

# 买房不会讨价还价？房产历史早就告诉你怎么做了

如果你打算买房子，首先你可能会关注价格，看看自己能否负担得起。不过，在查看房源信息时，有一个部分一定要仔细查看——房产历史，它能告诉你很多有用信息。

1

房子挂牌时间

房产历史会告诉你房屋的挂牌时间，精确到日期。这是一个非常有用的信息。如果房子已经挂牌几百天了，这个卖家会更愿意接受比昨天刚挂牌的房子更低的出价。

2

房屋是否出租、出售或同时租售？

房产历史也会说明房屋是挂牌出售、挂牌出租还是两者兼有。如果业主将房屋挂牌出租，意味着他们目前并不住在这里，他们已经

搬走的情况下，可能会更容易接受你的出价，特别是当房主还有曾出租失败的经历。

3

房屋是否被挂牌又撤下？

我们除了知道房屋最近的挂牌时间，但也要了解房屋是否曾挂牌但从市场上撤下。那么谁可以删除这个记录？

当卖家决定通过房地产经纪人的房屋，经纪人会收集必要的信息和照片，并将它们加载到一个巨大的互连数据库中，称为多重列表服务(MLS)。从那里，该列表会放在房屋出租交易的在线平台上。只有支付MLS会员费的授权代理人 and 经纪人才能访问完整的信息源。因此，他们是唯一可以在那里发布房地产或删除这些列表的人。

所以你可以向你的房产经纪人咨询求助。如果没有从房产经纪人那里得到任何帮助，请尝试向经纪人的老板反映，口碑在房地产行业非常重要，经纪人不会轻易犯错丢失口碑。

那么这里会有两种情况：如果您发现一栋房子曾有被撤出的历史，那么卖家可能会更急于出售；另一方面，这也可能意味着卖

家不愿意在价格上让步，宁愿再次将房子撤出市场，也不愿降低成本成全买家。

4

房屋最后一次售出时间

如果这些人是最近才买进并卖出的，那么他们可能是希望快速获利的炒房者。或者他们在买房后经历了一些意想不到的事情，这可能导致他们需要迅速出售。

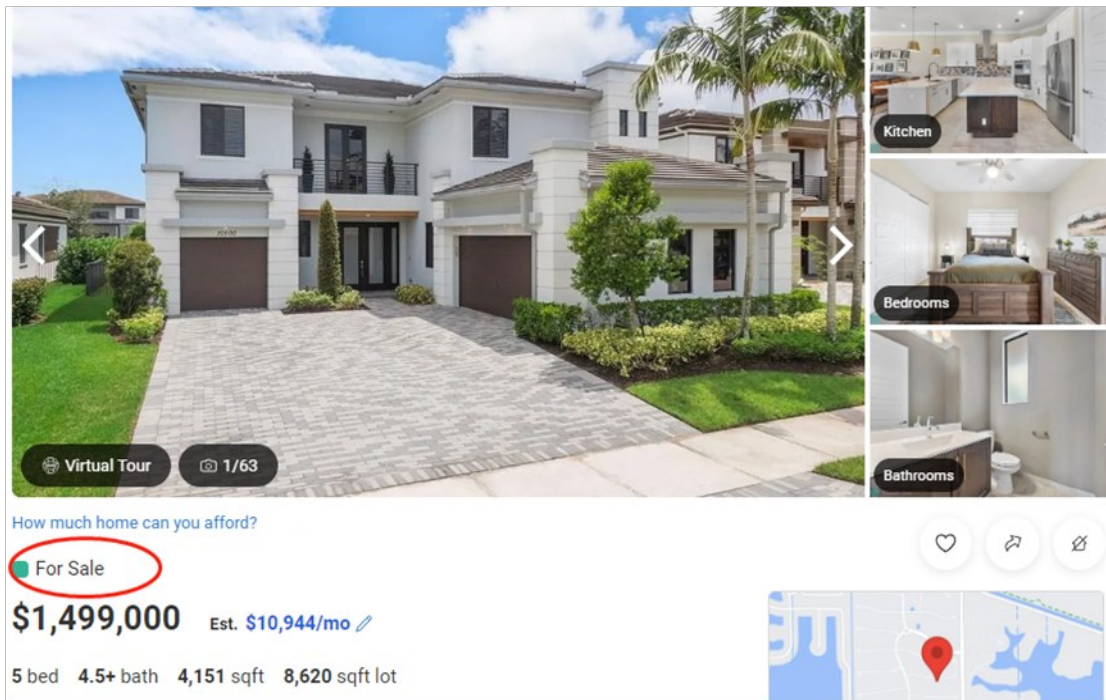
这些信息可以帮助您确定需要注意的事项。例如，如果房子是翻建的，你要确保升级改造做得很好。

5

最近一次的售价

还可以查看最近的销售价格，这样就可以推测出卖家在买房时支付了多少钱。这可以为您提供指导，毕竟房主都会想从中获利。

但是，如果考虑到他们拥有房屋的时间长短以及当地房产的售价，对比他们想要赚取的利润显得不合理，那么你就可以知道自己有多少回旋余地，可以根据他们投入的资金降低出价。



## 在美国最贵的16个城市买房，年薪需多少？

最近一份分析表明，加州圣荷西是买房最贵的美国大都市。

抵押贷款分析公司HSH最近对今年第一季度美国前50大城市的买房成本进行了分析，并总结了这些城市的房价中位数以及购买中价位房产所需的年薪。加州的圣荷西(San Jose)成为买房最昂贵城市，一个家庭的年收入需要达到463,887美元才能负担得起购买一栋中价位房屋。

与2023年最后一个季度相比，2024年第一季度的抵押贷款利率出现实质性下降，这有助于提高购房的可负担性。但现房市场上可负担得起的理想住宅仍然太少，待售住宅库存也很少，这使得房价居高不下，今年季节性降价的情况不如往年普遍，这至少部分抵消了抵押贷款利率的下降对购房所带来的益处。

HSH说，与去年第四季度相比，今年第一季度排名前50的大城市中，有24个城市的房价中位数在2024年初有所上涨，所有市场的季节性价格折扣中位数为零。相比之下，去年同期仅有11个大都市的房价上涨，50个地区的房价中位数下降了2.06%。

根据HSH的分析，今年第一季度购买一栋全美中价位房产所需的年收入为104,339.02美元，比2023年初所需的97,161.10美元高出7.39%。

以下是全美50个最大城市中前16个买房最昂贵城市

- 加州圣荷西(又译圣何塞, San Jose)
  - 房价中位数: 1,840,000美元
  - 所需收入: 463,887美元
- 加州旧金山(San Francisco)
  - 房价中位数: 1,300,000美元
  - 所需收入: 336,170美元
- 加州圣地亚哥(又称圣迭戈, San Diego)



- 房价中位数: 981,000美元 (Riverside/San Bernardino)
  - 所需收入: 241,784美元
- 房价中位数: 579,900美元
  - 所需收入: 146,792美元
- 加州洛杉矶(Los Angeles)
  - 房价中位数: 823,000美元
  - 所需收入: 207,030美元
- 俄勒冈州波特兰(Portland)
  - 房价中位数: 574,000美元
  - 所需收入: 146,483美元
- 华盛顿西雅图(Seattle)
  - 房价中位数: 755,300美元
  - 所需收入: 191,332美元
- 加州萨克拉门托(Sacramento)
  - 房价中位数: 533,900美元
  - 所需收入: 139,283美元
- 纽约州纽约市(New York City)
  - 房价中位数: 659,200美元
  - 所需收入: 186,123美元
- 德州奥斯汀(Austin)
  - 房价中位数: 466,700美元
  - 所需收入: 135,333美元
- 盐湖城(Salt Lake City)
  - 房价中位数: 551,200美元
  - 所需收入: 134,692美元
- 马萨诸塞州波士顿(Boston)
  - 房价中位数: 704,700美元
  - 所需收入: 186,059美元
- 科罗拉多州丹佛(Denver)
  - 房价中位数: 651,000美元
  - 所需收入: 160,874美元
- 佛罗里达州迈阿密(Miami)
  - 房价中位数: 625,000美元
  - 所需收入: 159,528美元
- 华盛顿特区(Washington, D.C.)
  - 房价中位数: 600,200美元
  - 所需收入: 155,370美元
- 加州河滨-圣贝纳迪诺
  - 房价中位数: 470,700美元
  - 所需收入: 129,565美元

在评比的50个最大城市中，俄亥俄州第二大城市克里夫兰(Cleveland)是买房最便宜的城市，其房价中位数为191,900美元，购房者所需年薪为58,403美元；买房第二便宜的城市是宾夕法尼亚州的匹兹堡(Pittsburgh)，该市房价中位数为207,100美元，购房者所需年薪为59,604美元。

## 美国房市大洗牌 佣金不再

简要说三大改变。

第一，过去大多数卖家在成交后都要支付买方和卖方佣金。而大多数买方则无需向中介支付任何费用。根据和解协议，中介和经纪人的传统报酬制度可能会发生变化，买方有可能不得不自己支付佣金。

第二，所有购房者必须先与经纪人签订合同，然后经纪人才能开始带他们看房。

第三，卖方代理必须停止在房地产上市数据库(MLS)中发布买方佣金报价。补偿提议可以继续，但不能在房地产经纪人经营的上市服务中公布。

从8月17日开始，除非您与房地产经纪人签订了代理协议，否则他们不能带您看房。这包括打电话给对方挂牌经纪人，带您参观任何房屋等。

买方与房地产经纪人之间的协议是《买方代表协议》。该协议基本上是您与房地产经纪人之间的合同，表示您将聘请他们购买房屋，并同意双方的角色、义务和责任。

好消息是，作为卖家可以与经纪人共同决定协议的到期时间。您可能必须签署一份协议，但如果您还没有准备好对房地产经纪人做出完全承诺，您可以随时要求签署协议时间长度为一周、一个月或一个月后到期。您甚至可以只就特定房产签订协议。另外一项重大改变将关乎卖家的钱包，现行模式下，卖家必须支付5%到6%的佣金，而这笔佣金通常由卖家经纪和买家经纪平分或按照比例平分。这代表卖家必须多付这笔钱，以致于变相把费用加进房价中。

如今，强制的佣金制度被取消，买家佣金和卖家佣金将各自独立，双方分别和自己的经纪人协商佣金。当然这一规定本身并不能降低房屋买卖的佣金，只是改变了支付佣金的模式，但外界普遍认为，随着制度的实施，取消强制规定将促进市场竞争，迫使买卖双方的经纪人都降低佣金，从而降低房屋买卖成本，并降低房价。

另外，还将打破多项美国房市长期垄断的规定。其中之一是禁止在被列为多重上市服务的集中化房源列表中包含经纪

人佣金的信息；另一条规定结束了经纪人必须订阅MLS服务才能获得佣金的规定。尽管NAR声称并不拥有MLS，但许多MLS服务由NAR的各地子机构所运营。在新规定下，将有更多的经纪人取消对MLS的订阅，转向其它渠道来发布房源信息，从而打破垄断。

美国民众每年花费在地产经纪佣金上的钱高达1000亿，而且美国地产经纪的佣金比全球大部分地区要高的多——全球各国平均地产中介费只有1%到2%。据TD Cowen Insights估计，新规一旦实施，房地产佣金可能下降25%至50%。

市场的改变，总会有人做出牺牲，也会有人得益于新规。部分经纪人预测，新规定将开启新的商业模式，也可能让不少同业离开产业，也有人乐见转变。

CNN记者访问的许多房地产经纪人表示，新规将鼓励有经验的经纪人，但可能让年轻经纪人更难打入市场，因为买家可能不愿与缺乏经验的经纪人签署具法律效力的协议。

在新泽西拥有房屋的朱先生表示，由于房子需求的差异，NAR的新政策对卖方和买方的影响会有不同。他举例说，如果自己是买方的话，总体影响不大，因为经纪人的佣金本来也不是买方出。而如果自己是卖方的话，预期以后可能会支付少一些的经纪人佣金，但还是首先需要考虑具有好信誉和好销售记录的经纪人。否则佣金再低，如果不能帮自己在规定时间内卖出房子，那也不值得用那样的经纪人。一些分析指，NAR取消强制佣金规定后，房地产经纪行业面临优胜劣汰的大洗牌，有估计认为可能有高达100万的房地产经纪人的佣金可能被迫转行。

也有人表示，佣金制度的改变短期内可能并不一定利好房市。因为若让买家自己付中介费，会大大降低他们的购买能力，因为若让卖家出，这个费用可以包括在贷款里面，而让买家自己出的话，必须要有更多的分期付款。所以，规则的改变短期内对买家不是利好，降低他们的购买力，而对卖家也不一定是好事，因为潜在的买家减少了。