



## 突曝房贷丑闻

### 美联储理事提名者米兰卷入“以房养贷”漩涡,政治生涯悬于一线?

在美国政经界波澜再起的当下,一则关于特朗普重要人选的财务丑闻正迅速发酵。被提名出任美联储理事的白宫经济顾问委员会主席斯蒂芬·米兰(Stephen Miran),近日被曝出其抵押贷款用途存在争议,引发舆论哗然。这一事件不仅引发了公众对米兰道德操守的质疑,也为特朗普试图以房屋贷款欺诈为由解雇现任美联储理事的行动蒙上了一层阴影。在美联储理事席位空缺的敏感时刻,米兰的提名之路是否会因这一丑闻受阻?

#### 抵押贷款用途变更引发争议

根据美国政府道德办公室(OGE)于9月8日公开的一份文件,米兰在2022年申请的一笔抵押贷款出现了令人关注的变化。这笔贷款涉及一栋估值在50万至100万美元之间的房产,贷款利率为2.375%。文件特别指出,这栋房产最初被米兰申报为主要住所,用于申请低利率的抵押贷款。然而,在最近的财务披露中,这栋房产已被改为出租用途,用于获取租金收入。

这一变化引发了外界对米兰是否在贷款申请中存在不当行为的质疑。在美国,抵押贷款的用途通常受到严格监管,尤其是以主要住所为由申请的贷款,通常要求借款人实际居住在该房产中。如果米兰在申请贷款时明知房产将用于出租,却仍以主要住所的名义申请低利率贷款,可能涉嫌违反相关规定。尽管目前道德档案中并未提供该房产的具体位置或贷款条款的更多细节,但这一披露无疑为

米兰的提名增添了不确定性。

#### 特朗普解雇美联储理事的背景

米兰的财务问题曝光之际,正值特朗普试图以房屋贷款欺诈为由解雇现任美联储理事库克(Lisa Cook)之时。巧合的是,米兰的抵押贷款争议与库克的指控有着惊人的相似之处——两者都涉及主要住所贷款的用途问题。这种“巧合”让外界不禁猜测,特朗普是否在利用类似问题为自己的政治议程铺路。

特朗普近年来对美联储的独立性表现出强烈的不满,多次公开批评其货币政策,并试图通过提名亲近自己的候选人来影响美联储的决策。米兰作为特朗普的亲信,其提名被视为特朗普加强对美联储控制的重要一步。然而,米兰的财务披露问题无疑为他的提名蒙上了一层阴影,也让特朗普的计划面临更大的阻力。

#### 美联储理事提名进程的波折

米兰的提名源于美联储理事会近期出现的意外空缺。上个月,理事库格勒(Kugler)宣布辞职,使得七人理事会中出现了空缺。特朗普迅速提名米兰填补这一空缺,而参议院金融委员会预计将于周三决定是否将米兰的候选资格提交参议院全体会议进行表决。然而,这一进程并不顺利。

参议院金融委员会的民主党议员对米兰的提名提出了强烈质疑。他们要求米兰承诺辞去白宫经济顾问委员会主席的职务,以避免其在美联储理事和特朗普顾问的双重角色之间产生利益冲突。

米兰在上周的确认听证会上辩称,他已获得法律建议,只需向白宫经济顾问委员会请无薪假即可,因为其拟任的美联储理事职位任期仅到2026年1月底。然而,民主党议员指出,米兰的任期可能会因继任者遴选的延迟而延长,双重角色的潜在冲突不容忽视。

#### 道德与政治的交织

米兰的抵押贷款争议不仅是一个财务问题,更反映了美国政治中道德与权力的复杂交织。作为特朗普的亲信,米兰的提名本就备受争议,而此次财务披露问题无疑为反对者提供了新的攻击点。在美联储这样一个对美国经济政策具有深远影响的机构中,理事的道德操守和独立性至关重要。米兰的财务问题是否会成为其提名失败的导火索?参议院金融委员会的决定将如何影响美联储的未来走向?这些问题都将在未来几天内逐渐明朗。

#### 总结:米兰的提名前景未卜

斯蒂芬·米兰的抵押贷款争议为特朗普的美联储理事提名计划投下了一颗重磅炸弹。在美联储理事会席位空缺的背景下,米兰的财务问题不仅引发了道德质疑,也为参议院的表决增添了变数。无论是抵押贷款用途的变更,还是双重角色的潜在冲突,都让米兰的提名之路充满了挑战。与此同时,特朗普对美联储的干预企图也在这一事件中暴露无遗。未来几天,参议院金融委员会的决定将成为外界关注的焦点,而米兰能否成功跻身美联储理事会,或许将决定美国货币政策的下一步走向。

## 如何在美国抢房市场中做出明智决策

在当前美国的抢房市场,加价似乎已经成为普遍现象。然而,并不是所有房子都值得您“超预算、拼速度”地去争抢。一些看似热门的房产其实不具备长期价值,而另一些看似平常的房子却可能是未来的“潜力王”。那么,哪些房子真的值得您下狠手,加价抢呢?以下是几个判断标准,帮助您在复杂的市场中做出明智选择。

#### 1. 地段稳定+升值空间

地段是加价抢房最核心的理由。在美国,以下类型的地段特别值得关注:交通便利的房产;如距离地铁口步行10分钟以内的房子,尤其是红线或橙线沿线。这些地区交通便利,吸引大量上班族,具有长期抗跌的潜力。靠近知名学区的住宅:即使您自己不需要使用这些房子,它们也能吸引大量家庭买家,确保了其市场价值。人口流入的就业核心区:这些区域通常具备稳定的租金回报和良好的转手潜力,投资价值显著。

#### 2. 房源稀缺+户型有优势

美国很多地区的房源本就紧缺,而其中某些户型更是“可遇不可求”。以下是值得留意的房型:四卧室带双车库的独栋房:这种房型在家庭换房市场中非常抢手,适合有增长需求的家庭。拐角单元、南北朝向且阳光充足的townhouse:这些房型不仅提高生活舒适度,还通常更受欢迎。带合法ADU(副单位)的房子:这类房产能够产生额外的出租现金流,兼具自住和投资的双重优势。

如果您发现某种户型在全社区一年只出1-2套,且符合您的核心需求,那么加价的意義远大于“多看几套”的选择。

#### 3. 翻新到位+无明显短板

加价抢房不仅仅是抢翻新房,而是要看翻新的质量和功能配置是否实用。关注以下几点:基础设施更新:如水电管道、HVAC系统和屋顶的更新年份,优于仅仅表面翻新的“视觉装修”。合理的厨房和卫生间布局:如3房2.5卫以上的房型更适合日常生活,使用方便。结构扎实且翻新靠谱的房子:即使外观旧,只要内部设施完整、布局合理,就有加价竞争的价值。

一套房子在翻新上为您省下的时间和未来的维修支出,往往可以弥补加价的成本。

#### 4. 卖方诚意高+交易预期明确

判断是否值得加价的一个重要因素是卖方的诚意和交易预期。以下情况值得关注:卖家接受conventional或cash offer:如果卖家已经提供完整的disclosure和inspection报告,成交预期相对明确。多个offer的情况:如果listing中写明“已收到多个offer”或者“offer due by某日”,您可以更清楚地评估自己的加价竞争力。冷静对待不确定性:如果遇到价格偏低但卖家反应慢、观望情绪重的情况,建议保持冷静——不确定性越高,越不值得冒险加价。

在美国抢房市场中,加价并非盲目的行为,而是需要对房产的地段、稀缺性、翻新质量和卖方诚意等因素进行综合评估。通过以上几个判断标准,您能够更理性地选择值得投资的房子,确保在竞争激烈的市场中做出明智决策。记住,真正的机会总是留给那些做好准备的人。



## 省税省房租 但这些美国人仍说:德州不适合我们

随着德州人口持续增长,越来越多美国人选择逃离高税负、高房价的州,搬迁至生活成本相对较低的德克萨斯州。但对一些迁入者来说,这一决定却并未带来他们预期的转变,反而成了新的困扰来源。

来自纽约的Isobella Jade是其中之一。八年前,她与丈夫及两个孩子一同从纽约市搬到德州休斯敦,原因是丈夫希望离家更近。然而在两人离婚后,Jade因子女抚养协议不得不留在德州,无法搬回纽约。尽管已经在德州生活了近十年,Jade仍坦言自己“至

今难以适应”,“这里对我来说依然不像家,我也依旧对在德州抚养孩子感到悲伤”。

她在接受《Business Insider》采访时表示,虽然德州在某些方面确实便利,比如孩子上学和社交生活安排相对轻松,课外活动丰富,但这里有限的公共交通系统、频繁的极端天气,以及对步行极度不友好的城市规划让她难以真正融入。“无论去哪儿我都得自己开车,步行几乎不可能,”她说,“我们全年大部分时间都在担心飓风、暴雨和洪水。”

尽管如此,德州仍吸引着大批

迁入者。根据美国人口普查局的数据,从2013年到2023年,德州人口增长了近400万人,为全美之最。仅在2023年7月至2024年7月间,该州新增人口就达562,941人,年增长率1.8%,位列全国第三,仅次于佛罗里达州和哥伦比亚特区。

促使人们迁往德州的重要因素之一,是该州没有州所得税,而这恰恰是加州和纽约等地的主要税收来源。加州和纽约的最高边际所得税率都超过10%,对中产阶级和年轻家庭而言负担沉重。再加上住房问题日益严峻,许多人

将目光转向房价更为亲民的州。Zillow数据显示,加州的典型房价高达79.1万美元,纽约为45.9万美元,而德州仅为30.3万美元,佛州则为41.5万美元。

但低房价并不意味着一切都更好。来自加州的Danielle Price和她的分居丈夫Eiman Monam就在搬到德州泰勒斯后却发现现实与期望差距甚远。Price表示,他们已做好在租约结束后立即搬回加州的准备。“我们根本打算留在德州,”她对《Business Insider》表示,“租期一到,我们就走。”这是Price第二次尝试在德州生活,但与她

2021年的首次经历一样,她再次发现所谓的“生活成本优势”并没有为她带来真正的改变。她仍旧难以找到一份全职工作,收入也大幅缩水。“在加州,我每小时能挣将近18美元,但在泰勒斯这里只有11美元,而且几乎都是兼职。”

德州的低税收和相对低房价的确对许多美国家庭构成吸引力,但对于部分迁入者而言,这种“逃离”并未能解决根本问题。文化差异、职业发展受限、基础设施不完善,以及情感上的“归属感缺失”,也让这场跨州迁徙变得远比预期复杂。