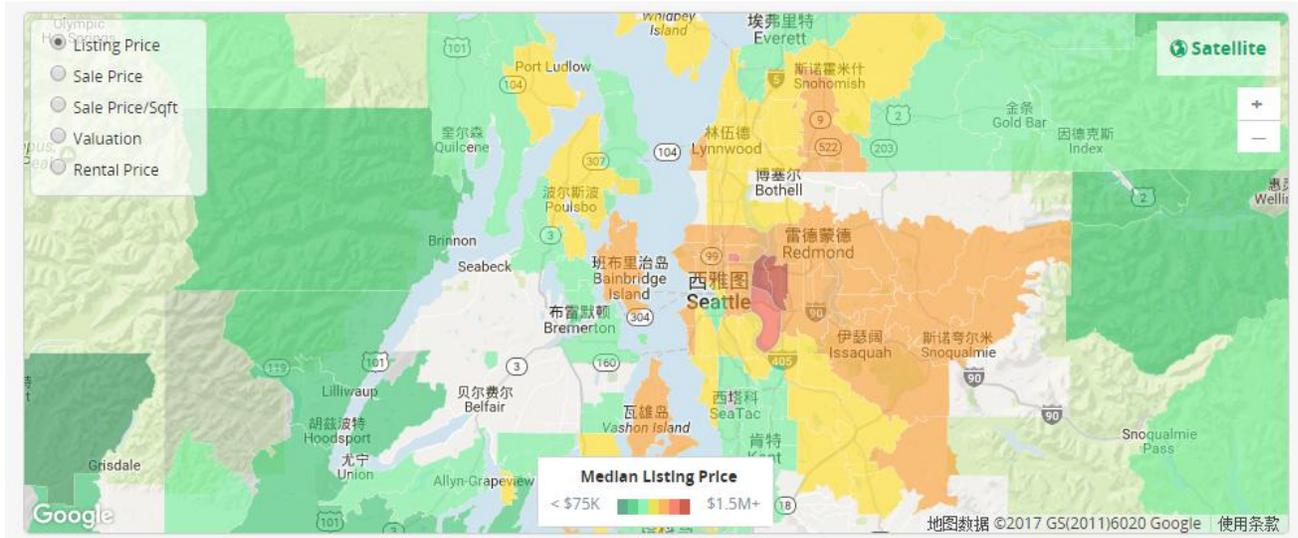
同时由于西雅图是高科技产业集中的城市，所以非常注重教育资源，因此有着远超其他城市的辅导班种类和数量，例如书法、奥数、中文等均可选择，相比国内，美国此类的辅导班更重视素质和兴趣导向，不会使孩子产生很大的负担。

在看了上面的介绍之后你是不是也动心了呢？西雅图这座美国西海岸的绿宝石正以最美丽的姿态吸引着来自世界各地的游客，移民，投资商来此旅游，置业，投资。北美购房网为您精心挑选了 12 个位处大西雅图地区的好区域：

- ◇ 贝尔维尤 Bellevue ◇ 默瑟岛 Mercer Island
- ◇ 西雅图市中心 Seattle Downtown ◇ 伊瑟阔 Issaquah
- ◇ 雷德蒙德 Redmond ◇ 萨马米什 Sammamish
- ◇ 柯克兰 Kirkland ◇ 肯摩尔 Kenmore



## 西雅图地区房价热度图



详情链接: [https://www.trulia.com/home\\_prices/Washington/Seattle-heat\\_map/](https://www.trulia.com/home_prices/Washington/Seattle-heat_map/)

## US NEWS 华盛顿州排名前 10 公立高中

-  #1 **Aviation High School**  
9229 East Marginal Way South, Tukwila, Washington 98108
-  #2 **Newport Senior High School**  
4333 Factoria Blvd Se, Bellevue, Washington 98006
-  #3 **International Community School**  
11133 Ne 65th St, Kirkland, Washington 98033
-  #4 **Bellevue High School**  
10416 Wolverine Way, Bellevue, Washington 98004
-  #5 **Bainbridge High School**  
9330 Ne High School Rd, Bainbridge Island, Washington 98110
-  #6 **Roosevelt High School**  
1410 Ne 66 St, Seattle, Washington 98115
-  #7 **Garfield High School**  
400 23 Ave, Seattle, Washington 98122
-  #8 **Mercer Island High School**  
9100 Se 42nd, Mercer Island, Washington 98040
-  #9 **Ingraham High School**  
1819 North 135 St, Seattle, Washington 98133
-  #10 **Shorecrest High School**  
15343 25th Ave N.e., Shoreline, Washington 98155

## ◆ 重点学区介绍

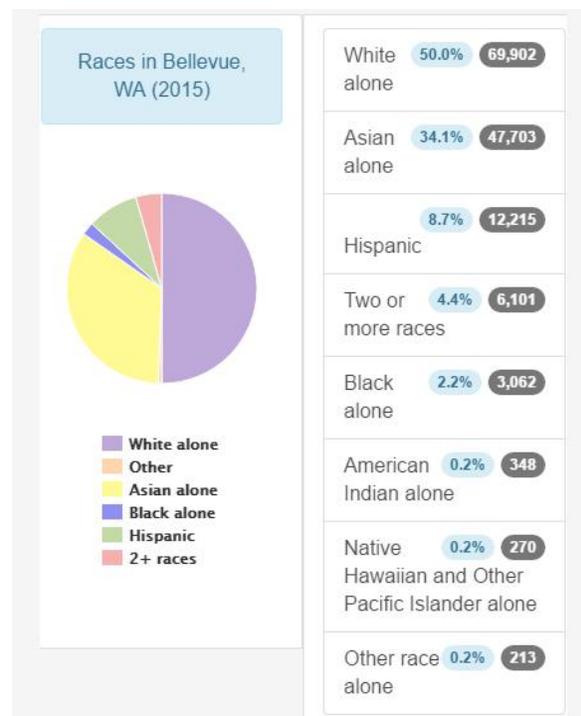
### ◇ 贝尔维尤 (Bellevue) 简介

#### 1. 简介

贝尔维尤 (Bellevue) 市，位于美国华盛顿州金县，与西雅图隔华盛顿湖相对，是华盛顿州第五大城市（按人口计）。名字源于法语“美丽的风景”。西临华盛顿湖，东临 Sammamish 湖，面积 87.8 平方公里，其中水面 8.2 平方公里。主要高速公路有 I-90、I-405、SR-520。两座跨越华盛顿湖连接西雅图的浮桥先后建成于 1940 和 1963 年。

贝尔维尤的居民非常多样化。在 2014 年的人口普查中，总人口 136,426，其中白人占比 50%，亚裔占比 34.1%。

该地区治安非常好，2015 年犯罪率仅为 185.7，远低于全美平均水平 (286.7)。在 CNN 的一项报告中，根据罪案与人口的比值，贝尔维尤被评为美国最安全的 25 个城市之一。该地区居民人均年收入为 98,804 美元。



#### 2. 高中学区介绍

由于高科技公司的存在，这里聚集了很多高素质的华人，这些华人和以前那些唐人街的那些没有文化的中国工人农民移民完全不同，他们大多硕士或者博士毕业，有着体面的工作和高额的薪

水，同时由于华人注重孩子教育的传统，这里的学区也非常好。贝尔维尤学区通常被认识是整个华盛顿州最优秀的。在华盛顿州排名前十的学校中，有3所来自贝尔维尤学区。

### 三所著名公立高中

#### 1) International Community School : 华盛顿州排名 No.3 全美排名 No.178

接收 6-12 年级的学生，共有学生 427 人，师生比 1:23，白人占比 49%，亚裔占比 39%

地址: 445 128th Ave SE, Bellevue, WA 98005

但想进入该学校需要进行抽签

#### 2) Bellevue High School : 华盛顿州排名 No.4 全美排名 No.202

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1497 人，师生比 1:21.7，白人占比 56%，亚裔占比 26%

地址: 10416 WOLVERINE WAY, BELLEVUE, WA 98004

#### 3) Newport High School : 华盛顿州排名 No.2 全美排名 No.159

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1678 人，师生比 1:20，白人占比 42%，亚裔占比 42%

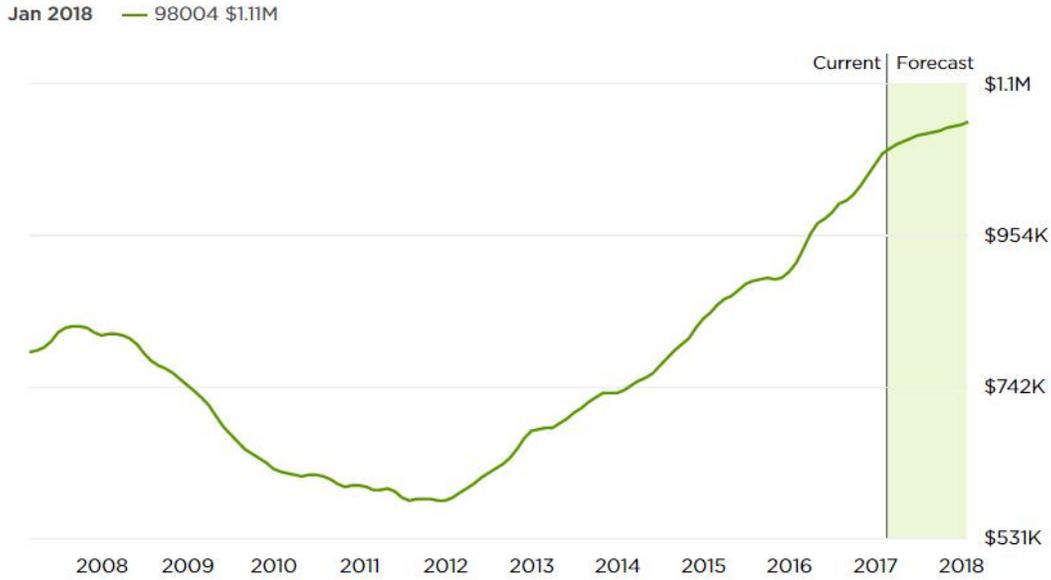
地址: 4333 FACTORIA BLVD S, BELLEVUE, WA 98006

### 3. 房屋市场:

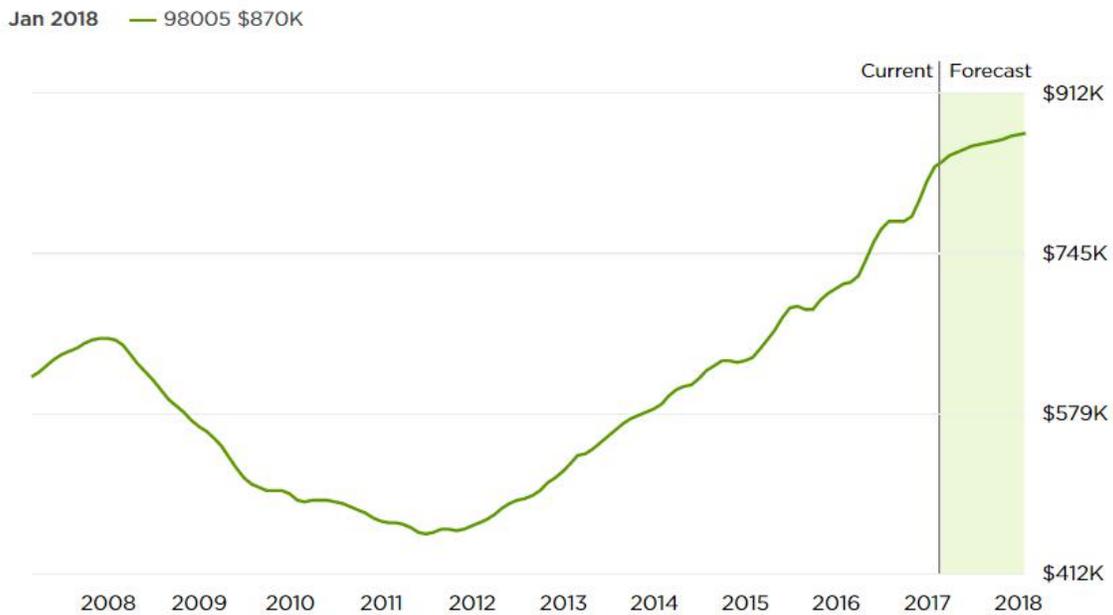
截止 2017 年 1 月，Bellevue 整体平均房价为\$75.28 万美元，同比 12 个月前涨幅 12.7%



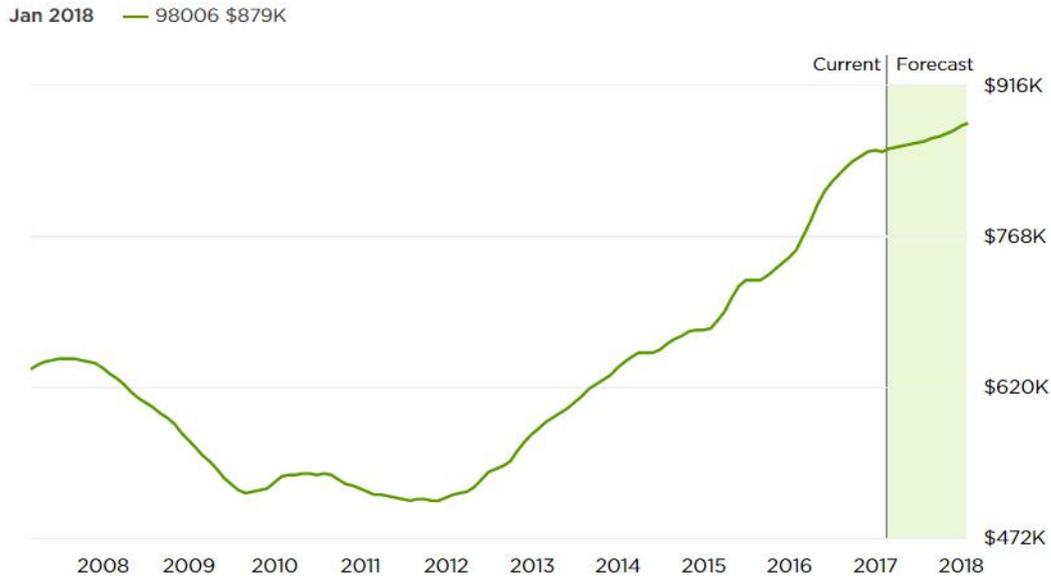
但并不是所有在该地区的房产所有人的孩子都能入读排名前十的几所高中，以下是 98004-98006 几个好学区的房价对比。



98004 地区在 2017 年 1 月的房屋中间价为 106.89 万，同比 12 个月前涨幅 16.6%



98005 地区在 2017 年 1 月的房屋中间价为 83.55 万，同比 12 个月前涨幅 17%



98006 地区在 2017 年 1 月的房屋中间价为 85.14 万，同比 12 个月前涨幅 12.8%

4. 点击下方链接可直接查看北美购房网上贝尔维尤的最新房源：

[Bellevue 贝尔维尤](#)

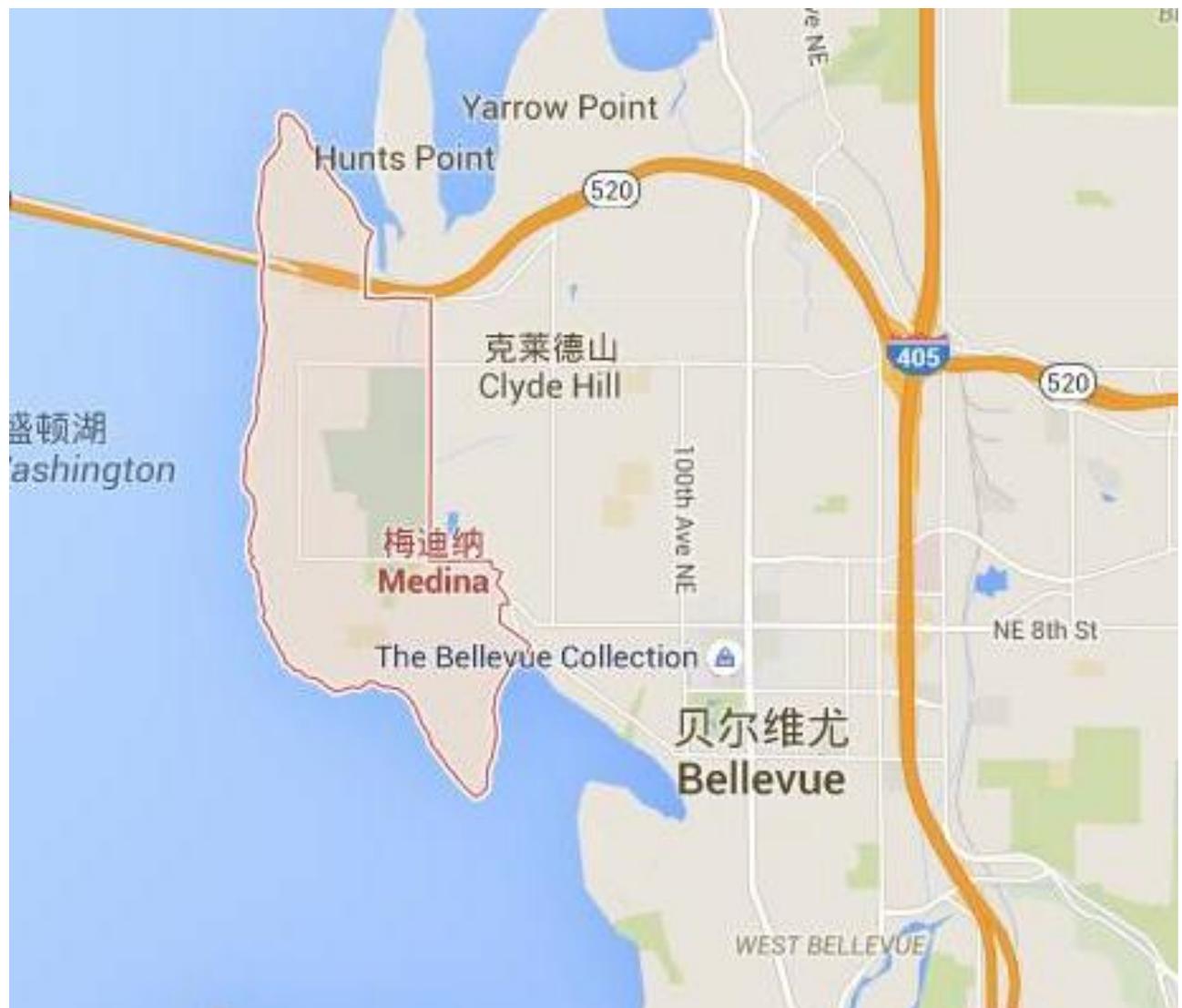
## ◇ 麦迪那 (Medina) & 克莱德山 (Clyde Hill)

### 1. 简介

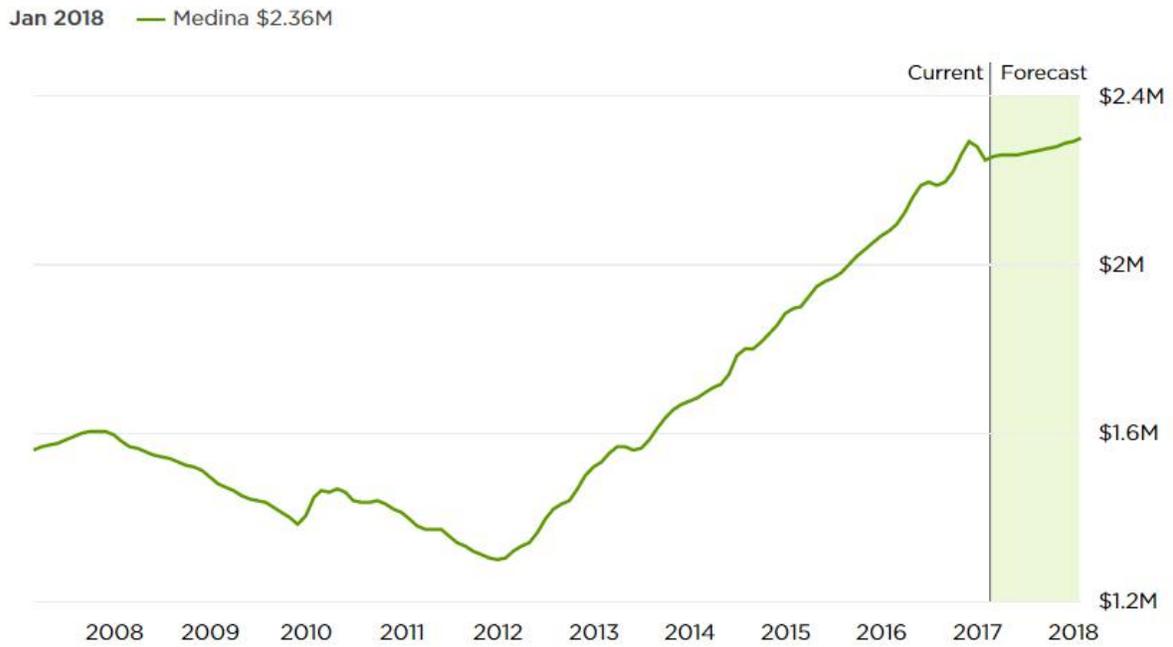
在贝尔维尤西北角，邮编 98004 这个区域内有两个富人区麦迪那 (Medina) 和克莱德山 (Clyde Hill)，其中 Medina 也是世界首富比尔盖茨的豪华宅邸的所在地。Medina 位列华盛顿州人均收入排名第二，全美排名第四十九，是一个**顶级富人城市**。

Medina 占地 12.41 平方公里，与西雅图市区隔湖相望，西面有一条 520 高速公路和浮桥联通东西。根据 2015 年美国人口普查，Medina 总人口 3,188 人，其中白人占比 72.2%，亚裔 19.2%；Clyde Hill 总人口 3198 人，其中白人占比 77.3%，亚裔 16.6%。

Medina 坐落于华盛顿湖畔以东的最佳地理位置，这里风景如画，绿树成荫，来此观光宛如走进了一座美国式的陶渊明笔下的桃花源。这里的豪宅有些可以远眺壮观湖景山景，有些就位于湖边，配备私人游艇码头。如此高品质的社区和住，再配备顶级学区，使得 Medina 成为高端客户购房的首选。相比之下，这里的房源稀少，有些供不应求，很多时候买家需要现金竞价才能最终买到心仪的居所。



Medina 麦迪那的平均房价为**\$231.12**万美元，同比12个月前涨幅**8.0%**。



2. 点击下面链接可直接查看北美购房网上麦迪那、克莱德山的最新房源:

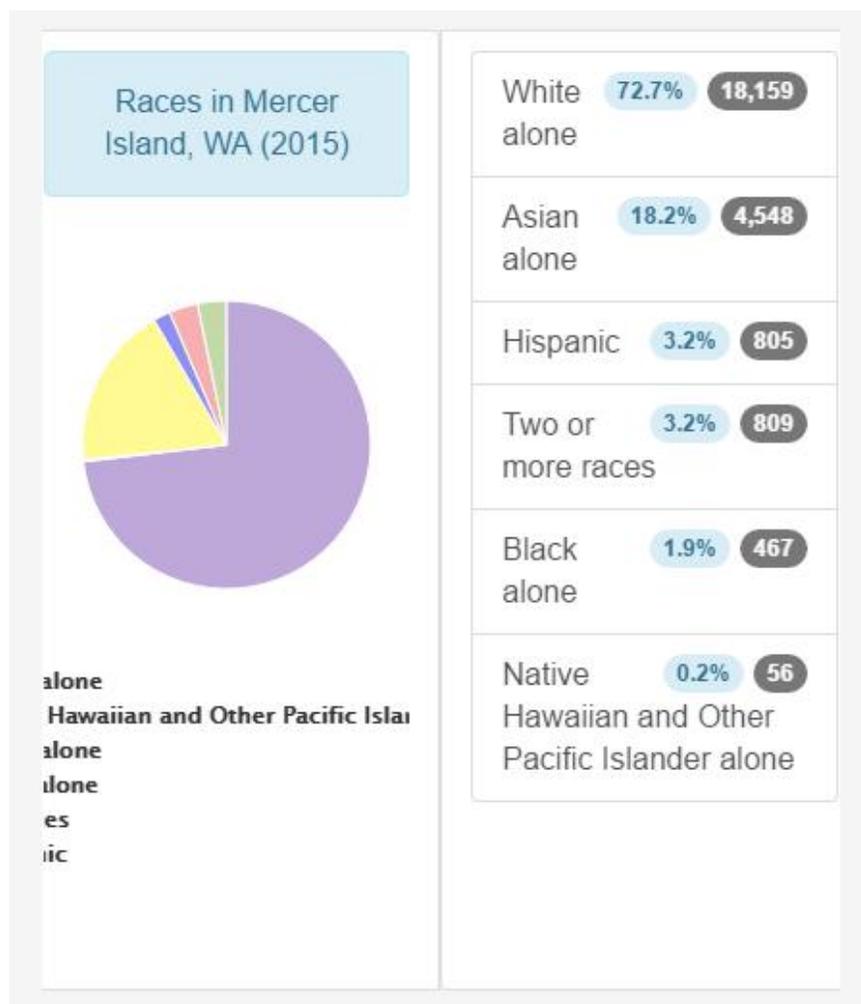
[Medina 麦迪那](#)

[Clyde Hill 克莱德山](#)

## ✧ 默瑟岛 (Mercer Island)

### 1. 简介

默瑟岛 (Mercer Island) 位于美国华盛顿州金县，座落于与其同名且位于华盛顿湖的岛上。美国 2015 年人口普查时人口为 24,326，其中白人占比 72.7%，亚裔占 18.2%。位于西雅图都会区内，默瑟岛是美国人口最多的湖中岛，平均收入是 \$137,182 美元。



Mercer Island 最近 40 年以来一直是富人的聚居区。岛上一共有小初高 5 所学校，均在美国 Greatschools 上为满分学校。邮编区号 98040 专门给默瑟岛使用。并且配置了多处医院，专门设置一处警察局，生活设施齐全，治安环境优越。根据 CNN Money 的报导，默瑟岛是全美排名第 23 名最富有的城市。

丰富的户外活动似乎是这里的生活写照，岛上拥有美丽的湖滩，湖边可以游泳，划艇和划船，以及近 300 亩以上的公园，垒球场，运动场和游乐区。岛上居民构成也多是百万年薪的夫妇与子女共同生活的富足家庭。高学历的金融，医疗，和高科技领域的专业人士。企业主机高管或是高消费的单身贵族等。

## 2. 高中学区介绍

岛上设立一个**公立高中**

**Mercer Island High School** 华盛顿州排名 **No.8** 全美排名 **No.654**

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1384 人，师生比 1:20，白人占比 72%，亚裔 20%。

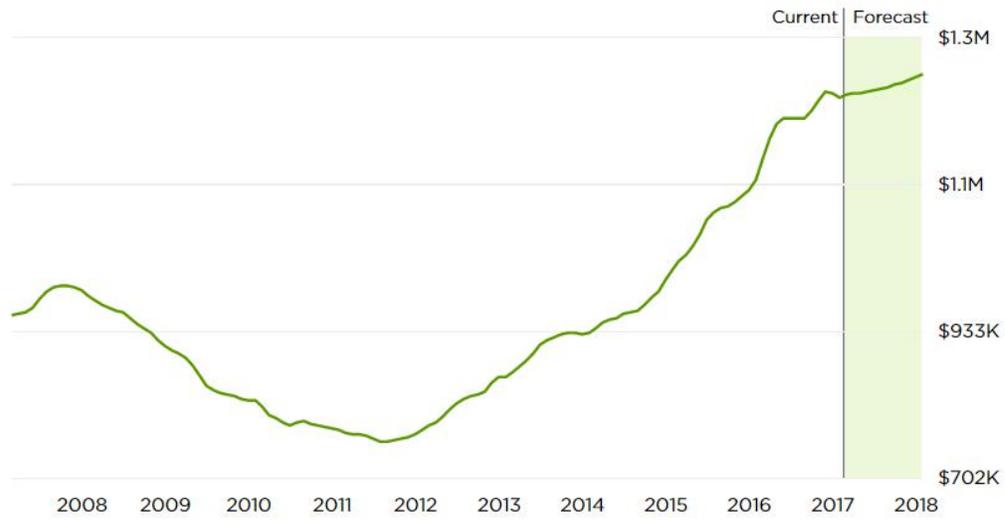
地址: [9100 SE 42ND, MERCER ISLAND, WA 98040](#)

## 3. 房屋市场:

默瑟岛上交通方便，过了桥就是西雅图市中心以及 **Bellevue**，居住在此地的高收入人群也不愿轻易搬走，造成了此地的房价一直居高不下。同时这里的公立小学、初中、高中以及私立学校都是整个大西雅图地区乃至华盛顿州名列前茅，一直是高端人士购房的首选之地。

截止 2017 年 1 月，这里的平均房价 130.17 万美元，比去年同期上涨 11.0%。如果是临近湖边的地段，则是 \$200 万美元起步，配有私人码头的临湖豪宅则一律高于 \$300 万美元。（均为独立屋房价）

Jan 2018 — Mercer Island \$1.34M



4. 点击下面链接可直接查看北美购房网上默瑟岛的最新房源:

[Mercer Island 默瑟岛](#)

## ◇ 西雅图市中心(Seattle Downtown)

### 1. 简介

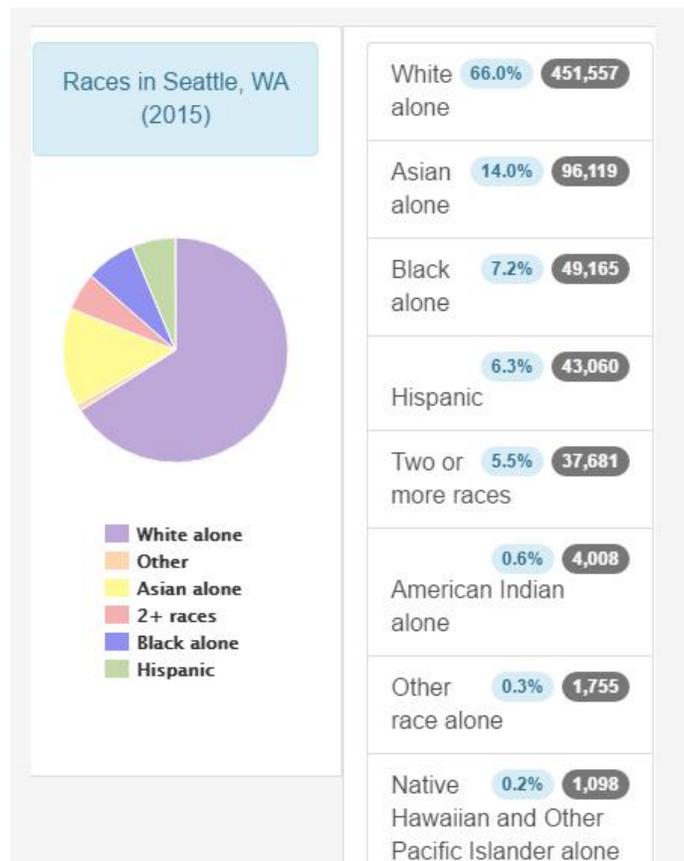
西雅图是国王郡的郡府，离美国北部边境仅有不到两百公里，跟加拿大温哥华隔着边境线相望。把华盛顿湖（Lake Washington）周边的几个小镇连接在一起，西雅图也是一个不小的地方了。

在这里波音公司（Boeing）为出行提供便捷交通；微软公司（Microsoft）为工作提供快捷通讯；亚马逊公司（Amazon）掌控网购，为生活提供迅捷贸易。星巴克公司（Starbucks）烘焙醇香的咖啡，好市多公司（Costco）和诺德斯特隆公司（Nordstrom）拥有着庞大数量的连锁超市和商城。可以毫不客气地说，西雅图的繁荣影响着北美大陆很多人的生活。

“全美最佳居住地”、“最佳生活工作城市”、“生活质量最高城市”、“最有文化城市”、“最爱阅读城市”、“最适宜工作的城市”、“最向往的工作城市”、“最健美城市”等等，人们恨不得把所有的最好和最佳都冠在它的身上。西雅图用他得天独厚地利孕育而出的美好，吸引着世界各地许多人的目光。

在 2015 年的人口普查中，总人口 668,342，其中白人占比 66%，亚裔占比 14%。

西雅图的教育资源也是很丰富的，**华盛顿大学**就位于此地，2015-16 年 US News 全球大学排名第 11 位、ARWU 世界大学排名第 15 位、英国泰晤士高等教育世界大学排名第 32 位、QS 世界大学排名第 65 位。在 2015-16 年 ARWU 世界大学学术排名中，华盛顿大学医学领域全球排名第 3 位、生命科学领域全球排名第 5 位、计算机领域全美第 6 位。此外公立的高中也非常优秀，位于格林湖的 Roosevelt High School 在华州排名第八。



## 2. 高中学区介绍

**Roosevelt High School** 华盛顿州排名 No.6 全美排名 No.332

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1719 人，师生比 1:20，白人占比 66%，亚裔占比 14%。

地址：1410 NE 66 ST, SEATTLE, WA 98115

## 3. 房屋市场：

截止 2017 年 1 月，Seattle 市中心的平均房价为 \$60.43 万美元，同比 12 个月前涨幅 8.9%。这个地区的房屋建筑年代比较久，占地面积不大，很多房子在出售之前也都做了很好的更新和改造。

西雅图地区在 2016 年 1 月的房屋中间价为 52.9 万美元，但值得注意的是，仅在格林湖（Green Lake）附近的一片区域的房产可以获得罗斯福高中的入学名额。



4. 点击下方链接可直接查看北美购房网上西雅图市中心的最新房源：

[Seattle Downtown 西雅图市中心](#)

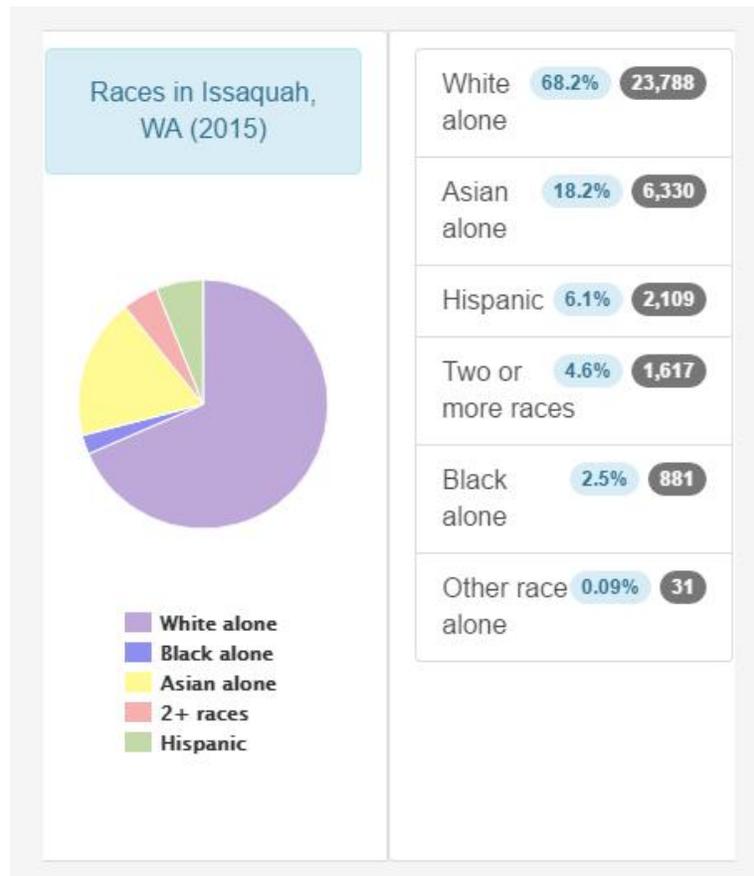
## 伊瑟阔 (Issaquah)

### 1. 简介

伊瑟阔 Issaquah 位处贝尔维尤的东南部，根据华盛顿州地区人均所得伊瑟阔在 522 个地区中排第 25 名。根据华盛顿州户政事务所，伊瑟阔 2000 年到 2005 年的人口成长在 279 个法人地区中排第 6 名。Forbes.com 将伊瑟阔列为本州人口成长第 2 快的郊区，以及全国第 89 名。

该市被几大公园环绕、附近还有瀑布、瑟马米什湖、登山道等美景供您观赏游玩。这个宁静的山中小城与 Sammamish 为邻，交通和购物非常便利开车去 Bellevue 贝尔维市中心可走 1-90 高速，只需 16 分钟。环境优美，户外活动居多，也是居住喜爱选择之一。该地区居民人均年收入为 97,661 美元。

在 2015 年人口普查居民人数为 34,056 人，其中白人占比 68.2%，亚裔占比 18.2%。



## 2. 高中学区介绍

这里也有非常优质的公立高中

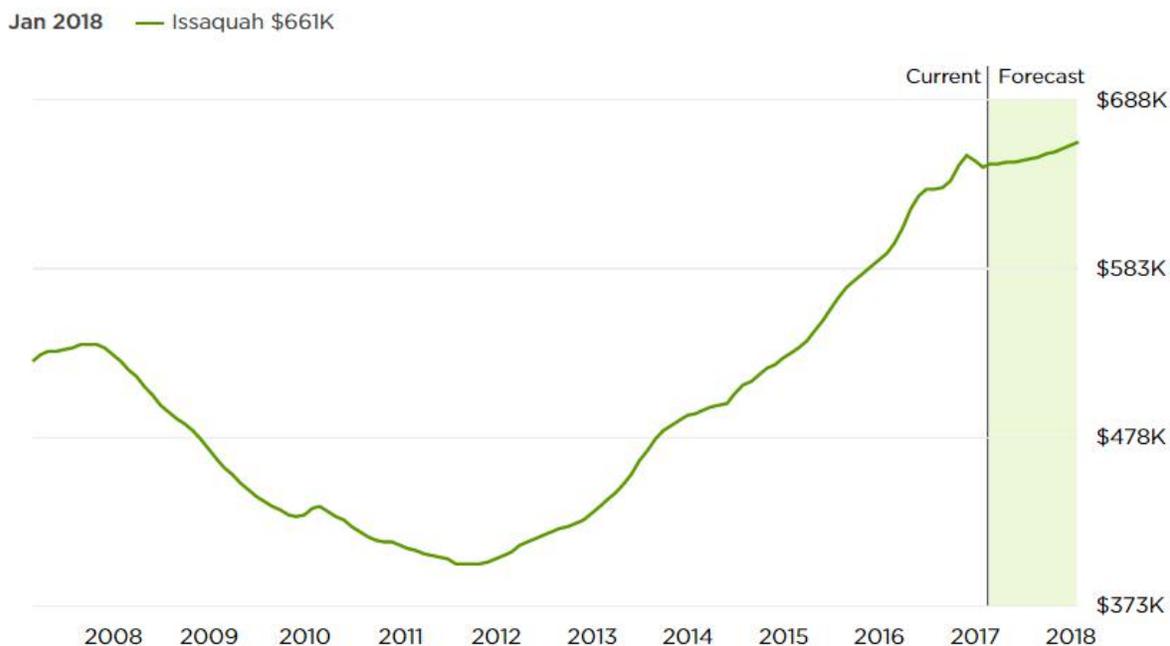
**Issaquah High School:** 华盛顿州排名 **No.12** 全美排名 **No.976**

接收 9-12 年级的学生，共有学生 2032 人，师生比 1:25，其中白人学生占 66%，亚裔占 19%。

地址：700 2ND AVE SE ISSAQUAH, WA 98027

## 3. 房屋市场

截止 2017 年 1 月，伊瑟阔 Issaquah 的平均房价为 \$64.62 万美元，同比 12 个月前涨幅 9.1%，这个地区的房屋性价比高，年代比较新，占地面积相对较大，还有很多新建房屋。



4. 点击下面链接可直接查看北美购房网上伊瑟阔的最新房源：

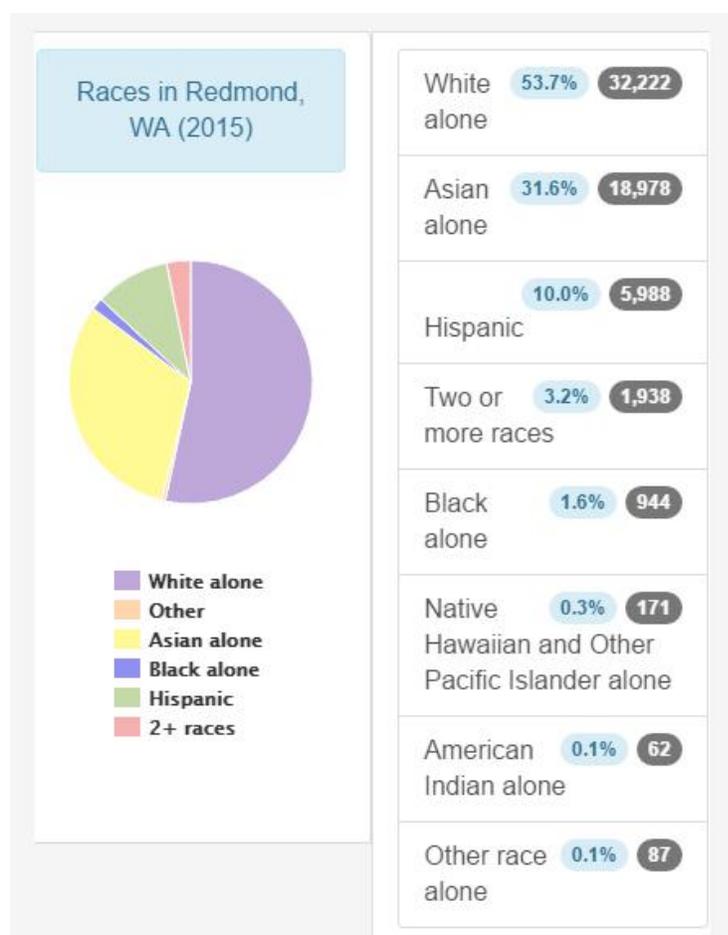
[Issaquah 伊瑟阔](#)

## ✧ 雷德蒙德 Redmond：微软校园

### 1. 简介

雷德蒙德（Redmond）是位于美国华盛顿州金县的城市，处在西雅图的东部边缘 26 公里处。著名的微软公司和任天堂美国公司都位于该市。大量的高收入人群，特别是那些微软的雇员，使得雷德蒙德成为一个富裕的社区。雷德蒙德的人均收入排在整个华盛顿州 522 个地区的第 20 位。并且该地区的小学都为满分的学校，低龄教育在州内领先。

根据美国人口调查局 2015 年统计，雷德蒙德共有人口 59,285 人，其中白人占 53.7%，亚裔 31.6%。



## 2. 高中学区介绍

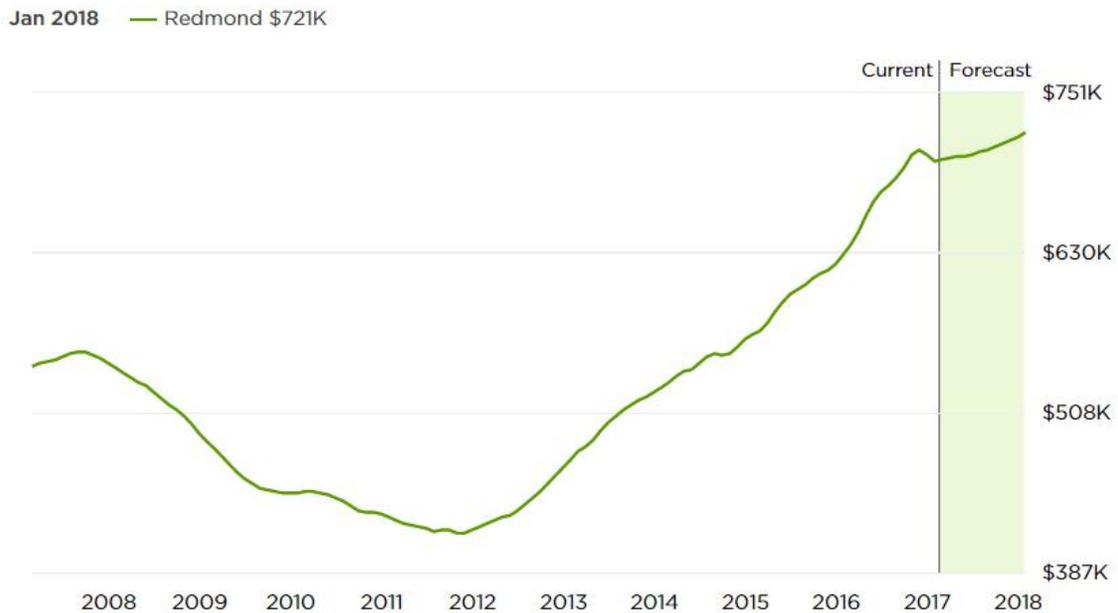
### Redmond High School

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1892 人，师生比 1:22，其中白人学生占 65%，亚裔占 16%。

地址：[17272 NE 104th, Redmond, WA 98052](#)

## 3. 房地产市场：

在 2017 年 1 月，雷德蒙德 Redmond 的平均房价是 \$69.93 万美元，比去年同期增长 11.2%。市中心公寓居多，大型别墅区域主要分布在市中心的北边或是东边。例如：Education Hill, English Hill, West Sammamish lake 和 Grousemont 高档别墅区。这些高档别墅的价格均在 80-100 万美元起价。



4. 点击下面链接可直接查看北美购房网上雷德蒙德的最新房源：

[Redmond 雷德蒙德](#)

## ◇ Sammamish 瑟马米什

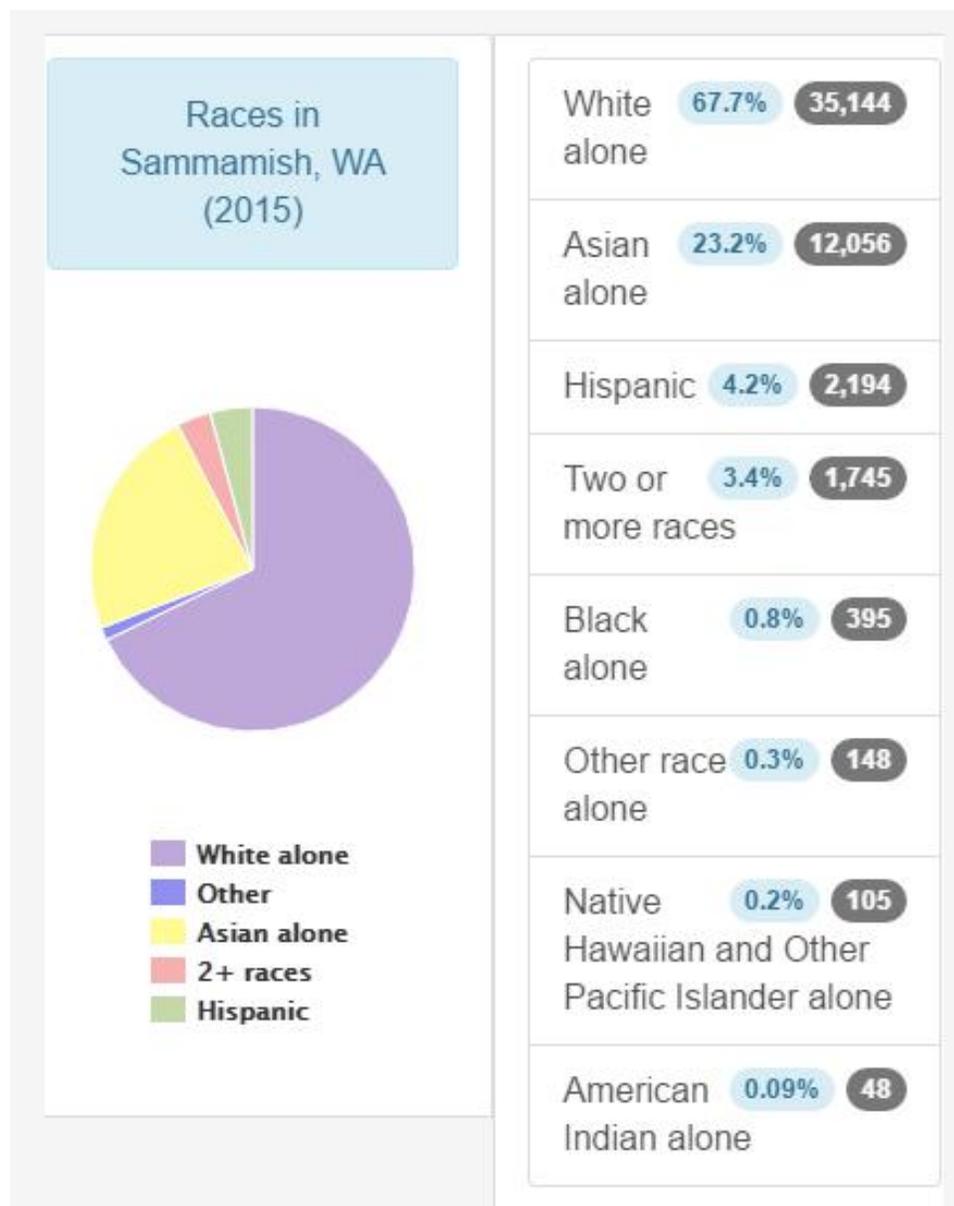
### 1. 简介

瑟马米什 Sammamish 位处贝尔维尤东南，有瑟马米什湖在侧，是近年来很多注重生活质量的高薪人群的选择地。他的森林覆盖率在华洲（绿色之州）都是数一数二的，并且房子较新、占地面积大，这些都是他们能够吸引高素质居民的条件。

在 CNN Money 全美适居城市评等中，瑟马米什荣获第十五名。福布斯杂志曾经把该市评为全美最友好的城市。他当地的教育水平也属中上。在 2013 年，当地居民平均年收入达到了 581201 美元。并且他曾经在全美最安全城市排名中获得第四名的佳绩。

瑟马米什市做为西雅图老派上流区，城市的规划和社区的便利程度无可厚非，同时优质的学区和茂盛的绿化环境一直稳居西雅图最受关注城市之一。

根据 2015 年人口普查，瑟马米什市总人口 51,229，其中白人占比 67.7%，亚裔 23.2%。



## 2. 高中学区介绍

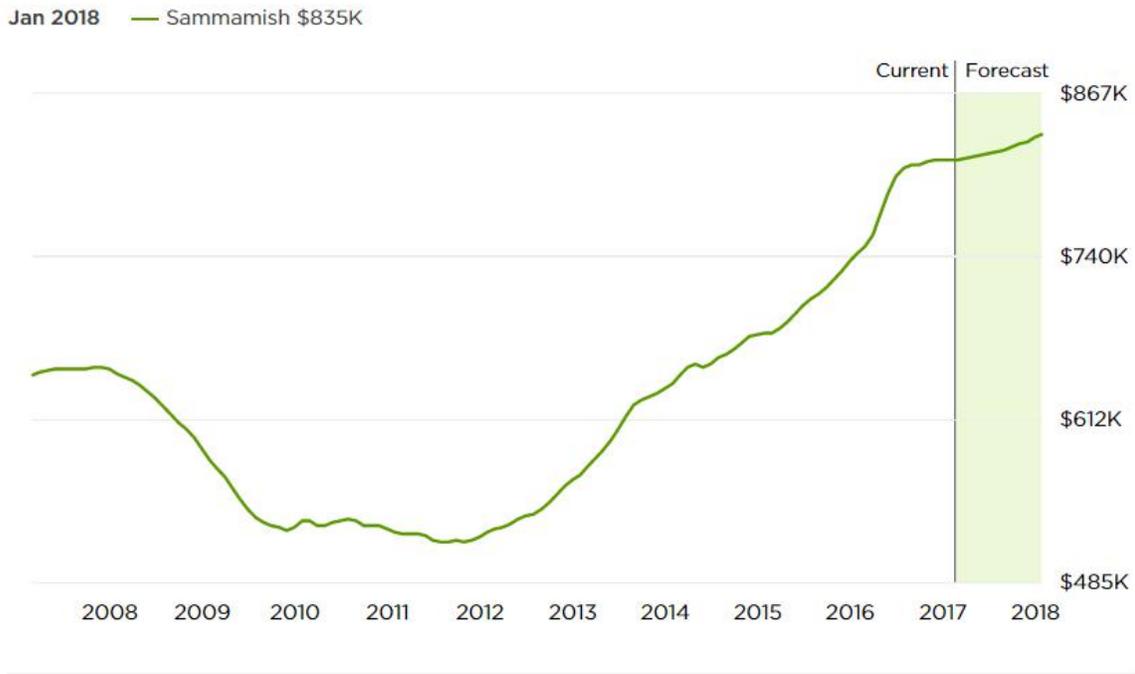
### Skyline High School

接收 9-12 年级的学生，共有学生 2046 人，师生比 1:24，其中白人学生占 64%，亚裔占 24%。

地址：1122 228TH AVE SE SAMMAMISH, WA 98075

### 3. 房屋市场

截止 2017 年 1 月，瑟马米什 Sammamish 的平均房价为 81.46 万美元，同比 12 个月前涨幅 9.7%，这个地区的房屋性价比高，年代比较新，占地面积相对较大，还有很多新建房屋。



4. 点击下面链接可直接查看北美购房网上瑟马米什的最新房源：

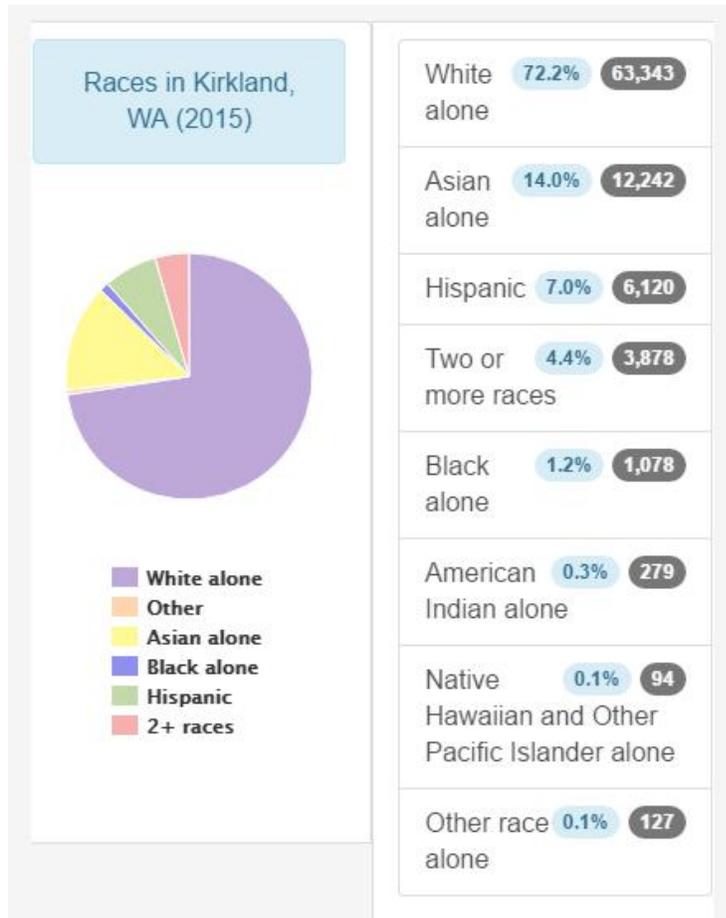
[Sammamish 瑟马米什](#)

## ❖ Kirkland 柯克兰

### 1. 简介

柯克兰（Kirkland）是一座位于美国华盛顿州金郡，华盛顿湖东岸的西雅图卫星城市。是金郡第六大城市和州内第十二大城市。本市的特色包括外滩的商业区（华盛顿湖东岸中唯一靠水的商业区），有着餐厅、美术馆、四百座的艺术表演中心、大众公园，包含沙滩和公共艺术，主要是铜雕。著名的公司包括 Bungie（Halo、马拉松、神话和奥妮的开发者）将总设在柯克兰，Google 的开发部门也设在此。

该地区居民平均年收入为 102,420 美元，是在大西雅图地区比较高收入的人群。根据 2015 年人口普查，该地区总人数 85,763，白人比例达到 72.2%，亚裔 14%，享受在白人环境中生活的安逸以及高端亚裔群体的便利。



## 2. 高中学区介绍

柯克兰市属于 Bellevue School District 或 Lake Washington School District 这两个学区，是西雅图地区非常好的学区，这两个学区里有西雅图地区很好的小学，中学及高中。一般来讲，南柯克兰，也就是邮政编码 98033 的部分所属的公立学校要明显好于北柯克兰即 98034 的部分，这也是南柯克兰的房价要明显比北柯克兰贵的原因之一。

公立高中：

**International Community School:** 华盛顿州排名 **No.3** 全美排名 **No.178**

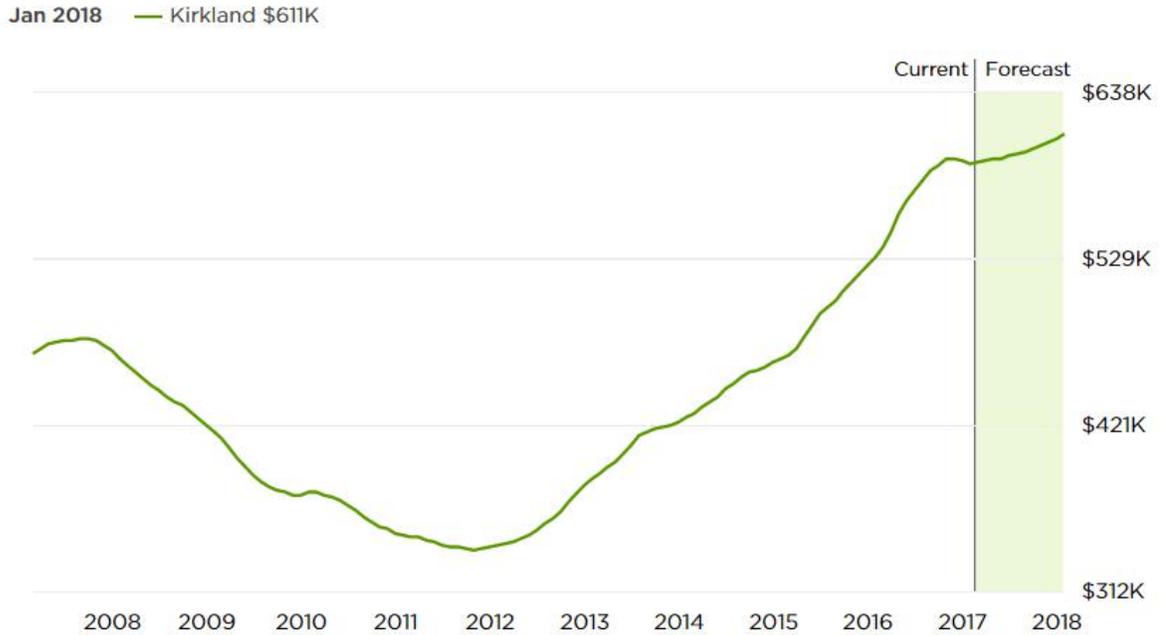
接收 6-12 年级的学生，共有学生 427 人，师生比 1:23，白人占比 49%，亚裔占比 39%

地址：[445 128th Ave SE, Bellevue, WA 98005](#)

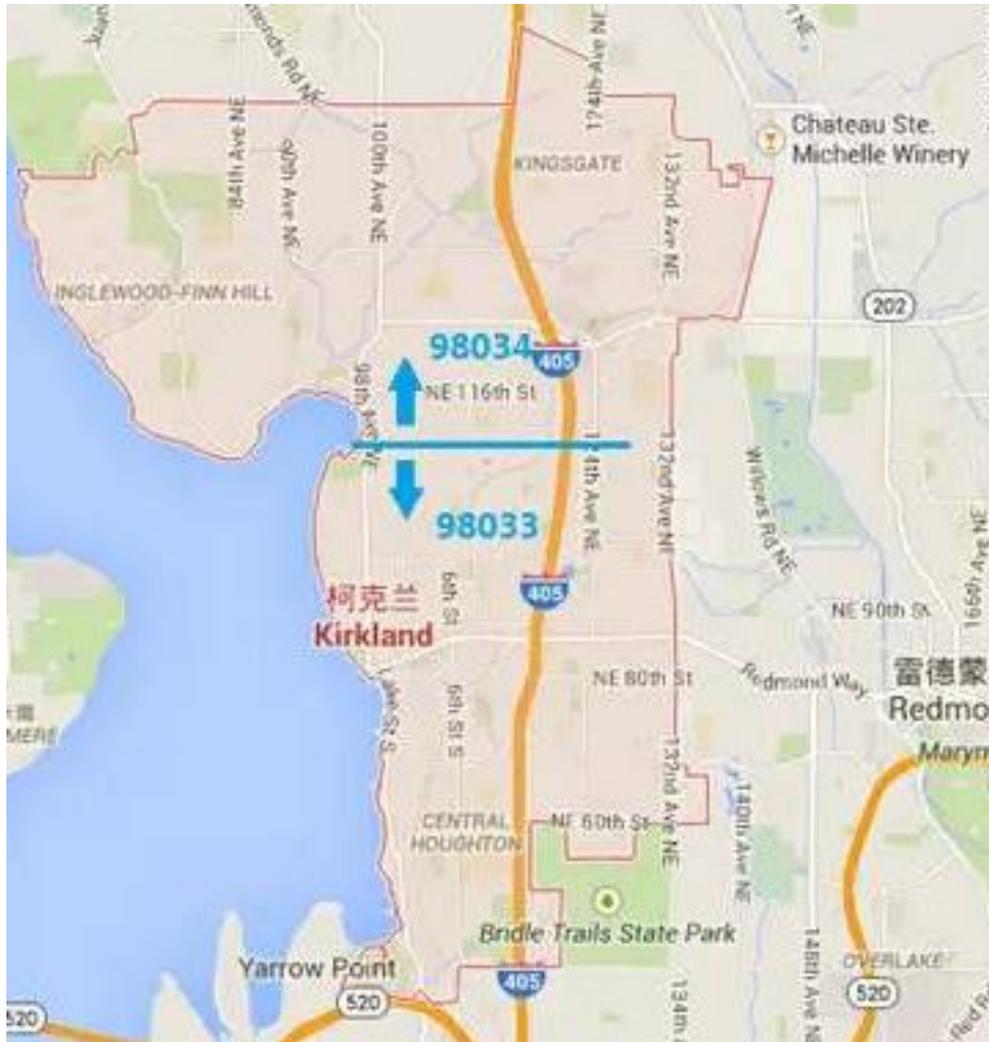
但想进入该学校需要进行抽签

## 3. 房屋市场：

截止 2017 年 1 月，柯克兰 Kirkland 的平均房价为 \$59.21 万美元，同比 12 个月前涨幅 11.5%。



传统意义上，柯克兰市分为南北两部分，南柯克兰区域属于邮政编码 98033，北柯克兰属于邮政编码 98034。因为美国常以的邮政编码来区分当地社区的档次，所以柯克兰市 98033 的区域要普遍好于 98034 的区域。好处体现在有更好的社区环境，更干净美丽的街道，更繁华的商铺，更好的公立学校，居民人均收入更高等等，当然 98033 地区的房子无论是整体价格还是单位面积价格都要明显贵于 98034 的地区的房子。



总体说来，柯克兰市既有单价较为便宜的有一定年份的房子，也有单价较贵的新房，豪宅。各种需求都可以在这里找到目标。公立学校普遍不错，但也有高低之分，处于更好学校附近的房子，当然更贵。

#### 4. 点击下方链接可直接查看北美购房网上柯克兰的最新房源

[Kirkland 柯克兰](#)

## ✧ Kenmore 肯摩尔

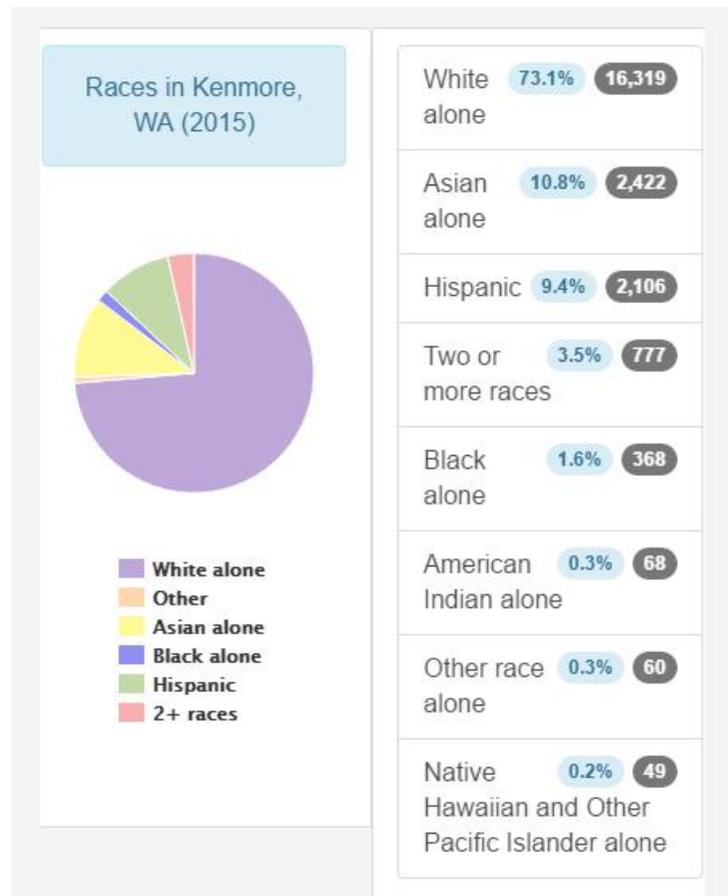
### 1. 简介

肯摩尔（Kenmore）位于美国华盛顿州金郡，华盛顿湖的北岸该市的重要特色包括肯摩尔水上机场、Bastyr 大学、许多的湖滨公园和小艇码头以及 Burke-Gilman 步道和金郡自行车道系统。地方性历史景点包括以前的圣爱德华神学院（St. Edward Seminary），现在的圣爱德华州公园；Log Boom 公园。肯摩尔的市花为大丽菊、杜鹃花，市鸟为大蓝鹭。

肯摩尔市位于 5 号，405 号及 522 号高速公路之间。25 分钟车程到达西雅图和贝尔维尤市中心，交通便利。当地年人均可支配收入达 \$98,369，远超过华州平均水平，属于高收入城市。当地最大的企业雇主为 Bastyr University 和 Kenmore Air。

肯摩尔市犯罪率极低，属华盛顿州最安全城市之一。自 2010 年起连续被评为全美最适合娱乐休闲的城市。

2015 年美国人口普查时人口为 21,839 人，白人占比 73.1%，亚裔 10.8%。



### 2. 高中学区介绍

公立教育：隶属 Northshore School District，共有 20 所优秀的小学，6 所初中和 3 所高中。其中 Inglemoor High School 为华盛顿州排名前列的公立高中，多次荣获全美银牌学校称号，在当地口

碑极高。

## 公立高中：

### Inglemoor High School

接收 9-12 年级的学生，共有学生 1618 人，师生比 1:22，其中白人学生占 **64%**，亚裔占 **17%**。

地址：[15500 SIMONDS RD NE KENMORE, WA 98028](#)

## 3. 房屋市场

截止 2017 年 1 月，肯摩尔 Kenmore 的平均房价为\$54.89 万美元，同比 12 个月前涨幅 11.8%。



4. 点击下面链接可直接查看北美购房网上肯摩尔的最新房源：

[Kenmore 肯摩尔](#)

## ◆ 华盛顿州私立学校前五名

### 1. 湖滨学校 Lakeside School-WA

作为世界首富比尔盖茨的母校，湖滨学校旨在为有才智的年轻人，提供在创造性思维、健康的体魄和伦理道德等方面的培养，从而使其成为在全球社会下具有智慧、热情、和领导力的精英。我们营造严谨且活力的学术项目，通过教师引导学生对学习负责。不同个体代表不同文化和经验，我们致力于以此作为指导，使学生真正了解社区理念的意义和终身学习的快乐及重要性。

建校年份	1919 年
学校地址	<a href="#">14050 1st Avenue NE Seattle, WA 98125</a>
年级	走读, 5-12 年级
学校类型	混校
在校人数	836 人
师生比例	1:8
学费	\$29,800
SAT 均分	2193
AP 数	24

## 2. 欧弗克莱中学 The Overlake School

欧弗莱克中学是一所私立的非营利的男女合校，现有学生 530 名，为 5-12 年级的学生提供严密的大学预科课程和有特色的课外学习计划：包括艺术、体育、社区服务和户外教育等。

建校年份	1967 年
学校地址	<a href="#">20301 NE 108th Street, Redmond, WA 98053-0980</a>
年级	走读，5-12 年级
学校类型	混校
在校人数	527 人
师生比例	1:7
学费	\$29,468
SAT 均分	N/A
AP 数	15

## 3. 布什学校 The Bush School

布什学校，由海伦布什于 1924 年创建，是一所渐进式、独立、无宗教派系的全日制学校。学校从幼儿园乃至 12 年级共有学生将近 580 名。我们致力于激发来自不同背景的学生热爱学习、提高修养，并为社区做出贡献。

建校年份	1924 年
学校地址	<u>3400 E Harrison Street, Seattle, WA 98112-0981</u>
年级	走读, K-12 年级
学校类型	混校
在校人数	580 人
师生比例	1:7
学费	\$28,695
SAT 均分	N/A
AP 数	N/A

#### 4. 安妮怀特中学 Annie Wright School

安妮怀特中学成立于 1884 年，是美国西部最古老的女子寄宿学校。在 100 多年的历史中，安妮赖特为学生创造了一个充满挑战但又不乏支持的环境。小班教学促进学生的参与，并且鼓励学生尝试新的东西。安妮怀特中学地理上接近西雅图和雷尼尔山，为学生提供了课余文化和娱乐活动的机会。

建校年份	1884 年
学校地址	<u>827 N. Tacoma Avenue, Tacoma, WA 98403</u>
年级	寄宿, 9-12 年级

学校类型	混校
在校人数	517 人
师生比例	1:12
学费	\$54,000
SAT 均分	1767
AP 数	N/A

## 5. 西雅图学院 Seattle Academy

西雅图艺术科技学院是一所独立的初中，其宗旨是为加快学生适应现代社会。因为，我们追求不同背景的学生和教职员。我们把艺术与高质量的大学预科课程相融合，并重视全球视野。对于校园环境的扩建，我们增加了教室的空间，让学生能更好地使用校园服务和资源。更重要的是，我们期望我们的毕业生能成为有能力、正直的人，能为改造社会发挥积极的作用。

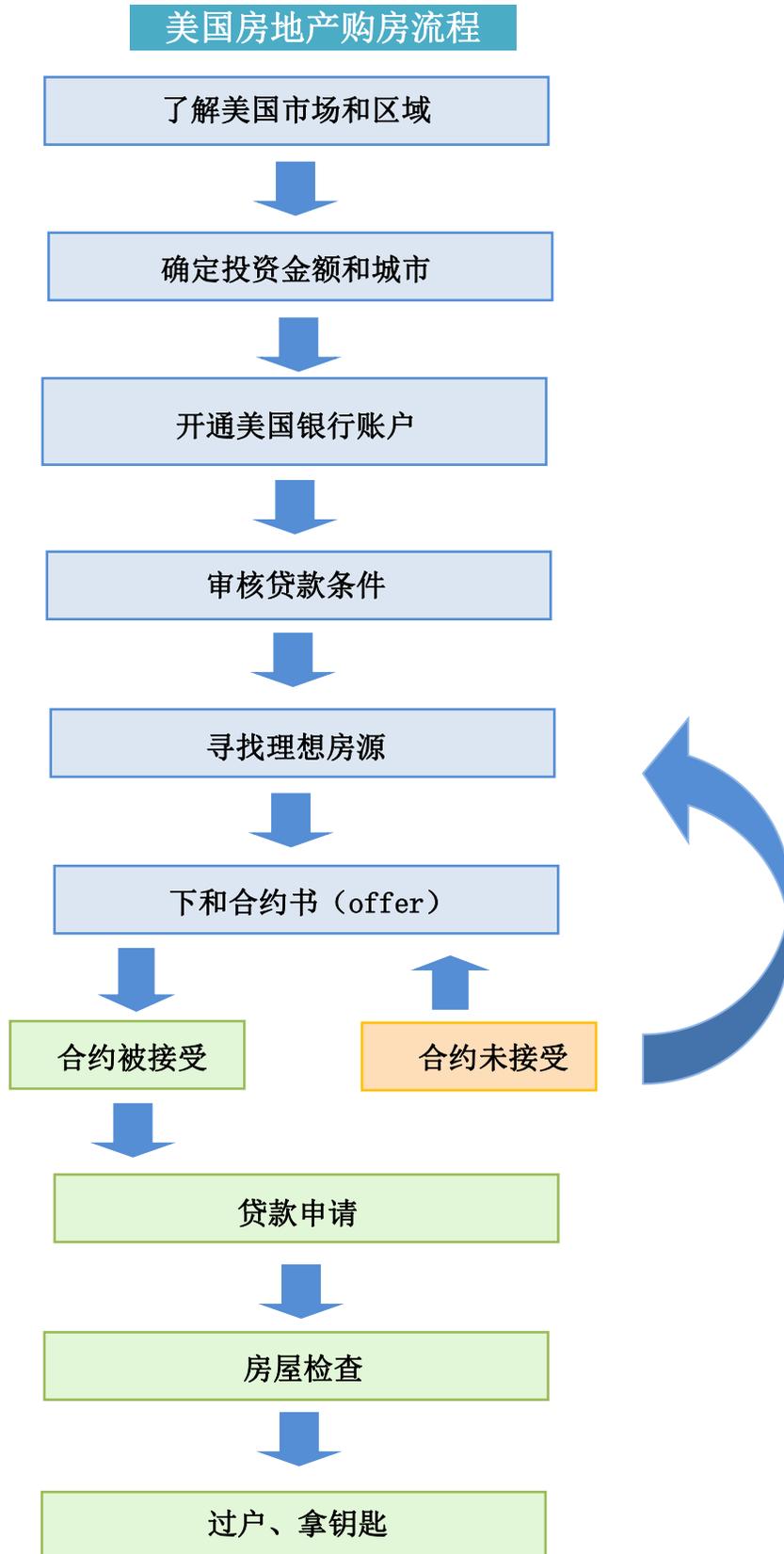
建校年份	1983 年
学校地址	<a href="https://www.seattleacademy.org/">1201 E Union Street, Seattle, WA 98122-0981</a>
年级	走读，6-12 年级
学校类型	混校
在校人数	730 人
师生比例	1:6

---

学费	N/A
SAT 均分	N/A
AP 数	N/A

点击如下链接可查询更多美国公立、私立学校信息

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



## ◆ 投资案例

### ✧ 住宅（独立屋）

- 贝尔维尤 Bellevue，邮编 98004 好学区，中高档独立屋，年代较新



建造时间	2015
使用面积	5,437 平方英尺（约 505 平米）

占地面积	0.41 英亩 (约 4047 平米)
户型	5 卧 5 卫
成交时间	2016 年 1 月 15 日
成交价	\$2,940,000
目前市场价 (Zillow)	\$3,372,042
房产增值率	14.7%

● 瑟马米什 **Sammamish**，好学区，中间价位独立屋



建造时间	1998
使用面积	3735 平方英尺 (约 347 平米)
占地面积	0.27 英亩 (约 1093 平米)
户型	4 卧 3 卫
成交时间	2016 年 4 月 22 日
成交价	\$915,000
目前市场价 (Zillow)	\$1,020,544
<b>房产增值率</b>	<b>11.5%</b>

## ❖ 住宅（公寓）

- 柯克兰 Kirkland，市中心附近投资公寓，80年代建，近微软总部



建造时间	1987
使用面积	930 平方英尺（约 86 平米）
户型	2 卧 2 卫
成交时间	2016 年 5 月 5 日
成交价	\$337,950
目前市场价（Zillow）	\$387,108
<b>房产增值率</b>	<b>14.5%</b>

月租金 (Zillow)	2195 美元
年租金收入	$2195 * 12 = 26340$ 美元
房产税	约 3380 美元
物业管理费	$317 * 12 = 3804$ 美元
出租管理费 (8%)	$26340 * 8\% = 2107$ 美元
房屋持有总成本	9291 美元
净租金回报率	5%

## ◇ 商业地产

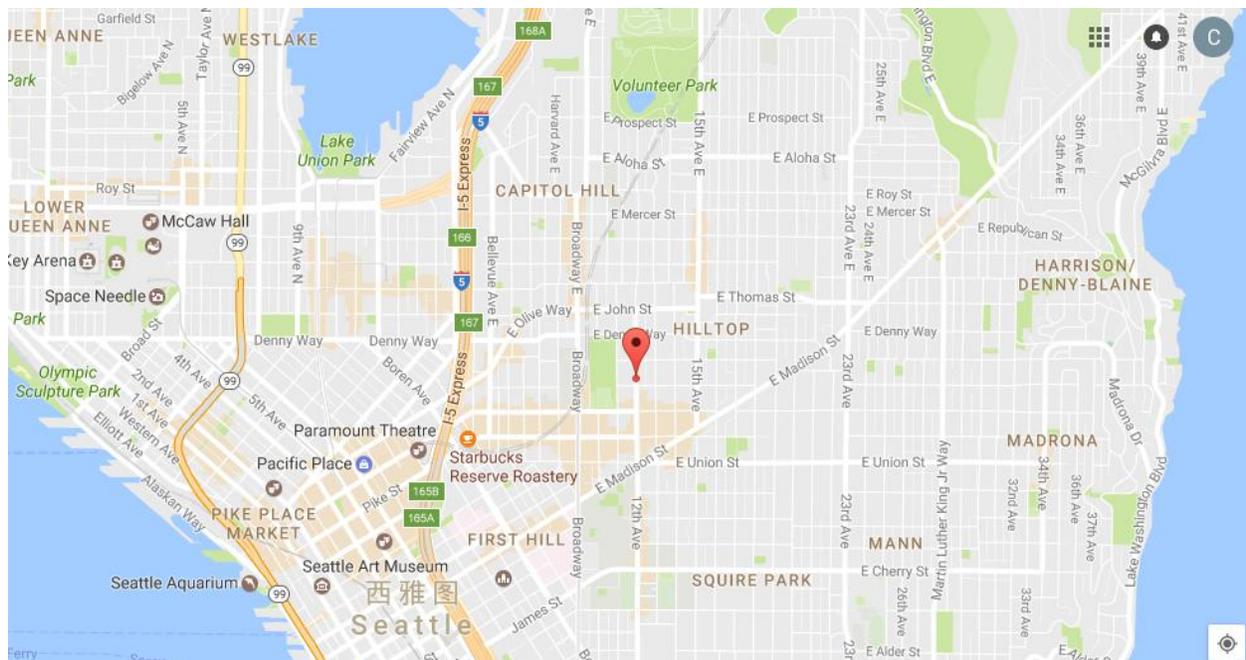
### ● 西雅图市中心 Seattle Capitol Hill 社区 37 单元公寓楼



地址	1711 12th Avenue Capitol Hill Seattle, WA 98122
挂牌价	12,400,000
预计收入	664,229
预计净回报	4.9 %
类型	出租公寓

租赁面积	约 18,672 平尺
占地面积	7260 平尺
单位数量	37 套
户型	Studio, 1 卧 1 浴, 1 卧 1 浴 Loft
建筑年代	2014
Studio	6 套
1 卧 1 浴	24 套
1 卧 1 浴 Loft	7 套

Studio	1387 美金/月
1 卧 1 浴	1570 美金/月
1 卧 1 浴 Loft	1900 美金/月



## 项目亮点

- ❖ 西雅图就业及租金增长领先全美。该公寓楼所在的 Capitol Hill 社区**紧邻西雅图市中心**，周边主要雇佣者如亚马逊、微软、波音、星巴克、华盛顿大学等。
- ❖ 该区域**距离新的轻轨站**仅2个街区，**步行可达**。
- ❖ 该区域租客的家庭年收入超过10万美金，属于**高收入群体**。
- ❖ 该区域公寓租赁**市场增长强劲**，空置率极低。
- ❖ 2014年新建公寓，**设施完善**，绿色节能

## ◆ 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。

## ◆ 西雅图优秀经纪人推荐



### 尹洲 Joe Yin

尹洲 (Joe Yin)，华盛顿州和加州房产经纪人。他毕业于清华大学，曾在西雅图微软公司工作多年，对项目管理有着非常丰富的经验。擅长帮助中国高端投资者寻找美国优质项目。

**请点击链接，详细了解 NAREIG 经纪人尹洲 Joe Yin：**

[尹洲 Joe Yin](#)



### 佟侠 Xia Cutter

佟侠 (Xia Cutter) 于 2001 年移居西雅图，持有美国律师及房地产经纪人执照，是北美购房网大西雅图地区的金牌经纪人。由于拥有资深房产投资背景和地产买卖经验，佟侠的成交额傲人，早早就跻身于华盛顿州千万经纪人行列。她的法律背景使其能在谈判交易和合同审理中最大化客户利益；而其优秀的沟通技巧和对美国文化深入的理解则能帮助客户获得性价比最高的地产。除购房外，佟侠及其团队还能为客户提供后续安家及房屋管理服务，充分满足客户的所有需求。

**请点击链接，详细了解 NAREIG 经纪人佟侠 Cutter Xia：**

[佟侠 Cutter Xia](#)



## 洪薇 Wei Younts

洪薇 (Wei Younts)，华盛顿州资深房产经纪人。洪女士于1994年定居西雅图，对当地各区域都十分了解。从事房产经纪5年多，自2013年以来主要客户来自国内，擅长从中国买房者角度出发，为他们选择最适合的地产。已售房屋包括湖景房，豪华住房，学区房，普通住房，公寓房等。

**请点击链接，详细了解 NAREIG 经纪人洪薇 (Wei Younts)：**

[洪薇 Wei Younts](#)



## 赵俊晗

赵俊晗，华盛顿州房产经纪人。赵女士来自中国内蒙古，毕业于美国华盛顿大学儿童教育专业。在美生活8年，此前在美国中小学实习的经历，让她结实了不少把孩子送到美国读书的中国家长。赵尤其擅长学区房，因为她不仅了解中国家长的想法和需求；同时，教育专业背景也使其非常了解西雅图及其周边城市的学区资源，能够站在投资者的角度帮助他们买到真正适合的地产。

**请点击链接，详细了解 NAREIG 经纪人赵俊晗：**

[赵俊晗](#)



## 李春青 Sherry Li

李春青 (Sherry Li)，华盛顿州资深房产经纪人。Sherry 来自中国山东，于 1996 年来到西雅图定居工作。她此前在美国最大的海产公司 Trident Seafoods 的财务和进出口贸易部门工作了 15 年，之后成功转型为地产经纪人，为最早一批来西雅图投资的中国客户提供最专业，细致的服务。

**请点击链接，详细了解 NAREIG 经纪人李春青 (Sherry Li)：**

[李春青 \(Sherry Li\)](#)



## 薛青

**简介：**华盛顿州资深房产经纪人。薛青毕业于美国宾夕法尼亚州印第安那大学经济学系，取得硕士学位。曾在 Lucent Technology, MaxMara, Keller Williams Realty Group 任职，并在芝加哥开办薛青摄影工作室。她有多年房产投资经验，希望竭诚为客户买到称心如意的房子



# 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