

# 报告：美购房者获得议价能力

住宅市场的买家目前占上风，正获得议价能力。

根据 real deal 报道，房产网站 StreetEasy 的一份新报告显示，去年12月，房屋销售的典型折扣为标价的4.2%。这一比例高于2022年底的3.8%。

经纪人表示，卖家正在逐渐适应市场趋势，把房价定得更具竞争力，这可能会导致要价继续降低。

但他们表示，很快到来的春季销售旺季可能会逆转这一趋势。

房产集团 Compass 的经纪人拉奎尔·罗蒙尼科说：“我认为，一旦我们进入春季市场，人们就会猛然醒悟。”他解释说，潜在的降息和季节性因素将带来足够大的买家激增，从而抹去房源增长对房价的刺激。

根据房地美数据，30年期固定抵押贷款的平均利率上周为6.66%，自11月底触及7.76%的峰值后一直呈下降趋势。但这仍是疫情初期的两倍多，美联储



(Federal Reserve)已经制造了这样的预期，即今明两年的借贷成本将会降低。

目前，买家的缺乏导致房源被

搁置在市场上，这使得卖家更容易接受谈判。

一些最大的折扣出现在豪宅市场，StreetEasy 将豪宅定义为售价

在495万美元或以上的房屋。尽管要价同比上涨，但在第四季度，一套典型的豪华住宅的售价较要价折让了7.6%，高于去年同期的

4.6%。

报告称：“虽然高价房屋通常会以更大的折扣出售，但该行业目前的销售与上市比率中位数与2022年同期相比要低得多，这表明主动权正在更明显地从卖家转向买家。”

经纪人说，新开发的市场也有很强的可协商性。

罗蒙尼科说：“很多开发商说，如果你按全额要价来，我们会给你2%的抵押贷款利率，为期两年，并支付转让税、担保人的律师费……还将支付一年的管理费。”

但 The Agency 的经纪人迈克·比伊拉说，对价格合理的公寓的需求很强劲，这表明市场可能会在春季迅速转变。

高盛预测，美联储3月份的降息也可能刺激买家入市。此前，预测者认为首次降息要到年中才会出现。

## 购房者利用房贷利率下降的3种方式

房屋借贷成本越来越低，这提高了需要贷款人的购买力，这些人一直在观望，等待进入销售市场。

根据 brickunderground 报道，平均30年期固定抵押贷款利率在2023年10月接近8%的峰值后，2024年1月早些时候降至近6.5%。下降的利率可能会慢慢放松销售市场，吸引那些以前不愿出售和另购其他地方的业主（因为那样意味着以更高的利率借贷）。它还将吸引那些等待更有利条件而暂时租房的买家。

尽管如此，由于房源较少，要价很高，很难看出买家如何利用他们新获得的购买力。以下是经纪人就发掘房源以及卖家将面临的新定价压力给出的一些建议。

### 展示买家的谈判能力

直到最近，卖家还不太愿意讨价还价，因为他们基本上掌握了大部分的底牌：没有来自其他卖家的太多竞争，他们没有理由接受更低的出价或降价。但根据 StreetEasy 经济学家肯尼·李的一份新报告，预计这种情况将发生变化。

他指出，2023年12月售出的典型纽约市房产的成交价是最初要价的95.8%，略低于2022年12月的96.2%。他表示，预计卖家“很可能会注意到销售价和初始要价之间日益扩大的差距，也就是所谓的销售与标价

比。”

由于卖家被迫为买家而竞争，报告认为买家找到了更大的谈判空间，导致卖家不得不设定更有竞争力的初始要价。最终的结果是：今年纽约的要价中位数逐渐下降。

### 寻找“壁花”或待修房源

这是老生常谈的建议，但如果是第一次买房，这条建议可能很及时：如果你想做成一笔交易，就去找那些被其他买家忽视的房源。

房产集团 Brown Harris Stevens 的经纪人马克·弗里德曼说，通常情况下，当买家进入市场时，他们希望看到刚刚上市的房产。他解释说：“与市场上已经上市很长时间的房产相比，这些刚上市房产的可讨价还价性更低。”

他的建议是：看看那些已经上市100天甚至150天的“壁花”（被晾了很久的）房源。

你可能会发现，这些房源都是需要大量修缮的待修房屋，但这样你就能在价格上达成交易，卖家或者会支付一些成交费用，或者提供成交积分，这在不希望看到平均价格下降的合作公寓楼中很常见。

经纪人理查德·罗森塔尔说，有卖家告诉他，“我们想卖，这就是我们需要的价格。”罗森塔尔的责任是解释销售市场不是这

样运作的。有些时候，房产需要修缮，最终被闲置在市场上。

许多纽约人在疫情期间失去了家人，不得不处理房产。他解释说：“这些公寓的内部结构不太理想，尽管买家翘首以盼150万美元的卖房收入。”

### 不妨等待

弗里德曼和罗森塔尔建议，如果你不需要因为工作调动、新生儿即将出生或其他重大生活事件而立即搬家，那么你可以长远考虑——买卖双方的经纪人一直都是这么做的。

例如，弗里德曼在上西区为一位买家客户找到了一套价值350万美元的房产。他认为房子实际价值290万美元左右，但卖家不肯让步，于是房子在市场上搁置了六个月。业主们把它当作一个临时住所，并没有感到太大的出售压力。

但最终，在卖家一位经纪人的主动联系下，这栋房子以290万美元的价格售出，还包括所有家具。

“此处的教训是什么？等待，”弗里德曼说。

罗森塔尔解释说：“如果你有时间，请表现出兴趣，然后消失，让卖家的经纪人来追你。”

这种策略是双向的，并根据是买方市场还是卖方市场而变化。

## 如何找到持有成本较低的康斗公寓或合作公寓？

全美的购房者越来越多地把目光投向持有成本较低的楼盘。持有成本 (carrying costs) 是业主每月支付给大楼运营的费用：在康斗公寓 (condo) 中，持有成本也叫公共费用 (common charges)，在合作公寓 (co-op) 中，它们被称为维护费用 (maintenance)。

根据 brickunderground 报道，如果这月供很高，就会影响到买家的债务收入比，进而影响到能否满足合作公寓董事会或贷款机构的财务要求。这些付款不能计入每月房贷中，如果错过了付款，业主可能会被起诉，在合作公寓里，还可能被驱逐。

如果想降低持有成本，经纪人建议买家寻找有减税政策的楼盘——开发商从市政府那里得到奖励，在特定区域建房，或者在楼盘里建更多可负担住房——然后把省下的钱转给买家。这将导致最初的月付较低，但重要的是要记住，这些福利最终会到期。

### 有税收减免的建筑物

与十年前相比，享受税收减免的建筑物越来越少。许多这样的项目已经结束或终止，但仍有一些建筑物提供这项福利。你会发现，在开发商被鼓励建造的建筑物中，有减税措施。例如，为了鼓励布碌仑市中心的发展，房产公司 Extell 获得了一项税收减免，以建设布碌仑点 (Brooklyn Point)，这是一处建在位于市府所有土地上的康斗-合作公寓 (condop)。

Extell 负责开发的高级副总裁阿里·戈尔茨坦说，房者可以用每月的减税储蓄来支付更高的抵押贷款，从而获得更大的购买力。

Brown Harris Stevens 的经纪人戴安娜·张最近完成了位于滨河大道30号水线广场 (Waterline Square) 的四套两居室公寓的交易。这里有20年的减税优惠和许多便利设施。

“买家通常认为每月的费用会很昂贵。然而，减税改变了整个动态。特别是对我的买家来说，负担得起的持有成本让一切变得不同——他们能够在每月预算之内获得所有很棒的设施和服

务，”她说。

不过要提醒的是：这些减税措施确实会到期。通常它们会随着时间逐渐消失。Coldwell Banker Warburg 的经纪人米哈尔·加滕伯格建议，那些通过减税来保持低持有成本的买家，在税率上升到全额时应该有一个退出策略。

### 削减设施

Douglas Elliman 的经纪人诺玛·让·卡拉汉说，很多买家希望大楼内应包括全职门卫、楼管、健身房、游泳池或公共户外空间等设施。她建议买家在购买时考虑每月的持有成本。

她说：“确定你的负担能力，然后在了解自己持有成本的负担能力后再购买。”

### 董事会管理和建筑规模

一个健康的储备基金对公寓大楼的财务健康很重要。行业标准是要有三个月的维护或普通费用储备，以应对洪水、锅炉维修或屋顶损坏等意外事件。

Coldwell Banker Warburg 的经纪人凯特·沃尔曼·马汉说，她总是特别建议合作公寓的买家查看减去了房屋税费的实际维护成本。

“偶尔你会发现一栋建筑的税是相邻建筑的四倍。例如，第五大道拐角处的一栋建筑可能会比毗邻的小街上的一栋建筑缴纳高得多的税。如果一栋建筑的税较低，但维护费用相似，那就说明了董事会的效率还不错。”

沃尔曼·马汉说，你可以在这栋大楼的财务报告中找到这些信息。

“通常情况下，董事会会努力保持维护与该地区建筑物的一致，但每栋建筑物提供的服务可能会有很大的差异，比如员工数量和税。”同样，如果一栋建筑的维护费用很低，而且多年来都没有增加，那么很可能这栋建筑没有跟上建筑维护的成本。所有这些都可以在大楼的财务报告中找到，”她说。

请记住，居民较少的小型建筑物通常每月的持有成本较高。平衡这一点的是，较小的建筑通常会有更少的设施。

## 许多无证移民急于获得合适文件以应对庇护所宵禁令

周一（15日）晚上，纽约市的四个庇护中心对大约2000名寻求庇护者实施新的宵禁。许多像埃德温·门多萨 (Edwin Mendoza) 这样的移民说，他们只是通过口口相传了解到新的宵禁令。现在，他们正急于拿到合适的文件，以便下班后可以回来。

根据 abc7 报道，门多萨说，三个月前，他带着妻子和三个孩子来到纽约，以逃避厄瓜多尔的帮派暴力。自从抵达纽约后，这家人一直住在位于阿斯托里亚

(Astoria) 的一个临时庇护中心中，全市共有四个此类庇护中心。

虽然门多萨已经找到了一份送餐的工作，但公司希望他主要在晚上工作，在宵禁时间晚上11点到早上6点的时间段内。

纽约市对无证移民实施宵禁令，但也有例外，如工作、医疗预约等情况，遇到这些情况需要获得批准的通行证。门多萨现在正忙着从他的雇主那里拿到他的工作证明。由于一些社区的邻居抱怨说，寻求庇护者在下班后乞

讨，在某些情况下，他们会敲门要钱。因此，纽约市对他们实施了宵禁。市长亚当斯周一表示，纽约市的无家可归者收容所已经实行了同样的宵禁。

亚当斯说，这样做的目的是不伤害社区。所有的无证移民庇护所很快都会实行同样的宵禁。如果有人被发现在30天内3次违反宵禁，他们可能会被驱逐出庇护所。在过去的一年里，近17万寻求庇护者来到纽约，几乎是预期人数的两倍。