

美国新屋销售反弹：房价下跌放缓

美国3月新屋销售较2月下修后的水平反弹，因市场上成屋持续短缺，但这一趋势可能因抵押贷款利率回升而受到抑制。

美国商务部人口普查局(Census Bureau)周二公布，上月新屋销售增长8.8%，经季节性因素调整后折成年率为69.3万套，为去年9月以来的最高水平。2月份的销售量从之前报告的66.2万套下调至63.7万套。

接受调查的经济学家此前预计，新屋销售将增加67万套。新屋销售占美国房屋销售的10%以上。

高频经济公司(High Frequency Economics)首席美国经济学家鲁比拉·法鲁奇(Rubeela Farooqi)表示：“抵押贷款利率有所回升，最近几周攀升至7%以上，这对购房者来说是一个不利因素。”“即便如此，现房供应不足可能会将需求转向新房。”

新屋销售在签订合同时

算在内，使其成为房地产市场的领先指标。然而，它们在逐月的基础上可能会出现波动。3月份销售额同比增长8.3%。

尽管待售二手房的匮乏仍支撑着新住房市场，但抵押贷款利率的上升正在影响人们的负担能力。

上周公布的数据显示，3月独栋房屋开工和建筑许可双双下滑。4月独栋房屋建筑商信心持平，全美房屋建筑商协会指出，“买家在能够更好地判断利率走向之前仍在犹豫。”

抵押贷款融资机构房地美(Freddie Mac)的数据显示，受欢迎的30年期固定利率抵押贷款的平均利率已回升至7%以上，因为有关劳动力和通胀的强劲报告表明，美联储(Federal Reserve)可能会推迟今年的降息计划。一些经济学家怀疑美联储是否会在2024年降低借贷成本。

上个月，四个地区的新屋销售

均出现增长，其中东北部地区的增幅为27.8%。中西部地区的销售额增长了5.3%，人口密集的南部地区则飙升了7.7%。西部增长了8.6%。

3月份新房价格中值为430700美元，较上年同期下降1.9%。建筑商正在建造更小更便宜的房子。但随着降价的建筑商越来越少，房价下跌的步伐正在放缓，这一趋势可能会持续下去。

上周的调查显示，4月份下调房价的建筑商比例从3月份的24%和12月份的36%降至22%。提供刺激措施以提振销售的建筑商也减少了。

然而，由于二手房市场供应紧张，整体房价继续上涨。抵押贷款融资机构房地美(Fannie Mae)上周公布的数据显示，第一季度房价同比上涨7.4%，而去年第四季度的涨幅为6.6%。

上个月售出的大部分新房价



格在30万至399999美元之间，其次是50万至74.9万美元。截至3月底，市场上有47.7万套新房，高于2月份的46.5万套。按照3月份的销售速度，需要8.3个月才能消

化市场上的房屋供应，低于2月份的8.8个月。

在建房屋占库存的59.1%。待建房屋占总供应量的22.2%，而完工房屋占总供应量的18.7%。

美国买房可能遇到的五大问题和解决办法

对大多数人来说，买房是人生的一个重大决定，本该是快乐和喜悦的。但购房者经常担心会遇到一些棘手的问题，让买房过程充满焦虑。如果你对买房也有很多顾虑，不妨看看这篇文章由美国知名在线房产网站专家们的支招，为你解析买房时可能遇到的五大问题和解决方法。

“刚买的房子就需要维修”

好不容易买来的新房子却需要翻修，真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时，甚至都不敢检查——万一查出房子有问题，比如地板干裂，或屋顶和地基有问题，怎么办？

虽然这些问题可能出现，但不能因为这些担忧就不敢买房。大多数房子都需要例行维护，一个好的检查员会帮你指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考，并不是每个问题都需要马上维修，他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他，这些问题有多糟糕，在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题，就联系卖方，看他们是否能帮你维修或补偿维修费用。

“我会损失中介押金”

购房者通常会在签署购房合同后，交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必，因为对于这部分定金，卖方不能立即兑现。相反，这笔钱会存入托管账户，没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency：指在该有效期内，如发生特殊情况，购房者有权终止合同并拿回定金)，比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款，请和你的房地产经

纪人在日历上将这些条款的有效日期标注出来。如果需要取消这些特殊条款，请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商，请务必延长附带条件日期，保证合同的有效性。

“我抢不到心仪的房子”

如果你找到了心仪的房子，要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中，很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。

如果您看到新的待售房子上市，请立即通知您的经纪人，并预约看房，越快越好。同时，尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理收到的房子报价。有时他们会接受第一个报价的买家，尤其是当这个报价还不错时。更多情况下，卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价，或在某一天决定最高报价。

如果您正在旅行或忙于工作，要经常与经纪人保持联系，并时刻跟进您满意的房子，确保不会错过心仪的房子。

“我的经纪人没有保护我的最大利益”

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。

但有一些购房者担心他们的经纪人可能有不同的动机，或者和他们没有达成共识。如果你怀疑你的经纪人的没有考虑你的最大利益，请换一个经纪人。不要将就，也不要随便决定一个经纪人。

你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前，一定要坐下来与你的经纪人好好沟通，就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机，就换一个经纪人。

房贷利率强势突破7% 美国楼市“小阳春”泡汤

随着近期10年期美债收益率意外持续狂飙，美国房贷利率也再度飙升，楼市阴云密布。

美国住房抵押贷款金融巨头房地美(Freddie Mac)公布的数据显示，美国30年期抵押贷款平均利率从6.88%跃升至7.10%，创下2023年年底以来的最高水平，更是2021年年底的两倍多。

在高企的贷款成本冲击下，美国刚需的购房热情再度受到打压，美国房地产市场早前的回暖势头戛然而止。

居外IQI集团联合创始人兼CEO卡希夫·安萨里(Kashif Ansari)对21世纪经济报道记者分析称，美国房贷利率回升，突破7%的心理关口，让从去年年底开始盼望按揭利率下调的刚需买家们失望，他们更加无法负担购房款，买房只能一拖再拖。

事实上，早在房贷利率再度突破7%之前，二手房市场就已经阴云笼罩。4月18日，美国全国房地产经纪人协会(NAR)公布的数据显示，3月成屋销售环比下跌4.3%，为2022年11月以来最大单月跌幅。

从种种迹象来看，“小阳春”已基本泡汤，高利率、高房价双重暴击下美国楼市复苏之路注定崎岖不平。

“小阳春”泡汤

今年早些时候，美国房屋销售一度开局强劲，从去年秋天的数十年低点回升。但随着美联储暗示短期内不会降息，升温势头似乎已经消退。

具体来看，美国3月成屋销售总数年化419万户，低于预期的420万户，2月为年化438万户。3月成屋销售环比下跌4.3%，为2022年11月以来最大单月跌幅，预期为下跌4.1%，而2月曾大涨9.5%。

NAR首席经济学家Lawrence Yun表示，尽管房屋销售一度从周期性低点反弹，但由于房贷利率仍然高企，房屋销售再度遭遇冲击。与新冠疫情前的高点相比，现在的就业岗位增加了近600万个，这表明市场上有更多潜在购房者无法上车。

在成交量下跌之际，供应短缺下的房价仍十分强势。3月成屋价格中值为393,500美元，较上年同期上涨4.8%，连续九个月同比上

涨，并创下有记录以来3月份最高价格。不断上涨的房价叠加居高不下的抵押贷款利率，美国民众面临的是一场艰难的市场。

与此同时，截至3月底，市场上有111万户待售房屋，比一年前的97万套大幅增长14.4%。部分房主可能正在接受高贷款利率的新常态，他们无法再推迟搬家了。按照目前的销售速度计算，需要约3.2个月的时间消耗掉市场上的供应量，高于去年同期的2.7个月，也高于2月的2.9个月，但仍低于5个月的库销比，意味着市场供应依旧偏紧张。

此外，成屋销售报告中有一个“意外之处”，尽管房贷利率和房价双双处于高位，但进入市场的首次购房者比例有所增加，占3月份所有交易的32%，高于2月份的26%，比一年前高出28%，同时3月份投资者的比例有所下降。

在这背后，今年3月NAR宣布了一项历史性的和解协议，预计将改变购房者和卖家向房地产经纪人支付费用的方式。虽然这项协议尚未得到法院的批准，但已经在房地产行业引发了冲击波，一些买家计划在新规生效之前寻找住房。

对此，Lawrence Yun表示，很高兴看到首次购房者比例上升到30%以上，3月的诉讼和解协议意味着买家可能需要拿出额外的资金来支付一些专业代理费用，他们希望在7月份新规定实施之前完成交易过程。

安萨里对记者表示，在高利率冲击下，部分刚需买家们被迫改变策略，坐等不如早买，以免利率变得更高更难以承受。但更多买家还是只能等待，换房、搬家计划只能搁置。

美国楼市将往何处去？

在美国楼市成交量低迷之际，房价却不跌反涨，这意味着住房通胀压力短期难消，或将加剧美联储紧缩压力，最终进一步冲击楼市。

美国3月CPI数据再度“爆表”，环比上涨0.4%，同比涨幅反弹至3.5%，双双超出市场预期。背后的关键原因正是住房价格，占CPI权重约三分之一的住房成本3月环比上涨0.4%。

平安证券首席经济学家钟正生告诉21世纪经济报道记者，住房相关支出占美国CPI和PCE的比重分别为36%和15%左右，调查

逻辑相似，都主要包括“直接租金”和“业主等价租金(OER)”两大部分，其中OER占七成以上。而且住房通胀指标会滞后于房价变动，既因为房价变动领先于市场租金(经济原因)，也因为市场租金领先于CPI调查数据(样本和行为原因)，后者的滞后程度更大。

钟正生警告称，2023年下半年以来美国房价增速回升，可能令2025年住房通胀有所抬头，孕育“二次通胀”风险。这或许意味着美联储在年内不应急于降息，尽量抑制当前的房价增速。未来房租通胀能否放缓？这将是美国通胀率能否回落至2%附近的关键因素。

在住房通胀等多重因素影响下，美联储的货币政策预期也愈发鹰派。纽约联储主席威廉姆斯表示，美联储并不急于降低利率，经济数据将决定采取行动的时机，目前还感受不到降息的紧迫性。他甚至表示，虽然再次加息不是基本预测，但如果数据提醒美联储需要通过加息来实现目标，那就会这样做。

“鹰王”卡什卡利更为激进，直接站队年内不降息，首次降息可能要等到明年才合适。“我们需要观望，只要需要就保持耐心，直到我们确信通胀率正在回落至2%。”

需要注意的是，去年10月，美国30年期抵押贷款平均利率一度达到7.79%的20年高点，房屋销售处于近30年来的最低水平。随后，市场预期美联储将在2024年大幅降息，抵押贷款利率开始下降。

但好景不长，令人失望的通胀报告和经济依然强劲的迹象迫使美联储保持观望，推迟了首次降息的时间。市场已开始担心，素有“全球资产定价之锚”之称的10年期美债收益率可能重返5%，进一步加剧房贷成本。Vanguard国际利率主管Ales Koutny警告称，美国国债市场正接近可能引发大规模抛售的水平，10年期美债收益率有可能重回5%。

在一系列因素冲击下，美国楼市“量跌价涨”未来可能会转变为“量价齐跌”。安萨里对记者表示，楼市春寒料峭，预计今后几个月楼市成交量还将继续偏冷，如果这种情况持续到年底，房价会回调吗？在长期高利率的新常态下，房价最终或将下降。

