

穆迪首席警告：

美国房地产市场“红灯闪烁” 或成经济全面逆风



穆迪首席经济学家马克·赞迪 (Mark Zandi) 最新警告称, 7% 的抵押贷款利率正在减缓房屋销售、房屋建设和房价增长, 这可能很快

就会成为美国的“全面逆风”。房地产市场会使美国经济陷入停滞吗? 至少赞迪是这么认为的, 他将此归咎于高抵押贷款利率

率, 并对房地产市场的状况发出了“红色警告”。

他在社交媒体上最新发帖称, “住房将……很快就会对更广泛的经济增长产生全面的不利影响。让我们对今年晚些时候和明年初的经济前景感到担忧的理由越来越多。”

过去几年, 房屋销售一直低迷, 因为高房价和高利率使得市场对许多买家来说过于昂贵。出于同样的原因, 房主也没有搬家的动力。赞迪指出, 在这种背景下, 除非抵押贷款利率下降, 否则整个房地产市场将继续受到影响。

“除非抵押贷款利率很快从目前近 7% 的水平大幅下降, 否则房屋销售、房屋建设甚至房价都将下滑。然而, 这似乎不太可能,” 他补充说。

在呼吁降低抵押贷款利率方面, 赞迪加入了美国联邦住房金融

局(FHFA)局长比尔·普尔特的行列。今年以来, 普尔特一直在呼吁美联储降低利率, 他说, 这将使人们更能负担得起住房。

日前, 普尔特在社交媒体平台 X 上发帖严厉批评了美联储主席鲍威尔, 并称后者不降低利率“对这个国家造成了极大的不公正”。

不过值得注意的是, 抵押贷款利率并不直接跟随美联储基准利率的走势。相反, 它们往往与 10 年期美国国债的收益率同步变动。

而美国目前的情况是, 即使供应增加, 挂牌出售的房屋越来越多, 买家仍然不感兴趣。房屋卖家正在降价以吸引买家, 这是在效仿房屋建筑商的做法。除了其他销售激励措施外, 建筑商还推出了降价促销措施。

赞迪写道, 但即使是建筑商现在也逐渐放弃了“利率减免”等激励措施, 因为这“太贵了”。他补充

道: “一个很大的问题是, 许多建筑商正在推迟从土地银行购买土地。新房销售、开工率和完工率将很快下降。”

无独有偶。高盛此前也发出了类似的警告。该行 7 月份的一份报告显示, 由于住房市场继续受到负担能力的限制, 预计今年房价的增长速度将降至 14 年来的最低水平。

高盛目前预计, 2025 年全美房价将上涨 0.5%, 明年将上涨 1.2%。这与该行 4 月份发布的预测形成了鲜明的对比: 高盛当时预计今年房价将上涨 3.2%, 明年将上涨 1.9%。高盛为其对房地产市场的悲观给出了三大理由: 房价放缓、住房供应增加和抵押贷款利率持续高企。

赞迪强调: “价格已经横盘整理, 即将下跌。7% 是对需求的打击。”

房产附加税：

美国房屋持有成本的重要一环

房产附加税是美国房地产持有成本的一个关键组成部分, 投资者在购房时必须了解这一点。那么, 什么是房产附加税? 并非所有房屋都需要缴纳这个税费吗? 缴纳期限又是多长?

01. 房产附加税的定义

房产附加税, 又称为 Mello Roos 税或社区设施区税 (Community Facilities Districts, CFD), 是指除了传统房产税之外, 针对某些特定社区额外征收的税费。这类税收并不适用于所有房屋, 通常只针对新开发或规划建设中的社区。如果您所购买的房屋已经存在较长时间, 而且

不在新开发社区之内, 通常情况下是无需缴纳此税的。

房产附加税的征收标准一般为房产价值的 1% 左右, 缴费期限通常为 20 至 40 年。其主要用途是融资建设社区内的公共设施, 例如学校、公园、消防站和道路等。

02. 房产附加税的特点

房产附加税通常具备以下几个特性:

1. 不可抵扣: 房产附加税的金额通常无法用于抵扣其他税款。
2. 与房产税同步缴纳: 这一税费通常与传统房产税一起缴纳, 因此买家需要在预算中一并考虑。
3. 适用范围有限: 并非所有房

屋都需要缴纳房产附加税, 通常新开发区域的房屋需缴纳, 越是新建且需要建设公共设施的社区, 所缴纳的税费就可能越多。

4. 金额范围广: 房产附加税的金额取决于房屋的建造年代, 通常在 300 美元至 3000 美元之间。

综上所述, 房产附加税是购房成本的一部分, 但并不适用于所有房产, 且与传统房产税有所区别。需要注意的是, 房产附加税有年限限制, 缴纳完毕后便不再征收。了解这些信息可以帮助购房者在投资决策时做好财务规划。

为提振美国房地产市场 特朗普考虑取消卖房的资本利得税

美国总统特朗普表示正在考虑一项取消住房销售资本利得税的提案, 旨在提振陷入低迷的房地产市场。

7月22日, 据媒体报道, 特朗普周二在椭圆形办公室表示:

我们正在考虑这个问题(取消住房销售资本利得税)。

但同时特朗普指出美联储降低利率也能达到类似效果。他说:

如果美联储降息, 我们甚至不需要这样做。但我们确实是在考虑不征收房屋资本利得税。

特朗普是在回答记者 Brian Glenn 的提问时做出上述表态的。Glenn 与共和党众议员 Marjorie Taylor Greene 存在恋

爱关系, 后者最近提出了名为《住房销售免税法案》的议案, 旨在完全取消主要住宅销售的美国联邦资本利得税。

当 Glenn 询问相关计划时, 特朗普显得有些意外, 反问道:

没人知道这个, 你是怎么发现的?

根据美国现行税法规定, 纳税人出售住宅时, 可免缴最高 25 万美元的资本利得税; 夫妻联合申报的, 免税额度翻倍。但该额度自 1997 年起再未上调。

美国房地产经纪人协会估计, 大约 2900 万房主的房屋净值足以超过单身申报者的免税上限, 特别是在加州和马萨诸塞州等高房价市场。

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验, 中英文流利, 为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款、20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

某家 A+ 评级保险公司的现金积累型年金
兼顾「保本+复利+延税+养老+传承」

Effective June 3, 2025

	7-Year	10-Year	15-Year
保本金	✓	✓	✓
近十年平均收益增长率	13.28%	9.97%	11.91%
现金值账户	N/A	13% (MD & NJ)	15%
开户红利 Bonus		14% (VA)	(Available in 36 States)

NO FEE

年金 Annuity

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍, 及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问

(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566

Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

信保理财顾问公司
联合总裁

Steven Ting & Alice Wu

240-731-8283
twservices888@gmail.com

马州: 9711 Washingtonian Blvd, Suite 550 Gaithersburg, MD 20878
维州: 8300 Boone Blvd, Suite 500 Vienna, VA 22182