

# 美国卖房子最快和最慢的10个大城市

独立研究机构 Creditnews Research本月发布了美国房屋销售最快和最慢的十个大城市(大都会、大都市)新一轮排名。

该报告分析了美国人口最多的100个大都市,以确定该国销售最快和最慢的住房市场,并使用来自 Zillow 的数据来确定房源进入待售状态需要的审批时间。

该研究使用了2020年1月(疫情前)至2024年1月的指标。

最新排名显示,销售最快的十个城市全部位于东海岸和中西部。在销售最快的十个大城市中,有五个也是自疫情爆发以来人均房屋库存流失最多的地区之一。

除纽约州纽约市和波基普西市外,该研究中十个销售最慢的大都市都位于阳光地带。

## 美国十大卖房子最快的都会区

康涅狄格州哈特福德

该都会区的“待售天数”中位数为8天,低于2020年1月的52天。这是研究中所有都会区中降幅最大的,高达84.62%。康州自2020年以来的平均住房库存量降幅则位居第二,为67.20%。

根据 PayScale 的数据,哈特福德的生活成本比全国平均高6%,而住房费用却低2%。根据 RentCafe 的数据,哈特福德的平均月租金为1,501美元,而房价约为429,687美元。

纽约州罗彻斯特



待处理天数中位数为9天。与2020年1月相比,下降了73.53%。与新冠疫情爆发前相比,人均库存降幅排名第五。

根据 Zillow 的数据,罗彻斯特的房价比纽约市便宜24.4%,而罗彻斯特的平均房价为23万美元,较过去一年上涨9.4%。

根据 RentCafe 的数据,纽约州罗彻斯特的生活成本较该州平均水平低21%,与全美平均水平相同。

纽约州锡拉丘兹

待处理天数中位数仅为9天,与四年前相比下降了82.69%,降幅位于第二。在研究期间,该市人均房屋库存下降幅度排名第六。

宾州哈里斯堡

待售天数中位数为9天,与2020年1月相比下降了60.87%。

弗吉尼亚州里士满

从2020年1月至2024年1月期间,里士满的房屋待售天数中位数下降了66.67%,从33天减少到11天。

密歇根州大急流城 待售天数中位数为11天,较疫情爆发前下降了60.71%。

康乃狄克州纽黑文

待售天数中位数同样为11天,但较四年前下降了74.42%。

马萨诸塞州波士顿

作为全美最昂贵的房地产市场之一,该市房屋待售天数中位数



仅为12天,与2020年1月相比下降了55.56%。波士顿也是研究中最大的都市区。

俄亥俄州哥伦布

哥伦布房屋待售天数中位数也是12天。与疫情爆发前的水平相比,下降了29.41%。

马萨诸塞州伍斯特

这座中型城市距离波士顿约一小时路程,也跻身十大销售最快的房地产市场之列,房屋待售天数中位数为12天。与2020年1月相比下降了50%。

## 美国十大卖房子最慢的房地产市场

除纽约州纽约市和波基普西市外,该研究中所有十个销售最慢

的大都市都位于阳光地带,其中3个位于德克萨斯州,另外3个位于佛罗里达州。

在德克萨斯州奥斯汀,房屋挂牌在挂牌出售后需要66天才能进入待处理状态,这一时间比全国任何其它都市区都要长。

德州麦卡伦第二慢,等待时间为53天,其次是纽约州波基普西市(51天)、德州圣安东尼奥(49天)和路易斯安那州新奥尔良(48天)。

其它房屋销售最慢的十个大城市分别是:杰克森维尔、科勒尔角(Cape Coral)、科罗拉多斯普林斯以及德托纳。

与销售最快的市场不同,销售最慢的城市的排名变化较小。

## 拜登提出1万美元退税帮首购族置业 相当房贷利率降1.5个点

总统拜登在国情咨文中提出一系列购房优惠举措,首次置业的民众可以享受两年期每月400美元退税,总退税额为1万美元,而出售“上车盘”的家庭也可最高得到1万美元退税,希望借此鼓励中产自置物业或者住房升级。

综合《华盛顿邮报》和《华尔街日报》报道,拜登这次为首购族提出退税后,按照金额计算,相当于2年内将贷款利率降低超过1.5个百分点。此外拜登也呼吁国会配合,若果民众出售首次购买的住所,而其价格又低于所在县份的房价中位数,那么屋主也可享受1万美元退税。

由于目前抵押贷款利率接近7%,许多国人很难实现拥有房屋的梦想。拜登在讲话中表示,“我知道房价对你们来说很重要”,“如果通胀持续下降,房贷利率也会下降,但我不会等。”除了帮助首购族外,拜登也计划帮助那些已经购买房子但需要重新贷款的人节省1000美元或更多。

分析表示,全美不少业主早年购房时,申请的贷款利率只有2%或3%,然而近年利率上升,部分民众不愿承担更高成本,因此宁愿保留旧屋而不是迁入新房,现象已经导致二手房供应不足,拜登此举有助释放房源,而且减少租赁需求,

从而达到降低租金、同时更多家庭能居者有其屋的目标。

除税务优惠之外,拜登也在国情咨文中表示,会减少屋主大约数千美元的产权保险(title insurance)费用。分析表示,产权保险是房贷结算中其中一笔最大的成本,白宫去年希望推行同类措施时,曾经引起业界和国会多名议员反对,但他这次再次提出试点计划,要求房贷担保公司房利美(Fannie Mae)免除某些民众在次按贷款时的产权保险要求。知情人士透露,试点计划日后可能扩大,涵盖更多民众和其他类型的抵押贷款。

住房问题已经成为全美经济中的难题。财政部前任官员、国家住房会议(National Housing Conference)现任主席德沃金(David Dworkin)形容,若与过去50多年的国情咨文比较,这次拜登的举措是历史上最重要的住房政策,白宫承诺建造、保留200万套住房,目标的进取程度也是历年之最。

房地产市场近年受到多方面压力,由于过去数十年来投资不足,全美供需之间的落差达到几百万套,而新冠疫情期间租金飙升,也迅速成为通胀的首要推动因素,联储局为了打击通胀而上调息率,也导致问题变本加厉,使得不少准买家被排除在市场之外。

有专家担心,当前房屋供应仍在追赶市场,拜登的优惠可能进一步推动市场需求,导致房价持续上涨。智库机构“美国企业研究院”高级研究员波默勒(Kyle Pomerleau)表示,买房人数上升自然就会推动房价向上。



## 美国取消佣金6%影响深远:

# 房价跌 百万人恐失业

据世界新闻网报道,全国房地产商协会(NAR)15日凌晨同意以4亿1800万元与控告NAR反竞争、违反反垄断法的集体控方达成和解协议;但更重要的是,NAR同意取消标准佣金6%的规定,卖方中介不再需要提供买方中介佣金;买卖中介佣金就此“脱钩”,佣金还可能被取消,等于撤除美国房地产中介业一大基石,对未来购屋影响巨大。

纽约时报分析指出,一待和解协议获法官批准,此案影响深远,包括:

美国消费者联盟(Consumer Federation of America)退休执行总监布罗拜克(Steve Brobeck)表示,“脱钩,将允许佣金被取消及透过谈判降低,从而降低房价和总体消费成本。房市价格更透明化,买卖双方可透过谈判比价,迫使佣金比率下降。”

美国人每年房地产佣金支出约1000亿元,此和解协议经联邦法院核可后,佣金支出预计将大减至少200亿元,最多减500亿元。

### 6%佣金不再是常态

NAR制定标准佣金5%或6%行规,是全球房仲佣金最高之一。保证佣金率被取消后,仲介可能被迫降低佣金求胜。布罗拜克指出,“尽管美国房仲费不太可能降到像英国那样只有1%或2%,但肯定会大幅下降,佣金也将更加反映仲介销售能力和努力。”

### 买方中介“引导”买更贵房屋的情况变少

NAR规定,卖方中介售屋消息上架时,须表明给买方中介多少回扣。批评者指此做法促使买方中介将客户“引导”至更高价房屋,以收取更高佣金。根据和解协议,任何显示中介回扣或报酬的栏位将完全取消,有助遏制陋习。

### 上百万名房产仲介可能离场

疫情期间房贷利率暴跌,房市繁荣,房地产仲介人数激增。2020年和2021年有逾15万6000人获得房仲许可证;NAR会员人数2022年达到160万会员最高峰。但现在很多仲介都在苦撑,佣金率降低只会让情况更糟。去年全国一半仲介只卖出一栋房子。

现在房仲业面临巨大变革,分析人士预测,将出现大规模仲介离职。Keefe, Bruyette & Woods 投资银行公司报告预计,随著共享佣金制度消失,可能有100万名房仲离场。

有24年资历的内华达州房屋仲介詹·麦唐纳(Jen McDonald)表示,“经验丰富的房地产仲介有良好的声誉和坚实人脉;比较新的房仲如果没有既定声誉或强大客群,很难留住客户或吸引新客户。”

## 春季住房市场开始活跃 抵押贷款需求激增

虽然春天还没有正式到来,但春季住房市场似乎已经开始活跃起来。

尽管抵押贷款利率居高不下,抵押贷款银行家协会(MBA)的季节性调整指数显示,上周购买住房的抵押贷款申请较前一周期增加了11%。需求仍比去年同期低8%。

符合贷款余额(766,550元或以下)的30年期固定利率抵押贷款的平均合约利率由7.04%降至7.02%,首付款为20%的贷款的积分保持不变,为0.67(包括起始费)。“值得注意的是,成交量,尤其

是联邦住房管理局贷款的成交量强劲上升,再次表明首次购房者对利率方向的相对微小变化是多么敏感。”MBA高级副总裁兼首席经济学家迈克·弗拉托尼表示,“其他住房数据来源显示,新上市住房数量有所增加,鉴于待售库存不足,这对春季购房季来说是一个真正的积极因素。”

根据 Realtor.com 的数据,2月份活跃的待售房屋数量比去年同期增加了14.8%。值得注意的是,价格在20万元至35万元之间的住房较上年同期增长了25%,超过了

所有其他价格类别。

“2024年前几个月的库存水平已被证明是乐观的,活跃待售房屋的数量达到了2020年以来的最高水平。”

Realtor.com 首席经济学家丹妮尔·黑尔表示。他指出,虽然供应仍远低于疫情前的水平,但房价较低的南方正在引领这一趋势。

上周,住房贷款再融资申请增加了8%,比去年同期下降了2%。这一上升趋势与利率的小幅下降关系不大。现在很少有借款人的利率高到足以从再融资中受益。