



晴窗蘸墨纸情长，拥灯读书落花香，抬头观日月星辰，低首见草木生息，坐拥一片花色，慵懒一抹时光；

霓虹妖娆，月光清冽，生命因岁月的沉淀有了底色，寄予世间一隅，聆听流年的梵音，于繁忙的节奏中，倾听内心真正的声音，这就是家的意义；

那么，在购房房屋的时候，需要注意什么呢，其实，今明两年，买房牢记7个字“买旧，买大，不买三”，真的很重要！

**买旧：买已经建好的房子**

注意，这里的买旧，不是买那

些旧房子，而是指已经建好的房子，更而不是期房或者预售房，买新房现房有以下几个好处：

**不存在烂尾楼的风险：**选择购买新房或现房，可以避免烂尾楼的风险。烂尾楼是指工程由于某些原因停滞未完成的建筑物，购房者可能因此面临房屋交付延期、质量问题等风险。而新房或现房通常是由正规开发商施工，相对更有保障，不容易出现烂尾的情况。

**可实地考察：**购买新房或现房的一个重要优势是可以实地考察。购房者可以亲自走访房屋，了解房屋的实际情况，包括建筑质

量、小区环境、交通便利性等方面。这样可以更全面地评估房产是否符合个人需求和期望，而二手房购买时由于房屋已有使用痕迹，实地考察的难度相对较大。

**定制空间：**在购买新房时，购房者有机会在房屋建设阶段参与设计和装修过程，根据个人需求定制空间，选择喜欢的装修风格和材料。这使得购房者能够更好地满足自己的生活和审美需求。而二手房可能需要再进行翻修和改造，相对灵活性较低。

**买大，尽量选择大户型**  
优先选择大户型的原因非常简单：

**舒适性和生活品质：**大户型通常意味着更宽敞的居住空间，提供更多的活动空间和储物空间。这为居住者创造了更为舒适的居住环境，使得生活更加宽松和愉悦。大户型也更容易满足家庭成员的不同需求，例如设立专门的工作区域、娱乐区域等，提高了生活的多功能性。

**增值潜力：**大户型的房屋通常相对更具有投资潜力。在房地产市场中，一些大户型的房屋可能更容易升值，因为在购房者眼中，较大的空间和布局更具吸引力，有时候也更符合市场上的高端需求。这使得大户型的房产在未来有可能获得更好的增值潜力。

然而，在选择大户型时也要注意以下三个方面：

**经济承受能力：**大户型通常意味着更高的购房价格和维护成本。购房者需要充分考虑自身的

经济状况，确保能够负担得起购房和后续的生活成本。

**实际需求：**购房者需要慎重考虑实际的居住需求。选择大户型并不一定适合所有家庭，有时可能带来不必要的空间浪费。因此，购房者应该根据家庭规模和生活方式合理评估所需的空间大小。

**地理位置和社区环境：**大户型的房屋通常更多地分布在郊区或较为宽敞的社区。购房者需要考虑地理位置和社区环境是否符合个人和家庭的需求，包括交通便利性、教育资源、商业配套等因素。

**不买三：不买老破小、不买违建房、不买太远的房子**

**【老破小的缺点】**  
老破小(老旧小区或老式小户型住宅)存在一些缺点，其中两个主要的问题是：

**老旧设施和装修：**老破小通常建造于较早的时期，因此房屋内部的设施和装修可能相对老旧，不符合当代生活的舒适标准。这包括老式电路、水暖系统、陈旧的厨卫设备等。购房者可能需要在入住后进行大规模的翻修和更新，以提升居住体验。

**空间狭小：**老破小的户型通常较小，无法满足现代家庭对于空间的更高要求。狭小的空间会影响家庭成员的舒适度，也可能限制家居布置和功能分区的可能性。对于需要更多居住空间的家庭来说，老破小可能无法满足其居住需求。

尽管老破小存在这些缺点，但在一些情况下，购房者可能会选择购买老破小，因为它们通常价格相

对较低，有时位于市中心地段，或者在一些历史文化保护区域，具有一定的文化和历史价值。购房者在选择老破小时需要权衡这些缺点和潜在的优势，确保其符合个人的购房需求和预期。

**【违建房是什么】**  
违建房是指在未经合法审批或违反审批条件的情况下擅自建造的房屋。这些房屋可能违反了国家、地方或社区的规划、建设和土地利用法规，属于非法建设。以下是2类常见的违建房：

**未经批准的建筑：**指在没有获得相应建设许可证的情况下进行的建筑活动。这可能包括未经批准的新建房屋、扩建、改建、改建等。未经批准的建筑设计违反了国家和地方的建筑管理法规，可能会导致房屋无法合法使用，面临拆除的风险。

**违反建筑规划的建筑：**指在违反了城市、区域或社区的建筑规划的情况下进行的建筑活动。这可能包括违反了用地性质、建筑高度、建筑密度等规划条件的建筑。这类违建房不仅存在法律风险，还可能对周围环境和城市规划造成不良影响。

**【不买太远的房子】**

其实，不要选择太远的房子，原因也非常好理解，购买位于城市较远地区的房子通常意味着需要更长的通勤时间和更高的交通成本。长时间的通勤可能会导致疲劳和精力消耗，而高昂的交通成本也是一项经济负担。

## 美国房市出现转机：更多卖家主动降价

对于许多买家来说，美国房地产市场目前仍处于一个糟糕的境地——房价如此之高、利率仍高达7%、可售房数量极低。不过，新的数据显示，正有越来越多的卖家降低价格。买家等待的机会终于来了吗？

最近几周，抵押贷款利率已从23年以来的高点8%，降至接近7%。不过，尽管一些专家预测明年房价将下跌，但由于待售房屋数量较少，目前房价保持稳定甚至上涨。

Realtor.com的首席经济学家丹尼尔·海尔(Danielle Hale)近日对媒体表示，“我们看到的库存水准比大疫情之前低了约40%。”

根据全美房地产经纪协会(NAR)本周的一份新报告指出，这对首次购房者来说尤其困难。

全美房地产经纪协会首席经济学家杰西卡·劳茨(Jessica Lautz)写道：“即使竞争稍微减少，首次购房者仍然在进入一个极其困难的市场。”“如果出现多方出价的情况，全现金买家或拥有大量股权的人可能会获胜。而且那个人的年龄通常会更大。”

不过，对于买家和卖家来说，市场可能正在出现变化，双方的拉锯有扭转的余地。

**房价可能开始放缓**

除了抵押贷款利率在一个月来开始回落之外，有迹象表明至少对某些人来说情况正在缓解。

而且不寻常的是，房屋建设在一年中通常放缓的时期，出现增长。Altos Research最近指出，9月份的最后一周，新房库存较前一周增长1.8%。

Zillow也注意到挂牌数量增加，该公司的高级经济学家杰夫·

塔克(Jeff Tucker)写道，“自去年12月以来，整体上卖家积极性更高，挂牌活跃度更高。”

**屋主也寻求卖房机会**

各别城市中，待过户销售数据，加州圣荷西(San Jose)同比上升14.2%，俄亥俄州哥伦布(4.2%)、拉斯维加斯(1.2%)。新房源增加方面，圣荷西同比增加25.6%、凤凰城(20.8%)、佛罗里达州西棕榈滩(18.5%)。

与此同时，《华尔街日报》报导，大约10%的美国房屋卖家因为办公室工作政策，而专门寻求搬家。该研究在5月和6月对全国各地六千多名希望在明年内看房，并搬家的人进行了调查。

根据，建筑刷卡追踪器Kastle的调查，随着越来越多的人在疫情后恢复更传统的办公时间，消费者的转变也随之而来：纽约和旧金山等，美国大城市的平均办公室出勤率，略高于疫情前水准的50%。

**专家预测房价下降**

不断增长的库存，加上积极的降价对于购房者来说是个好消息，一些专家预测购房成本将大幅下降，其中包括GMO联合创始人，兼首席投资策略师杰瑞米·格兰瑟姆(Jeremy Grantham)。

“房价将会下降”，格兰瑟姆在播客中说道，“30%是一个不错的猜测。”

其他人同意价格会下降，但不会下降那么多。摩根士丹利

(Morgan Stanley)最近预测2024年，房价将下跌3%。这虽然是较为温和的缓解，但仍能在一定程度上缓解买家的压力。

但同时，高利率也锁住了屋主，“如果你有3%的抵押贷款，你不会急于卖掉那栋房子并获得7%的抵押贷款”，里士满联储银行主席汤姆·巴尔金(Tom Barkin)表示，“它只是改变了财务公式。因此，你所看到的影响，仍然是待售房屋供应非常有限。”

这样一来，买家和卖家都陷入了困境。

不过，情况可能正在出现扭转。人们必须搬家，即使这样做的成本很高。许多购房者几个月来一直在观望，等待抵押贷款利率和房价下降。但并不是每个人都能永远等待；离婚和新工作等重大生活事件，正在将一些买家带回市场。其他买家也纷纷加入，因为他们想搬到更便宜的地方。

十月底以来，利率略有下降，这可能导致待售房屋的增加，因为买家锁定了较低的借贷成本。本月房价进一步下跌，这意味着11月的待过户销售可能会出现更大的成长。



## 美国明年这10城市房屋销售或现两位数增长

经历了两年来房价和房贷利率的飙升之后，美国部分地区房地产市场的趋势正在发生变化。预测显示，在新的一年里这些地区的房屋销售将出现两位数的增长。

根据Realtor.com的数据，2023年美国房屋销量跌幅最大的城市有望迎来复苏，预计未来一年全美房屋销售将小幅上升，主要集中在东北部、中西部和加州的部分地区。该房地产网站预计，这些地区“将从2023年销售大幅下降中反弹”。

Realtor.com经济学家评选出了2024年销售增长势头良好的10大房地产市场。其中加州的奥克斯纳德(Oxnard)、里弗赛德(Riverside，或称河滨)、贝克斯菲尔德(Bakersfield)、圣地亚哥(San Diego)和萨克拉门托(Sacramento)等城市的房屋销售预计将出现两位数的增长。到2024年，这5个城市的平均增长率将达到13.1%。

而在其它地区，俄亥俄州托莱多(Toledo)、内华达州拉斯维加斯(Las Vegas)和马萨诸塞州斯普林菲尔德(Springfield)的销售活动预计也将出现两位数的增长。

数据显示，奥克斯纳德、托莱多和里弗赛德的销售增幅最大，预计分别为18%、14%和13.8%。而托莱多的房屋销售预计将好于疫情前。

Realtor.com的经济学家将中西部和东北部的买家激增归因于几个因素。如相对负担得起的住房选择、没有房贷的房主

比例会更高。托莱多拥有自己住房的房主比例为全美最高，达41.2%。

此外，经济学家还指出，中西部和东北部也有更高的生活品质，如文化、娱乐设施和教育机构也更多，各种生活上的便利设施也是触手可及。

以下是Realtor.com列出的2024年房屋销售最有望反弹的十大房市：

1. 俄亥俄州托莱多：预计2024年平均销售额增长14%。
2. 加利福尼亚州奥克斯纳德-千橡市-文图拉(Oxnard-Thousand Oaks-Ventura)都会区：18%
3. 纽约州罗切斯特(Rochester)：6.2%
4. 加利福尼亚州圣迭戈-丘拉维斯塔-卡尔斯巴德(San Diego-Chula Vista-Carlsbad)都会区：11%
5. 加利福尼亚州里弗赛德-圣贝纳迪诺-安大略(Riverside-San Bernardino-Ontario)都会区：13.8%
6. 加利福尼亚州贝克斯菲尔德：13.4%
7. 马萨诸塞州斯普林菲尔德：10.5%
8. 麻州-康州伍斯特(Worcester, MA-CT)都会区：9.1%
9. 密歇根州大急流城-肯特伍德(Grand Rapids-Kentwood)都会区：6.1%
10. 加利福尼亚州洛杉矶-长滩-阿纳海姆(Los Angeles-Long Beach-Anaheim)都会区：9.2%