

# 在美国卖房容易忽视的七件重要事了解一下？

卖房、搬家，这或许是你人生中最混乱的时光之一。但如果你能有条不紊地打理好，就会让你减少压力，提高效率。

为了让卖房更加顺利，你不妨假装成一名客观的买家，检查房子存在哪些明显的不足，以加以补

救。

以下是7项卖房前一定要检查做好的事情：

1 给房子除臭我们都习惯了自己家中的气味，因而不会感觉有怪

味。但是当买家进入你的家时，你要确保房子能给人留下良好的第一印象。

给房子通风，去除闷热的空气，并将猫砂盆、狗床或任何可能带有宠物气味的物品拿走。如果房子有任何霉菌，往往会留下霉味，使得房子看起来不是健康之所，可用白醋喷洒去除霉菌，然后用热水和苏打水擦洗，并让其干燥。这样做可杀死大部分霉菌，减少霉味。

厨房中残留的大蒜味也会影响买家。使用热肥皂水清洁炉灶和烤箱以及周围的地方。此外，房子中所有的垃圾桶都应该是空的并且是干净的。

2 清除废物如果你的房子有很多存储空间，如地下室、阁楼等，那么很容易囤积大量未使用的、不必要的废物。买家可能会担心这些杂物会留下来让他们理清，从而可

能会产生反感，所以最好提前清除它们，以展示你的房子有充足的储物空间。这样搬家时，搬运的东西也会减少。

3 知道你卖房时包括哪些物品关于雕像、盆栽植物或吊灯等物品是否可以搬走，一般的法则是，任何附着物都应留下，可携带的物品可以搬走。如果你希望带走任何已固定的物品，可以在合同条款中注明。

4 收起私人生活物品买家在进入你的房子后会想像自己在其中生活的情景，如果你房中的梳妆台、墙壁等处装饰着很多房主的照片，会让他们觉得进入了他人的领地，所以卖房期间，应该把照片都收拾起来，让艺术品自然呈现原风貌，以吸引更多的买家。

5 将贵重物品锁起虽然纯银高

脚杯放在餐柜上看起来很漂亮，但这种昂贵且易携带的物品，可能不会给房价带来多大的提升，反而会在开放看房日中引来窃贼，所以应该提前收好锁起来。

6 避免暴露问题很多房子都有问题，不要引起潜在买家的注意。如果吸尘器无处存放，就在开放日时将其放在车中。如果厨房柜台空间不大，就把水壶、微波炉或烤面包机拿走，使其看起来有充分的空间。如果房间小，那就移走笨重的家具，换成小件家具。

7 消灭虫害没有什么比房中到处是蚂蚁、蟑螂或是老鼠屎更能让买家掉头便走的了。幸运的是，这些吓人的虫害很容易被解决。清除任何有虫子的痕迹，橱柜里里外外都得清理干净，确保你的房子中没有虫害，做好准备，吸引住下一位买家。



## 美国商业地产：多单元住宅供应过剩，办公室违约率创纪录

美国商业地产市场持续动荡，不同资产类别呈现出显著分化趋势。多单元住宅市场面临吸收率下降，而办公室市场则因远程办公普及，违约率飙升至历史新高。

根据美国人口普查局最新的《多单元住宅市场吸收调查》(SOMA)报告，2024年第二季度新建公寓竣工后三个月内的吸收率为55%，虽较上季度的50%略有

回升，但远低于疫情期间的75%峰值。同时，新建公寓数量从2023年的83,140套增至118,600套，创下近年来新高。

供应激增的同时，需求增速未能跟上，导致2023年第三季度吸收率降至93%，低于2021年的98%。尽管长周期内需求仍存，但短期供过于求的局面加重了市场压力。

办公室市场状况更加严峻。

据《洛杉矶时报》和《彭博社》报道，截至2024年10月，美国办公室市场商业抵押贷款支持证券(CMBS)的违约率攀升至9.3%，远高于2023年的5.7%。这一纪录显示企业大幅缩减办公需求对市场带来的冲击。

洛杉矶市中心的办公室市场尤为典型。根据CBRE Group数据，当地写字楼整体空置率高达38%。远程办公模式的普及使许

多写字楼租金下跌甚至遭抛售。

尽管写字楼市场承压，全美商业地产价格在2024年第四季度初有所回暖。据CoStar数据，10月商业地产重复交易总额达101.8亿美元，同比增长7.2%。高等级资产交易比例也从2023年的56%增至59%。

不过，分析人士指出，写字楼和零售物业仍面临结构性挑战，而利率政策的不确定性可能成为

市场复苏的主要障碍。

为应对困境，各类资产正探索转型路径。例如，孙斯陶注意到，洛杉矶市中心部分老旧写字楼正改建为高端住宅或混合用途项目，以缓解空置压力。而多单元公寓市场的当务之急是解决短期供需失衡问题。

分析人士预计，随着新建公寓逐步吸收，市场或将在2025年恢复平衡。

## 美国高房贷利率下的市场博弈：新房库存激增，现房销售回暖

美国房地产市场在上个月的表现出现了分化：新建独栋住宅销售因高房贷利率而承压，而现房市场则出现了复苏迹象。

美国新房销售受压，库存增加根据美国住房和城市发展部(U.S. Department of Housing and Urban Development)以及人口普查局的数据，10月新建独栋住宅销售年化季节调整率比9月下降17.3%，较去年同期下降9.4%。尽管如此，2024年前十个月的新房销售同比仍增长了2.1%。

与此同时，新建独栋住宅的库存水平同比增长8.8%，相当于当前销售速度下的9.5个月供应量。这一数字远高于传统市场平衡所需的6个月供应量。

但值得注意的是，现房市场的供应量仅为4.2个月，整体新房与现房的总供应量约为4.9个月，低于历史均值。

10月底，已完工、可立即入住的新房库存比去年同期增长了52.6%。不过，这些房源仅占总库存的24%，而在建房屋占比达55%，未开工房源则占22%。

在价格方面，10月全美新房的中位售价为43.73万美元，同比上涨4.7%。经济型房源逐渐减少，售价低于30万美元的入门级房屋仅占销售总量的13%。相反，售价超过50万美元的房源占比达37%，大部分房源售价集中在30万美元至50万美元之间。

美国现房市场：交易量回暖，

价格持续上涨

美国现房市场在10月出现了久违的活跃。根据美国房地产经纪协会(National Association of Realtors, 简称NAR)的数据，10月现房销售比9月增长3.4%，较去年同期增长2.9%。这是三年来现房销售首次出现年度增长。孙斯陶指出，多数被统计的房产交易是在8月和9月签约的，当时30年固定房贷利率从6.6%下降到最低6.11%。

现房库存方面，10月市场上挂牌房源数量同比增加19.1%，供应量相当于4.2个月的销售速度。尽管供应量有所改善，但仍低于疫情前的水平。NAR首席经济学家Lawrence Yun认为，市场需要再增加约30%的库存才能回到疫情前的供需平衡状态。

价格方面，10月现房的中位售价为40.72万美元，同比增长4%。高端房产的交易活跃度高于低端

房产。与此同时，全现金购房的比例降至27%，低于去年的29%。

2025年美国房地产市场前景

市场观察人士普遍认为，美国房地产市场的未来走势将取决于利率的变化和经济增长的稳定性。Redfin最新报告显示，11月中旬，其买家需求指数较去年同期上涨了17%，达到2023年8月以来的最高水平。Redfin经济研究负责人Chen Zhao指出，大选后的短期市场热度可能会带动更多成交，但能否持续仍有待观察。

从上述房产数据可见，无论是新房市场的挑战，还是现房市场的复苏，美国房地产市场在高利率环境下都展现出了强大的韧性。孙斯陶认为，对于购房者而言，2025年是否能够在持续变化的市场中找到合适的机会，仍然取决于明年美国房贷利率的走势以及房源供应的改善程度。



## 美国建筑行业用工荒：住房需求旺盛 移民撑起部分工种的半边天

根据美国建筑商协会(NAHB)和美国社区调查(ACS)的数据，2022年建筑行业吸纳了近13万名来自美国以外的新移民工人，这一数字不仅超过了疫情前两年的总和，还创下了自2006年住房繁荣期以来的新高。

ACS数据显示，截至2023年，美国建筑业约有1190万名工人，其中移民工人达300万，占比25.5%。在建筑工匠这一细分领域，这一比例更高，达到31%。其中，一些关键工种的移民占比尤为显著：抹灰工和泥瓦匠为64%，干墙/天花板安装工为52%，油漆工为48%，屋顶工为47%。

尽管移民在一定程度上弥补了劳动力缺口，美国本土工人对建筑业的就业兴趣却尚未恢复至2000年代中期的水平。目前，本土建筑工人数量比2006年的峰值仍少了55万名。NAHB指出，劳动力短缺问题在高技能领域尤为严峻，例如电工、水管工和暖通技术员等工种。

从地区分布看，加州(California)和德州(Texas)的建筑行业对移民工人的依赖最为显著，移民工人在两州建筑劳动力中占比均达40%。佛州(Florida)和纽约州(New York)的比例也接近40%。这些州不仅是人口大州，也

是建筑需求旺盛的地区，吸引了大量移民工人。此外，马里兰州(Maryland)、内华达州(Nevada)和新泽西州(New Jersey)的建筑行业中，移民工人比例也超过三分之一。

值得注意的是，依赖移民劳动力的趋势正从传统的移民大州扩展至其他地区。例如，佐治亚州(Georgia)、亚利桑那州(Arizona)和罗德岛州(Rhode Island)的移民工人已占建筑劳动力的25%左右。而在美国北部的一些州，如缅因州(Maine)和蒙大拿州(Montana)，移民工人比例仍不足5%。

与此同时，劳动力短缺已显著影响房屋建设周期。据NAHB数据，建筑行业每年需要新增70万名工人以弥补退休和离职人员，但实际招聘人数远远不够。一些建筑公司因缺乏熟练工人而不得不延长建房周期。

根据美国劳工统计局数据，今年1月建筑行业职位空缺达41.3万个，接近去年11月创下的45.4万个历史高点。NAHB指出，2023年美国整体劳动力中移民占比已增至17%，而这一比例在建筑行业尤为突出。孙斯陶认为，随着美国住房市场需求持续增长，加之联邦基础设施建设资金的注入，建筑行业对移民劳动力的需求将进一步攀升。