

13年新低 美国楼市旺季“爆冷”

释放什么信号

美国房地产市场传统上最为活跃的交易周期如今却异常冷清。根据美国人口普查局最新发布的数据,美国新建单户住宅销售持续放缓,市场库存与供应量持续攀升,房价呈现下行趋势。

美国房地产经纪公司 Redfin 的统计进一步印证了这一趋势,今年4至6月的春季销售季期间,全美签署的房屋销售合同数量创下自2012年以来的新低。

“近期我在曼哈顿完成的几笔交易,成交价格都处于低位。目前曼哈顿市场正处于低谷期,确实存在不少优质的交易机会。”纽约知名地产经纪公司 Serhant 的资深经纪人艾米·王(Amy Wang)对第一财经记者表示,不少卖家都表现出较强的出售意愿,在新泽西地区,优质社区仍然需要加价竞购,但普通社区的交易节奏明显放缓。整体而言,市场降温的趋势已经十分明显。

为何放缓

根据美国人口普查局数据,经季节性调整后,今年6月全美新建住宅年化销售量仅为62.7万套,虽然环比微增0.6%,但同比显著下降6.6%。

库存方面,截至6月末,全美待售新房存量达到51.1万套,环比增长1.2%,同比增幅达8.5%。当前房屋供应与销售比率已攀升至9.8个月,较5月的9.7个月和去年同期的8.4个月持续扩大。6个月通常被视为市场均衡点,高于此数值则表明市场呈现供过于求的状态,房屋滞销时间延长。

在价格方面,美国人口普查局数据显示,2025年6月,美国新房销售中位价降至40.18万美元,环比下降4.9%,同比下滑2.9%;平均销售价格则录得50.1万美元,虽较上月有所回落,但仍略高于去年同期水平。Redfin 的最新调查显示,全美50个大都市区中,有30个城市房价出现下跌,

其中华盛顿特区、得克萨斯州奥斯汀和加利福尼亚州圣地亚哥的跌幅最为显著。

Redfin 华盛顿特区市场高级经理帕克(Marshall Park)认为,联邦政府裁员是当地房价承压的因素之一,除此以外,“我们还看到高利率迫使买家重新评估什么是负担得起的,从而表现出价格敏感的迹象。”

根据房地美数据,美国30年固定利率抵押贷款利率为6.74%,自2024年11月以来就从未回落至6.5%以下的区间。

美国尔湾房产经纪公司 Real Broker Harvest 副总经理张东云(Tracy Zhang)也对第一财经记者称,加州尔湾房价在疫情期间的过快上涨已经出现回调,部分楼盘开始降价促销,“但买家还是不买账”,“目前尔湾市场在售房源约700套,远高于疫情期间的100套水平”。

张东云举例称:“以尔湾高端社区波托拉泉(Portola Springs)的Cielo 山景楼盘为例,该项目在2024年最高报价超过500万美元,如今开发商已将价格下调至300余万美元。即便在这样的调整下,潜在买家仍在观望,我的一位客户向我询问是否可能有更低的价格,期待更好的入市时机。”

对于未来的房价趋势,总部在吉隆坡的全球房产集团居外 IQI (Juwai IQI) 联合创始人兼集团首席执行官安萨里(Kashif Ansari)对第一财经记者称,美国有些楼市可能进一步降价,“目前市场上20%左右的房源降价,卖家需紧跟市场趋势,避免房源长时间滞留。”他建议,对买家而言,尽管2025年抵押贷款利率预计将维持在6.5%-6.7%的高位,但推迟入市可能错失当前库存充裕的有利时机,卖家可以重点关注库存增长显著的地区以及挂牌超过60天的房源。

此外,安萨里特别提到海外投资者的机会:“当前市场竞争减弱,



库存增加,为国际买家创造了有利的谈判空间,尤其是在价格回调的市场。建议优先选择租金回报稳定的物业,以对冲高利率带来的资金成本压力。尽管等待更大降价的策略具有一定吸引力,但考虑到房价预计将维持1.3%-2%的温和增长,叠加经济不确定性,建议在库存充足的市场尽早行动,以锁定更优回报。”

住宅建筑市场传递出的美国经济信号

全球经济咨询公司 BCA Research 首席美国投资策略师皮塔(Doug Peta)认为,目前的住房市场数据表明,接近7%的抵押贷款利率持续抑制了市场活动。而这种疲态的影响将持续渗入美国经济。他称:“住房交易还会带动其他消费,例如耐用消费品。当人们购买新房时,往往会购买洗衣机、微波炉、家具、地毯等。如果住房交易减少,这些相关消费也会大幅下降。”

张东云也称,当前买家对经济前景和可能的特朗普关税政策充满疑虑,这些不确定因素严重影响了买家的决策信心。她称:“我的一位客户正在进行房产置换,我们以社区最高价帮他售出了原有住宅。在利用1031房产置换(通过这种方式可以延迟纳税)购置新房时,他对一套挂牌价180万美元的房产出价160万美元。若在两三年前,这样的优质房源必然引发竞价大战。虽然卖家最终接受了这个报价,但客户在签约前仍临时退出,担心出价过高。”

不过,美国房地产市场呈现出更为明显的两极分化格局。全美房地产经纪协会(NAR)副首席经济学家劳茨(Jessica Lautz)表示,尽管仍有大量潜在买家因高利率和高房价被迫观望,但部分高收入群体并未受到明显影响。NAR 数据显示,售价超过100万美元的高端住宅上月销量同比激增14%。张东云也称:“尔湾上月推出的花果山(Irvine Orchard Hills Village)四期两个高端新盘,尽管起价高达

500万至700万美元,但因稀缺景观资源,开盘仅一个多月便售出半数房源。这说明高净值人群的购买力依然强劲,且受市场波动影响较小。”

此外,据美国人口普查局7月数据,美国6月独栋住宅开工量下降4.6%,未来独栋住宅建设许可量下降3.7%。全美住宅建筑商协会(NAHB)的一项调查显示,7月为吸引买家而降价的建筑商比例升至2022年以来的最高水平。

皮塔称:“尽管蓝领工作在美国的就业结构中所占比例比30年前小得多,但制造业和建筑业就业数据往往是整体非农就业的风向标。目前,建筑业和制造业就业的12个月移动平均值以及3个月移动平均值的年化变化率,已经接近收缩的边缘。一旦非农就业的同比增长率低于1%,经济就可能进入失速状态。住宅建筑市场是目前最明显的风险信号之一。”

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

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

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 August 1, 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	15% (MD & NJ)	20% (Available in 36 States)
开户红利 Bonus		16% (VA)	

NO FEE

年金 Annuity

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