

# 这些迹象预示：美国楼市火爆一年后，或面对关键转折点



据报道，房价过度上涨、住房抵押贷款利率回升、待售房源库存紧缺、住房开发商成本增加工期迟缓……种种迹象表明，美国楼市经历了一年的火热景象之后，在当前迎来可能导致回调的关键转折点。

回升的住房抵押贷款利率  
根据 Mortgage News Daily 的历史数据，30 年期住房抵押贷款利率在去年初为 3.75% 左右，三月疫情爆发后跌落，四月短暂上涨，随后数月则不断探底，最低曾只有 2.6% 左右。

但是到了今年，住房抵押贷款利率开始回升。根据房地美数据本周，30 年期住房抵押贷款平均利率已经上涨至 3.05%。

经济学家认为，房屋销量面临两股力量的角力，就业的复苏预计会刺激更多需求，但是更高的住房抵押贷款利率又将增加购房成本。

住房抵押贷款利率对楼市的影响显著。在 2018 年全美就业岗位增长，但 30 年期住房抵押贷款利率从年初 4% 上涨到年末的 4.6%，这导致了房屋销量出现下滑。

根据 CoreLogic 数据，截止今年一月，全美房价中位数上涨超 10%。当前房价正以 2006 年以来的最快速度增长。在西雅图、凤凰城、圣地亚哥等城市，房价涨幅更是远超全美平均水平。

房价迅猛上涨让一些房产的估值偏高。惠誉国际一份报告显示，全美房产估值偏高 5.5%。这份报告指出，“就业增长放缓、失业率仍然处于高位，这些因素无法支撑持续的房价上涨。”

房屋可负担性的下滑是楼市今年放缓的潜在原因之一。根据全美住宅开发商协会 (the National Association of Home Builders) 的数据，全美约 60% 的家庭无法支付一套价格位于当前房价中位数的新房。

当然，房价上涨对有房者来说是个好消息。根据 CoreLogic 的数据，2020 年全美房屋拥有者的房产价值较 2019 年四季度增加了 1.5 万亿，相当于每户房产价值增加了 2.6 万元左右。

当前全美房屋库存下滑至历史最低谷。根据 realtor.com 网站的统计，今年二月底在市面上销售的房屋数量只有一年前同期的一半。这是因为待售房源数量急剧下滑。

这导致潜在买家之间竞争激烈。根据 Redfin 数据，今年一月 58% 的房屋出售时面对来自不同买家的激烈竞价。这已经是连续第九个月出现这样的火热场景——超过一半的房源都经历了竞价环节。

大城市的吸引力又回来了  
Redfin 经济学家指出，居住在纽约、旧

金山这类大都市的居民并没有像此前一些猜测那样大批、永久离开都市。确实不少居民出售了城市的公寓楼，但是其中一些人只是搬到了同城更大的空间或是离市中心较远一些的独栋房。

“现在有不少在疫情当中经济状况还非常好的潜在买家，他们想要寻找更大的空间可以让他们在家办公，他们也考虑到经济重开之后，自己住的地方距离城市的设施比如商店和餐馆不要太远。”Redfin 首席经济学家表示。

根据 Douglas Elliman 和 Miller Samuel 的数据，纽约曼哈顿今年二月新签约住宅销量和去年同期相比飙升了 73%。此前放出的买房优惠条件也在纷纷撤回，卖家拥有更强的议价权。

而在房价可负担性更强的城市，比如底特律、克利夫兰、巴尔的摩，这些地方房价的涨幅远超纽约、旧金山。

住宅开发商们显然没有预料到去年夏天开始上涨的需求。不少建筑公司在疫情爆发后都选择了停工或裁撤工人。住房开发商们没有料到楼市如此强劲的复苏。

另外，建筑材料尤其是木材的价格飙升，再加上建筑工劳动力短缺、住宅地皮短缺等等因素，也让住宅开发商们的成本陡增。根据全美住宅开发商协会数据，平均每栋新屋的建筑成本增加了 2.6 万。

开发商的供给跟不上蓬勃的需求，也将进一步拉低房屋销售。住宅研究公司 Zelman & Associates 预测，全美独栋房屋面临约 90 万套的缺口。

## 在美国购房的 5 大福利，以及基本概念区分

在美购房有哪些好处？

1. 房屋贷款利息部分可以抵税

在美国购买房子后，买家支付的贷款利息可以从个人所得税中扣除。这是政府为了鼓励民众自购房屋的优惠政策。

2. 房产税可以抵税

还以 50 万美金的房子来举例，如果按 1% 缴纳房地产税，一年就是 5000 美元，又可以减 600 的税。

3. 房贷优惠

借款者可以申请固定利率的贷款，将来不管市场利率多高，还款不受影响。现在在美国 30 年利率为 4.3%。如果将来利率再一次下降，可以随时申请重贷。

4. 地区政府补贴

一般只要你在某个地区住满多少年(例如 10 年)，地方政府经常给予 5-10 万美元的补贴。

5. 老年买房政府补贴

62 岁可以只付 30%-40% 的房价，再加上地方政府经常给予 5-10 万美元的补贴，所以，可以用很少的钱就买到房子。

在美购房基本概念区分

1. 城市与乡村的定义

在美国的大都市，并没有绝对的城市和乡村的定义，只是城中心有一个很小相对集中的 downtown，其它的都是由小的 City 构成。

2. 房产税不同

在美国，只要拥有房子就要交房地产税，加州的地税差不多是在 1.2-2.0% 间，各州的标准还会有各自的不同。所以每年交房地产税，成为了屋主持有的固定成本，这也因此使得美国房屋的空置率降低，相对抑制了大肆炒房的行为。

3. 支付佣金方式不同

在美国房地产买卖时，佣金一律由卖方负担(因为在买卖过程中，卖主是取得金钱的一方，而买主是付钱的一方)屋主在委托经纪人出售房屋时，就订立了合同，佣金一般在 6% 左右，卖主经纪人需分一半佣金给买方经纪人。

4. 计算房屋面积的尺度不同

在美国是用平方英尺来计算房屋面积的，比如说 3000 平方英尺的房子，是指屋子的室内居住面积，相当于 278 平方米，但如果



说一套独立屋的面积，则要再加上前后花园，车库等的占地面积，那面积就远远不止 3000 平方英尺了。

5. 贷款政策不同

在美国贷款买房，绝大部分的贷款期限

是固定利率的，但也有浮动利率，贷款人要自己承担利率上升的风险。当然不论你用什么方式贷款，都是可以在贷款没有到期之前，重新贷款或全部还清。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金 FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家 A 级保险公司

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十八年 专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071