

美国抵押贷款利率进一步下降

刺激了楼市乐观情绪

抵押贷款利率继续下降,达到了自2023年2月初以来的最低水平。

房地美周四(9月19日)表示,30年期固定贷款的平均利率为6.09%,低于上周的6.2%。

最近几周,由于预期美联储(Federal Reserve)将降息,借贷成本大幅下降。美联储周三宣布降息50个基点,并暗示将采取更多措施来支持经济。不过,此举对房地产市场的直接影响应该微乎其微,因为对美联储举措的预期早已反映在抵押贷款利率中。

尽管如此,许多经纪人和房地产专家仍认为有理由保持乐观,并预计贷款成本将随着时间的推移进一步下降。这最终会让更多的买家和卖家进入这个库存匮乏、且刚刚经历了十多年来最糟糕的春季销售季的市场。

高房价和缺乏理想的房源继续让买家望而却步。全美房地产经纪商协会(National Association

of Realtors)周四公布,8月成屋成交率降至去年10月以来最低。销售价格中值较上年同期上涨3.1%,至41.67万美元,为该集团数据中8月份的最高水平。

Realtor.com的首席经济学家黑尔(Danielle Hale)说,秋季通常是房地产市场的淡季,价格会有所回落,待售房屋往往会拖延。由于抵押贷款利率已经比几个月前低得多,一些购房者可能会认为,现在是在市场变得更加拥挤之前找到一笔交易的好时机。

经纪公司Brown Harris Stevens首席执行官贝斯·弗里德曼(Bess Freedman)表示:“随着利率开始越来越低,竞争将变得更加激烈。”“所以如果你看到什么东西,就出价,努力去做。这里有很多机会。”

按照目前30年的平均水平,60万美元贷款的月还款额为3,632美元。这低于5月初的4081美元,当时利率为7.22%



美国住房危机 中产梦从兴起到破灭

不断上涨的住房成本正成为美国居住隔离、教育不平等、种族和代际财富差距、中产阶级萎缩等问题的重要因素。康纳·多尔蒂(Conor Dougherty)是《纽约时报》驻旧金山的经济和住房记者,他以硅谷所在地旧金山湾区为样本,从西海岸的中心记录了美国的住房危机,写下《金门:美国住房之战》一书。

书中追踪了为捍卫居住权而努力斗争的人们,包括立法者、租户、开发商、工薪家庭、社会活动家等,呈现了不同立场的人们试图摆脱危机的努力,也揭示出那些推动住房市场的深层力量和几十年的历史、经济力量的博弈,为看待和解决住房问题提供了翔实的参考。在多方角力的住房之战中,一边是推动改善住房条件的技术精英、增值型投资者,另一边是因此租金上涨而面临驱逐的中低收入民众;一边是可负担住房的严重短缺,一边是房主为保护房产价值反对住房开发。书中展现了其中的复杂性和两难困境,以及立法和公众舆论如何塑造城市面貌。

本文摘编自《金门:美国住房之战》第四章,经出版社授权刊发,小标题为编者所起,较原文有删减,注释见原书。

《金门:美国住房之战》, [美] 康纳·多尔蒂 著,相欣奕 张美华 译,薄荷实验/风之回响 RESONANCE, 华东师范大学出版社, 2024年9月。

战后美国中产梦:
拥有独立房屋

住房如何从中产阶级富裕的象征转变成为不平等的引擎?为什么1950年代所促成的以联邦补

贴和无穷无尽的高速公路为基础、在离散的社区中纳入廉价郊区住房的决定,就已经埋下了自我毁灭的种子?善意的重建议程如何变成了清除黑人社区的种族主义计划?为什么推动加州成为全美最昂贵州的1970年代经济增长反弹,并非阴谋,而是精心策划的计划?

在你理解这一切之前,必须先回到1945年9月2日,也就是二战结束的那一天。当时的美国,刚刚经历了持续十五年的萧条、战争和物资配给,面临比眼下更为严重的住房短缺。

房屋建筑商在大萧条期间基本都停止了建设,在战争期间,他们的主要增长领域是加州等地防御中心的临时性住房。不同的家庭挤在一起住。人们甚至住在种植温室和鸡舍里。残旧的有轨电车被作为住房出售。奥马哈市有人发布了一个大冰箱的广告,并指出人可以睡在里面。

纽约的一对新婚夫妇在百货公司的橱窗里住了两天,借此将他们的正在找租房公寓广而告之。宿舍、轮班睡眠、改建的车库、露营者的街道、住人的汽车;住房短缺的所有标志都在此处呈现。先是告别战争的婴儿潮,继之以欢迎重返和平的婴儿潮,婴儿数量的激增给住房短缺状态火上浇油。

1947年,也就是战争结束两年后,被大家称为“帕特”的旧金山地区检察官埃德蒙·G·布朗(Edmund G. Brown)受委托撰写了一份关于该市居住状况的报告。该报告提及市场街南区出租屋中的老鼠,以及唐人街家庭挤在“黑暗格子间”中的景象。在附近

的北滩,一个病恹恹的七口之家住在潮湿拥挤的租赁公寓里,里面搭接的电线看上去注定将成为未来悲剧性火灾的根源。

住房问题通常并不属于地方检察官的分内之事,但帕特·布朗对旧金山人在这般的条件中居住,而贫民窟的房东却从中获利颇丰感到愤怒。他安排工作人员开展调查,背后的逻辑是“住房条件差等同于犯罪率高”。

当旧金山还是一个共和党城镇时,布朗就已经是一名共和党人了。但面对如此多的苦难,右翼依然坚守自由市场原则,这让他心灰意冷,所以他在大萧条期间改变了自己的党派。布朗认为,当私人市场无法提供帮助时,政府有责任为人们提供帮助。

在完成旧金山住房研究后不久,他长途跋涉到位于萨克拉门托(Sacramento)的州议会大厦,敦促立法机构投票支持一项新的公共住房法案,从而对联邦公共住房计划提供补充。公共住房计划资金已经用光,并且已经为重新授权等待了两年。

加州的共和党立法机关投了反对票,在听证会上,立法者直言不讳,对使用公共资金解决旧金山住房问题的想法表示不屑。布朗将失败归咎于与政治产生瓜葛的房东,第二天他给自己曾经在写一封愤怒的信件,信中称听证会是“可耻的”,并指出如果他们自己所在地区也如旧金山一般拥挤,农村地区的州参议员可能就会对财政紧缩持有不同看法了。

随后,他继续大声呼吁州政府和联邦政府资助新建住房以帮助缓解短缺,并扩大向那些无力负担的人提供住房补贴的范围。“我们不允许出售劣质和存在缺陷的肉类,因为我们知道这对社区是危险的,”布朗在给《旧金山呐喊通讯》(San Francisco Call Bulletin)编辑的一封信中写道,“住房也是如此。贫民窟对社区的健康有害,必须消除。达到这一目的的唯一可能的途径是政府的援助和协助”。

另一个工具是重建,或称“贫民窟清理”。在全美范围内,不断恶化的城市住房条件促使一些州

成立了新的重建机构,这些机构可以动用征用权与私人开发商合作拆除和重建旧社区。加州追随纽约州,于1945年订立了州重建计划,四年后国会通过了《1949年住房法令》(Housing Act of 1949),提供联邦资金以启动新的更新计划,并加速和补助已经实施的计划。

在旧金山,重建工作是由一些具有进步思想的规划师和建筑师推动的,他们对帕特·布朗在其报告中记录的拥挤和不安全的住房感到震惊。他们将新的建设计划视为利用政府权力摆脱不负责任的贫民窟房东,并摆脱已经过时的小规模城市地块体系的一种方式,他们认为正是小地块导致了过度拥挤。许多人梦想重建城市核心,填入高品质的新住房,这些住房将涵盖不同收入水平并促进种族的融合。

然而,与此同时,美国开始修建战后郊区。战后,随着退伍士兵返乡和婴儿出生加速,美国政府和工业的目标,从打败外国对手转向培育数量庞大的中产阶级,而“中产阶级”是以以上单户独立屋的生活加以定义的。联邦政府呼吁私人建筑商建造500万套新房,另外还花费数十亿美元修建高速公路、基础设施以及为退伍军人提供住房贷款。

关于美国是一个“产权社会”的说法有很多神话,而对于维持这些神话,有一种政治是其重要组成部分。这种政治将帕特·布朗要求建造公共住房以缓解拥挤的要求视为一种阴谋,却把联邦政府促进单户独立屋的销售视为发挥作用的自由市场力量。联邦计划也支持建造租赁公寓,但拥有一所自己的独立屋的梦想在美国人心中根深蒂固。租房者被视为失败者,购房者对带小院的独栋独立屋(detached houses)的偏爱植根于比这个国家还要古老的田园观念。排屋和住房合作社(cooperatives,产权公寓的前身)等紧凑型建筑注定只能占市场的小部分份额。

这成为房屋建筑商的好日子。除了需求本身激增,联邦政府还采纳了房地产行业的观点,即大

萧条期间联邦住房管理局(Federal Housing Administration, FHA)制定的贷款保险计划应继续为私人住房市场提供慷慨的支持,允许更多的人有资格获得抵押贷款,并为单户独立屋创造一个更为广阔的市场。

建筑商在1944年开工建造了114000套房屋。而到1950年,开工建造的房屋数量达到170万套。新建筑的激增改变了美国的房地产业,原本由只同时开发一两个项目的小型房屋建筑商构成的行业,转变为由少量大型区域性建筑商主导的产业。这些大建筑商不断挤压和精简流程,直到户外施工这样混乱无序的领域也成了可与通用汽车装配线相媲美的紧凑工业流程。

莱维特父子公司(Levitt & Sons)堪称典范。这是一家位于纽约州的房屋建筑商,由威廉·莱维特(William Levitt)和他的兄弟阿尔弗雷德(Alfred)经营。莱维特兄弟是最早应用预制墙和屋顶的人,这些预制的墙和屋顶定义了大范围相似造型住宅。

随着时间的推移,兄弟俩将房屋建造过程缩减为27个步骤,其中,承担单项任务、技术不熟练,以及未加入工会组织的工人只负责粉刷、铺瓷砖或捶打。他们还对自己的公司进行了纵向整合,这样就自行掌控了混凝土和木材的生产。尽管自视清高的文化人对千篇一律的社区颇有微词,但莱维特和其他房屋建筑商所开创的技术堪称真正创新的亮灯时刻(lightbulb moment),使住房价格大幅降低,让美国人过上更好的生活。莱维特公司每天生产几十套新独立屋,并以与租金相当的月供额度出售它们。

第一个莱维特小镇(Levittown)开发项目位于纽约市外大约48公里处,这17400栋独立屋按今天的标准来看相当朴素——双卧室的科德角式,安装有白色金属橱柜,有一个未经装修的阁楼,面积只有约74平方米——售价约为8000美元,折合为2019年的9万美元。(未完待续)

