

美国多家公司预测明年房价还会涨，原因竟然是……

有的房子上市一两天收到多个Offer，殊不知房屋售前准备工作的重要性。在美国卖房子是一个



大事情，提前准备充分，不打没有把握的仗，这样才能轻松快速卖个好价钱。那么，美国房产出售前要做哪些准备工作？

1 房屋修整卖家根据自己的经济状况、房屋状况、房价来决定要做多少修整。如果是低价房子，不想花太多钱修整，只想快点卖，可以考虑 AS/IS 吸引现金买家。如果房子的价格处在中等偏上，建议上市前做一些必要的维修。一方面，如果您不做修整，特别是一些功能性问题，买家很可能会提出维修请求，最后还是要面对。

另外，贷款银行也会看屋况，特别是一些安全隐患的问题，如果

您不维修，很有可能会影响贷款。比如马桶漏水、厨房漏水、一氧化碳探测器没有，或者是门窗的破损等等，只有一切安全隐患都处理好后，银行才可以放贷。所以，功能性的问题要提前把它修好。

2 软装饰如果屋况非常好，可以忽略这一点，但是很难有完美的房子，或多或少都需要做一些房屋的软装饰才可以上市来卖。结合自己的实际情况来确定要做多少的修整。

总体的原则是以最小的投入，最快的速度完成最大的改善，从而提高房屋售价。

例如房屋的全面深层清洁、刷

墙、园艺、油漆、地毯、屋顶的清洗等等，处理好了以后，感觉会焕然一新，这些都属于投入性价比非常高的一些维修项目。如果还有多余的预算，可以考虑厨房升级更替，炉灶、洗碗机、马桶、水龙头等等，这些太旧或者看起来不干净，会给买家留下维护不佳的印象。

3 短租家具和小摆件对于中高价位的房子，可以考虑让专业 Home Staging 的公司来做一些更细致的软装饰工作。

他们会放置一些家具和各种漂亮的摆件，感觉整个房子档次一下子就出来了，从素颜到美颜，这更适用于高价位的房子。

美国房地产市场回暖，10月成屋销售实现3年来首次同比增长。最新贷款利率近7%专家预计明年将维持在...

美国房地产市场回暖 10月成屋销售实现3年来首次同比增长

美国成屋10月销量出现上涨，并实现3年多以来首次同比增长。购房者正受到利率下调和房地产市场回暖的鼓舞。

全美房地产经纪人协会NAR周四表示，上个月成屋销售量较9月增长3.4%，经季节性调整后的年率为396万套。

与去年10月相比，销售额增长了2.9%，这是自2021年7月以来首次同比增长。根据FactSet的数据，最新的房屋销售量超过了经济学家预期的393万套。

房价则连续第16个月同比上涨。全国房价中位数同比上涨4%，至40.72万元。

“房屋销售下滑的最严重时期可能已经过去，库存增加将带来更多交易。”NAR的首席经济学家劳伦斯·云表示。

不过，云表示，由于今年仅剩2个月的时间，今年的年度成屋销售仍有望创下1995年以来的最低水平。

房地产市场自2022年以来一直处于销售低迷状态，当时的房贷利率开始从疫情时期的低点攀升。

今年9月，30年期抵押贷款的平均利率跌至2年来的最低水平——6.08%，而10月统计的许多房屋销售合同中又许多可能是在那时候签署的。但自那以后，利率一直在上升，在上周达到6.78%。

经济学家预测，今年房贷利率仍将保持波动，但普遍预测利率在2025年将维持在6%左右徘徊。

另一方面，由于销售放缓，市

场上的房源选择扩大，这对购房者来说是一个亮点。NAR表示，截至10月底，未售出的房屋数量为137万套，较9月增长0.7%，较去年10月增长19.1%。

按照目前的销售速度，这相当于4.2个月的供应量，低于9月的4.3个月，但高于去年10月底的3.6个月。传统上，5到6个月的供应量被认为是买卖双方平衡的市场。

虽然今年待售房屋数量一直在增加，但房地产市场的库存仍远低于疫情前的水平。在2019年10月，市场上有大约180万套待售房屋。

“我们仍然需要库存再增加30%才能回到疫情之前的状态。”云说。

有限的库存——特别是在特定市场更实惠价格范围的房源稀缺，推高房屋价格。这就是首次购房者继续难以负担得起住房的

原因之一。上个月，首次购房者占比仅有27%。历史上，首次购房者通常占销售额的40%。

与此同时，全现金购房的购房者上个月占销售额的27%，也低于去年同期的29%。

在首次购房者需要为首付攒钱更久的背景下，有能力买房的美国人年龄也正变得越来越大。根据NAR的数据，2023年7月至今年6月期间，购房者的平均年龄攀升至56岁，创下1981年以来的最高纪录。其中，首次购房者的平均年龄在同一时期上升至38岁。而从历史上看，美国购房者的整体平均年龄约为44岁。

最新贷款利率近7%专家预计明年将维持在...

房地美(Freddie Mac)周四的数据显示，本周全美30年期抵押贷款平均利率接近7%，达到了自7月份以来的最高水平。专家预

计，明年的贷款利率将维持在6%左右。

数据显示，贷款利率从上周的6.78%上升至本周的6.84%。尽管利率有所上涨，但与去年同期相比仍有所下降，当时的平均利率已超过7%。

此外，15年期抵押贷款的利率也有所上升。本周的平均利率从上周的5.99%升至6.02%。与去年同期的6.67%相比，当前的利率仍有明显下降。

9月末，30年期抵押贷款的平均利率曾降至6.08%，是两年来的最低水平。但自那之后，利率一直呈上升趋势，与10年期国债收益率的走势一致，而国债收益率通常用作房贷定价的参考。

随着联储降息，9月份贷款利率一度回落至略高于6%的水平。尽管联储并不直接设定贷款利率，但其政策决策和通胀走势会对10年期国债收益率产生影

响。

预计，随着联储政策的转向，贷款利率可能会普遍走低。然而，如果新一届政府的政策导致通胀失控，利率走势可能会发生变化。

9月的利率回落促进了二手房销售量的回升，但Realtor.com的高级经济研究分析师琼斯(Hannah Jones)表示：“10月末抵押贷款利率达到了6%的高位，随后一直保持在高位，这让许多希望在秋季房地产市场中寻得机会的买家感到失望。”

预测贷款利率的走势十分困难，因为利率受多个因素的影响，包括政府支出、经济形势、地缘政治紧张局势以及股市和债市的波动。

经济学家普遍预测，尽管今年贷款利率将保持波动，但预计2025年时，利率将会维持在大约6%的水平。



受利率下降刺激 美国现房销量3年来首次同比增加



受到房贷利率下跌刺激，楼市气氛转趋火热，全美上月的二手住宅销售上升3.4%，是3年多来首次录得升幅。

全国房地产经纪人协会(NAR)21日公布，10月的二手楼成交宗数明显改善，经过季节调整后，实际个案达到396万宗，超过经济学家预期的393万宗。

此外楼价也连续第16个月向上，中位数较去年同期上涨4%，目前达到约40.7万元的水平。

NAR首席经济师劳伦斯·云(Lawrence Yun, 音译)认为，房屋销售下滑最严重的时期可能已经过去，住宅库存增加将带来更多成交，但因2024年只剩下两个月，余下时间就算数字亮丽，也不足以

扭转情况，全年的二手楼销售仍将创下1995年以来的最低纪录。

房贷担保公司房地美(Freddie Mac)则表示，30年期定息房贷的平均利率已从夏季下跌，9月份停留在6.08%，跌至两年来的最低点。

经济学家预测今年房贷利率仍会波动，但进入2025年之后，预料将徘徊在6%左右。不过专家也表示，本周利率再次开始上升达到6.84%，可能会影响部分买家的入市意愿。

自从2022年以来，房地产市场一直处于低迷状态，期间利率从新冠疫情时期的低谷逐渐攀升，到了去年，二手楼销量跌至近30年来低

位，30年房贷的平均利率也飙升至近8%，创下过去23年来的高位。

NAR表示，由于房屋数目增加，令消费者有了更多选择，因此吸引不少买家积极入市，截至10月底，待售房屋数目为137万间，按月增长0.7%，比去年同期则增长19.1%。

华盛顿州民众西利(Mark Seeley)表示，他和妻子看中了奥林匹亚(Olympia)一间三卧室房屋，向贷款机构支付额外费用换取较低利率后，最终在上月以5.875%的息率完成了交易。

两夫妇形容幸好当时能够入市，躲过了现在反弹的利率，未来还款时能够减轻不少负担。