

# 美国房地产库存总值创历史新高

## 供过于求或压低房价

根据房地产经纪公司 Redfin 发布的最新报告,截至 2025 年 4 月,美国市场上在售房屋的总挂牌价值达到 6,980 亿美元,较去年同期增长 20.3%,创下自 2012 年有记录以来的最高水平。这一数据反映出当前美国房地产市场正处于前所未有的供需失衡状态。

报告指出,这一创纪录的总价值并非单纯源于房价上涨,更是库存增加和需求下降共同作用的结果。从供应端来看,随着房贷利率锁定效应的逐步减弱,加之经济不确定性加剧,越来越多的屋主选择在春季挂牌出售房产,试图在市场调整前“兑现”资产。2025 年 4 月,全美挂牌房屋数量同比增长

16.7%,创下近五年来的新高;新增房源也同比增长 8.6%,为三年来最高水平。这意味着,市场上出现了比以往更多的卖家,但买家的数量却没有跟上节奏。

与此同时,买家的购房意愿明显减弱。高房价叠加历史高位的贷款利率,使得月供负担空前沉重,再加上经济前景不稳,导致许多潜在买家选择暂时退出市场。Redfin 在多地的经纪人反馈称,即便是有购房需求的客户,也比过去更频繁地临时取消合约或延迟决策。2025 年 4 月,房屋平均在市场上挂牌 40 天后才进入成交流程,比去年同期增加 5 天,表明成交节奏显著放缓。

滞销房源的持续堆积成为另一个值得关注的现象。报告显示,截至 4 月,有 44% 的挂牌房产已经在市场上停留了 60 天以上仍未售出,Redfin 将其称为“滞销库存”。这类房源的总价值达到 3,310 亿美元,占有挂牌房屋总值的近一半,较去年增长 20.5%。这不仅意味着市场活跃度下降,也预示着未来房价面临更大调整压力。

值得一提的是,尽管中位房价同比上涨了 1.4%,挂牌房屋总值却暴增 20.3%,说明推动总价值上升的主要因素并非房价本身,而是市场上挂牌房屋数量的大幅增加。Redfin 的数据显示,目前全美大约有 50 万套房屋“找不到买家”,这是

房地产市场“失衡”的一个直观体现。相比 2022 年初的新冠疫情时期,当时全美房贷利率仅为 3.1%,房屋供应极为紧张,挂牌总值曾一度跌至 3,090 亿美元,市场上的房子平均 24 天就能售出。而现在,挂牌周期延长,买家变少,库存积压,房市热度已大不如前。

Redfin 首席经济研究员 Chen Zhao 表示,目前创纪录的挂牌总值,是当前“买方市场”的一个量化表现。库存的持续增加和滞销房源的广泛存在,将在今年内对房价形成下行压力。Redfin 预测,到 2025 年底,全美房价将下跌约 1%,而这对于购房者来说或许是一个利好信号,因为居民收入仍在温

和增长,房价调整有望改善整体可负担性。

在这样一个供大于求的市场环境下,部分卖家已经开始接受现实,愿意在价格上做出让步。Redfin 丹佛地区高级经纪人 Matt Purdy 指出,今年春季初始,市场迎来大量新挂牌房源,但买家数量不足以“消化”所有房屋。如今,购房者只有在“非买不可”的情况下才会出手,而即使是积极的买家,也比过去更频繁地中止交易。“对买家来说,现在是谈价的窗口期。” Purdy 说,“卖家知道市场的变化,不少人已经愿意就价格进行协商。”



## 贷款利率接近 7% 购房申请量逆势上涨 2%

上周,抵押贷款利率连续第三周上涨,达到自 1 月份以来的最高水平。不过,尽管利率上升,一些购房者的需求并未因此减弱。

根据抵押贷款银行家协会(MBA)的最新数据,经季节性调整后的购房抵押贷款申请量较前一周上涨 2%,较去年同期增长 18%。

MBA 数据显示,贷款余额不超过 80.65 万美元的 30 年期固定利率抵押贷款,平均贷款利率从 6.92% 上升至 6.98%。

MBA 经济学家乔尔·坎(Joel Kan)表示:“尽管经济不确定性依然存在,但本周购房申请量有所增加,并继续超过去年同期水平。这主要是由于许多市场的住房库存增加,支撑了一定的交易活动。”

相比之下,再融资申请利率上调的影响更为显著。数据显示,本周再融资申请量下降 7%,尽管如此,再融资需求仍比去年同期高出 37%。

抵押贷款利率方面,在月度消

费者信心报告发布后,本周初利率略有回落。这一报告显示,消费者信心指数高于预期,但其中一项指标引发了对劳动力市场状况的担忧。

《抵押贷款新闻日报》首席运营官格雷厄姆(Matthew Graham)表示:“劳动力市场状况恶化通常会压低利率。在消费者信心指数发布后,基础债券市场出现改善,一些抵押贷款机构也相应调整了利率。”

## 美国最宜居城市排行榜出炉 默默无闻的它全美第一

U.S. News & World Report 公布了 2025-2026 年度美国最佳居住地排名,乔治亚州约翰斯溪(Johns Creek, Georgia)凭借强劲的就就业市场和高适宜性得分首次登顶,成为全美最佳居住地。这项排名今年大幅扩展评估范围,从过去的 150 个城市增加到超过 850 个城市,并公布前 250 名作为年度最佳居住地。

在前十名榜单中,印第安纳州卡梅尔(Carmel, Indiana)以其高适宜性、价值和就业市场得分位居第二。德州表现尤为亮眼,首次有三个城市进入前十名,包括排名第三的皮尔兰(Pearland)、第六名的联盟城(League City)以及第八名的利安德(Leander),这些城市均因强劲的价值和适宜性得分而脱颖而出。

美国新闻与世界报导的消费者贷款分析师吉奥瓦内蒂(Erika Giovanetti)表示,排名的扩展为消费者提供了更详细的社区层面生活体验视角,使他们能够考虑更多潜在定居地的选择。今年的排名方法论综合考虑了城市的就业市场、价值、生活品质和适宜性四个主要指标。

值得注意的是,虽然生活品

质仍然是美国人最重视的因素并在排名中占最大权重,但由于经济不确定性加剧,U.S. News & World Report 今年略微调整了权重,增加了对地点就业市场的重视程度。这项调整反映了当前经济环境下民众对就业稳定性的关切。

排名数据来源广泛,包括 U.S. News & World Report 内部资源、Applied Geographic Solutions 公司以及劳工统计局、人口普查局、联邦调查局等多个政府机构的数据。除了全国排名外,这 859 个城市还按州进行了分别排名,为不同地区的民众提供更具针对性的参考。

以下是 2025-2026 年美国新闻最佳居住地前十名:

- 乔治亚州约翰斯溪
- 印第安纳州卡梅尔
- 德州皮尔兰
- 印第安纳州费舍尔
- 北卡罗来纳州卡里
- 德州联盟城
- 北卡罗来纳州阿佩克斯
- 德州利安德
- 密歇根州罗切斯特山
- 密歇根州特洛伊



## 如何看待房产期权在美国的情况?

### 美国房产期权与国内有何差异?

房产期权作为一种金融工具,在美国房地产市场有着独特的发展情况。美国房地产市场高度发达且金融化程度高,房产期权的运用较为普遍。其主要特点在于能够为投资者和开发商等市场参与者提供一定的风险管理和投机机会。投资者可以通过购买房产期权,在未来以事先约定的价格买入或卖出房产,从而锁定价格风险,同时也有机会从房价的波动中获

利。从市场环境来看,美国的法律体系和金融监管制度为房产期权的交易提供了相对完善的框架。法律法规明确了房产期权交易的规则和各方权利,监管机构也对市场进行严格监督,以保障交易的公平、公正和透明。此外,美国房地产市场的信息透明度高,房价数据、市场供需情况等信息都能够较为及时、准确地获取,这为投

资者进行房产期权交易提供了有力的支持。

与美国相比,国内房产期权市场尚处于起步阶段。首先,在市场认知方面,国内投资者对房产期权的了解相对较少,大部分投资者更熟悉传统的房产买卖和房地产投资方式,对于这种相对复杂的金融衍生品的接受度有待提高。其次,国内的金融监管政策对房产期权等衍生品的发展较为谨慎。出于

防范金融风险、维护房地产市场稳定等考虑,监管部门对房产期权交易的限制较多,尚未形成成熟的交易市场。

以下是美国房产期权与国内情况的具体差异对比如图:

总体而言,美国房产期权市场

的发展得益于其成熟的金融环境和完善法律监管体系。而国内要发展房产期权市场,需要在投资者教育、监管政策调整和市场基础设施建设等方面不断努力,逐步培育适合房产期权发展的市场土壤。

对比项目	美国	中国
市场成熟度	高度发达且成熟,交易活跃	处于起步阶段,市场规模小
法律监管	法律体系完善,监管相对宽松但规范	监管谨慎,相关法律法规尚不完善
投资者认知	投资者熟悉度高,参与度广泛	投资者了解少,参与度低
市场信息	透明度高,数据获取及时准确	信息披露有待加强,数据完整性不足