

美国正面临一场房地产危机

重返白宫后的特朗普将面临很多较为紧迫的任务，其中之一就是回应有关呼吁，解决美国住房供应和负担能力危机。首次购房者 and 低收入购房者几乎被排除在房地产市场之外，失去了积累财富和为自己的美国梦支付“首付款”的机会。

特朗普竞选团队提出了几项政策来解决这个问题，但最核心的是开放联邦控制的公共土地用于住房建设的想法。这是一个特别有吸引力的想法，因为它可以绕过地方性土地的相关手续麻烦，而且得到了两党的支持。但如果要成功，该计划必须以改造城市地区及其周边的小块土地为导向。

数据清楚地表明，美国目前的住房危机源于十多年前“大衰退”后住房建设的不足。自那以来，住房建设一直未能赶上人口持续增长的需求。因此，根据 Zillow 的数据，美国现在大约有 450 万套住房短缺。去年公布的调查显示，超过一半的潜在购房者无法采取行动。

在解决住房不足的问题上，联邦政府的权力在某种程度上而言是有限的。地方性分区法律法规主导着营建许可和建设。在这样的地方背景下，官僚主义和邻避主义是巨大的障碍。

这些障碍促使特朗普和哈里斯(Kamala Harris)的竞选团队都提出，应该使用联邦土地来建造房屋。特朗普承诺将减少监管审批，并在联邦土地上建立低税区。他还提出了从零开始创建一系列“自由城市”的想法，在这些城市中可以部署飞行汽车等新技术。哈里斯阵营主张以低廉的价格将联邦土地出售给地方政府和开发商。

问题是，许多联邦土地对开



发商没有吸引力，或者有其他重要用途，例如户外娱乐、荒野栖息地保护和林业，以及牲畜放牧、矿产和能源开采等。大部分联邦土地的地形过于崎岖，不适合建筑，或者离人们想要居住的地方太远。西部的大片干旱土地都位于那里。许多开发商都提出了类似的观点：主要的住房问题是，在最具吸引力的居住地（通常是充满活力的城市）找不到价格实惠的房子。当然，在偏远地区建房有助于缓解其他地区的住房压力。值得注意的是，在新冠疫情之后，许多远程工作者逃离城市，前往有很多娱乐机会的农村地区。

对于大多数购房者来说，在

荒无人烟的地方从零开始建设整个城市的想法是没有吸引力的，他们希望住在有充足的经济机会、服务和文化活动的地方。

相反，特朗普政府应该把重点放在寻找大都市区域内或附近可以建造住房的联邦土地上。相当多的土地符合这一标准。一项研究发现，仅在犹他州，美国林务局和土地管理局就在城市边界内拥有 21.7 万英亩的土地。另外还有 65 万英亩的联邦土地——不包括国家公园、军事基地和其他受国会保护的地区——位于犹他州各城市边界一英里范围以内。在一个新住宅建筑许可证每年在 3 万份左右徘徊的州，这样的土地数量足以让开发商忙上几十年。

根据参议院共和党人最近的

一份报告，另一项全国性的评估着眼于在联邦土地上建造住房的潜力。基于对土地管理局所持土地的分析，该报告估计，在现有的已开发地区附近或内部，大约有 68 万英亩的联邦土地，可以建造 270 万套新住房。这一估计对象包括内华达州的克拉克县和爱达荷州的阿达县等地，在这些地方，大片联邦土地的存在本身就成为了建设的制约因素。

利用联邦土地缓解住房压力是有先例的。去年 10 月，美国土地管理局以每英亩 100 美元的名义价格向克拉克县出售了 20 英亩土地，用于为低收入家庭建造单户住宅，这是 1998 年《南内华达公共土地管理法》规定的内容之一。美国土地管理局原本计划转

让给该县 6 万 7920 英亩土地，如今仅有一半多一点已经移交。

另一种选择是将联邦土地租给地方政府用于住房项目，而不是直接出售土地。例如，美国林务局最近向科罗拉多州萨米特县租出了一块 11 英亩的土地，租期为 50 年，这里有几个著名的滑雪胜地。该县计划为当地工人建造 162 套租赁单元。

利用联邦土地建造房屋不会在一夜之间缓解美国的住房短缺问题。该计划可能会进展缓慢，只会取得零星的进展。土地转让和租赁还应附有限制低密度建筑的规定，并规定最低比例的经济适用房，以及有关保护公园和自然区域的指导方针。

与地方当局合作处置联邦土地也可以缓解一些紧张局势，否则，在高需求地区建造大规模住房项目的纯私人行动可能会产生紧张局势。例如，在位于旧金山和萨克拉门托之间的加州索拉诺县，一群富人秘密购买了大片农田，目的是建立一个拥有 2 万套住房的社区，迅速融入更广泛的湾区经济。但该计划遭到了当地人的强烈反对，他们觉得自己受到了外来者的欺负，而当地居民担心，他们将不得不为该项目涉及的基础设施和服务相关的高昂公共成本买单。由于反对意见和环境影响研究的需要，当地对该计划的投票已被推迟。

联邦政府将土地转让给地方政府用于特定的开发项目，可以避免这些争议。如果处理得当，这样的转移可能是解决美国住房危机的重要一环，同时也可以为一些最具吸引力的居住地注入更多的经济活力。

美国二手房签约量指数跌至纪录低点

美国 1 月二手房签约量跌至纪录低点，因为严冬天气削弱了销售活动，并且消费者在春季销售旺季到来前对高企的房价和抵押贷款利率望而却步。

全美房地产经纪协会

(NAR) 的二手房签约指数下跌 4.6%，至 70.6，为该指标 2001 年有记录以来的最低水平。接受调查的经济学家预估中值为下降 0.9%。

美国最大的房屋销售地区南部的签约量重挫 9.2%，当地部分地

区遭遇了历史性降雪。这是自新冠肺炎疫情开始以来的最大跌幅。

“尚不清楚 25 年来最冷的 1 月是否导致市场上的买家减少，如果确实如此，预计未来几个月的销售活动会增加，”NAR 首席经济学家

受寒冷天气和高利率拖累

Lawrence Yun 在声明中表示。“然而，很明显的是房价和抵押贷款利率高企限制了负担能力。”

最新数据强化了近几周美国房地产市场的普遍悲观氛围，去年 11 月美国大选带来的一些势头在

持续高企的抵押贷款利率影响下消散。上周，NAR 的其他数据显示，美国 1 月二手房销售出现去年 9 月以来首次下滑。

美国财长：预计通胀将很快回落至 2% 房地产市场也将出现“回暖”

美国财政部长斯科特·贝森特周五(3 月 1 日)表示，他预计美国房地产市场将加速增长，并认为通货膨胀有可能“迅速”回落到美联储 2% 的目标。

周五，贝森特在接受采访时表示，“目前我们仍在经历拜登式通胀。”现下特朗普政府认为，是前总统拜登的经济政策推高了消费者价格。

贝森特指出，“在接下来的 6 到 12 个月里，随着我们放松管制，开采更多的美国能源，并推动延长 2017 年的减税政策，我们可能很快就会回到美联储 2% 的目标。”

周五早些时候，美联储偏爱的通胀指标显示 1 月份美国个人消费支出(PCE)同比增长 2.5%，与预期一致。剔除食品和能源项目后，核心 PCE 指数较去年 12 月

环比上涨 0.3%，较前值加速了 0.1 个百分点，同比增速则从 2.9% 放缓至 2.6%，创 2024 年 6 月以来新低，与预期相符。

尽管贝森特传递了乐观的通胀预期，但是市场观点却不尽然。随着唐纳德·特朗普总统对美国贸易伙伴加征关税，人们担心美国通胀将继续保持粘性，甚至加速，这引发了人们对长期借贷成本的担忧，这些成本也明显高于疫情前。

周五的采访中，贝森特还谈到了陷入困境的房地产市场。数据显示，美国 1 月份成屋待完成销售跌至创纪录低点，原因是严酷的寒冬减缓了活动，消费者对高房价和抵押贷款利率犹豫不决。此外，1 月份新屋开工也有所放缓，因对借贷成本和未售房产的担忧日益加剧，建筑商减少了单

户和多户住宅的建设。

不过，贝森特认为，“尽管目前楼市停滞不前，但我预计楼市将在未来几周的某个时候‘解冻’。”他补充道，无论是加州的大火还是东北部的寒冷天气，都是反常现象并影响了消费支出，预计至关重要的春季销售即将出现反弹。

此外，贝森特在采访中重申，政府致力于减少财政赤字，在接下来的 6 到 12 个月的时间里，特朗普将对经济表现负责。这位财长预计未来几年美国财政赤字占 GDP 的比例将保持在 6% 以上，不过他日前主张财政赤字占 GDP 比例应为 3%。

他还指出，关税可能在未来十年带来可观的收入，而且已经开始这样做了，“我们决心降低赤字，让我们拭目以待。”

美国 1 月买房合同取消率创历年同期最高 诸多不确定因素困扰购房者

美国购房者以创纪录的速度取消购房合同，经济和政治的不确定性让他们临阵退却。

券商 Redfin Corp. 数据显示，1 月约 14.3% 的销售协议未能兑现，比例高于一年前的 13.4%，为 2017 年有数据统计以来的历年同期最高水平。

购房者面临的压力越来越大，从居高不下的抵押贷款利率、物价到贸易战、联邦政府削减开支给经

济带来的冲击，种种担忧萦绕心头。购房合同取消率升高给刚刚开始的销售旺季前景蒙上阴影。Redfin 发布报告之前，全美房地产经纪协会发布的数据显示上个月二手房签约量下滑至纪录低点。Redfin 说，“广泛的经济和政治不确定性导致更多买家和卖家在 1 月退出交易。关税、裁员和联邦政策变化是造成不稳定气氛的因素。有些人选择暂时离场”。

