

## 全美近半城市房价下滑 南部这两座大城市跌幅明显



根据标普全球凯斯-席勒房价指数的最新数据,8月份美国独栋住宅价格同比仅上涨1.5%,较7月的1.7%略有放缓,创下自2023年以来的最低年度涨幅。其中,迈阿密和达拉斯等南部城市房价跌幅最为明显,显示美国房地产市场正在全面降温。

在该指数追踪的20个主要都市区中,有9个城市房价出现下跌,13个城市的涨幅低于全国平均水平。标普道琼斯指数公司固定收益交易与大宗商品主管戈德克(Nicholas Godec)表示:“8月的数据显示,美国房价继续放缓。房价已连续第四个月跑输通胀,这意味着即便名义价格略有上升,房主的实际财富仍在缩水。”

佛州和得州的市场降温最为明显。坦帕的房价同比下跌3.3%,并已连续十个月下滑。该市及佛州其他城市目前已正式进入买方市场——当市场上待售房屋数量多于买家时,购房者便拥有更多议价空间,可以压价、要求优惠,甚至有时间挑选理想房源。

不过,虽然买方市场对购房者而言是利好消息,但从宏观经济角度来看,这也可能是市场进一步降温甚至房市下行的预警信号。通常,这种情况往往伴随住房负担能力下降、高利率持续以及消费者信心减弱。

南部其他城市也面临类似趋

势。迈阿密房价下跌1.66%,达拉斯下降1.19%,两地同样被视为买方市场。Realtor.com高级经济学家史密斯(Anthony Smith)指出,阳光地带和西部地区的房地产市场普遍在放缓,需求减少、价格下跌或涨幅放缓的现象正在扩大,包括凤凰城、丹佛、圣地亚哥和洛杉矶等地。

相比之下,东北部和中西部地区表现更为稳健,纽约市的房价涨幅居全国首位,芝加哥紧随其后。史密斯表示:“这些地区的市场表现较好,部分原因是二手房供应有限、需求保持稳定。”在疫情期间,许多居民迁往南部寻求更大的生活空间,如今这些城市的市场相对恢复平衡。

戈德克补充道:“疫情期间涨幅最大的城市,如今正经历最剧烈的调整;而那些房价本就较为稳健、经济基础扎实的都市区,表现则更具韧性。整体来看,房地产市场正逐步走向疫情后新的平衡阶段。”

从整体数据来看,8月份房价同比上涨1.5%,低于2.9%的通货膨胀率,意味着实际房价仍在下降。Bright MLS首席经济学家斯特蒂文特(Lisa Sturtevant)表示:“随着房价降温、利率下行,购房变得更容易负担。但经济的不确定性依然让不少人入市持谨慎态度。”

## 房贷族熬出头? 2030年美国住房成本或回归正常

房地产公司Redfin最新发布的一份分析报告指出,如果房价涨幅趋稳且抵押贷款利率降至5.5%,美国的住房成本可能到2030年就能回归“正常”水平。

Redfin在周二(9月2日)发布的一份报告中表示,人们用“一场噩梦”“极其反常”和“令人担忧”来形容今年的美国住房市场,而这种形容有充足理由:房价接近历史高位,抵押贷款利率居高不下,全国许多地区的新建住房数量都满足不了需求。

报告指出,但最近几周出现了一些积极迹象,如房价涨幅放缓、抵押贷款利率开始回落,这给许多人带来了一线希望——拥有买房能力并非永远遥不可及。

Redfin高级经济学家阿萨德

汗(Asad Khan)表示:“住房成本回归正常这条路并不需要房价暴跌——稳定或许就足够了。买家不应期待购房负担能力在一夜之间恢复,但趋势线表明十年内将取得实质性进展。如果抵押贷款利率适度下降,而房价和收入增长保持稳定,到2020年代末期,购房市场可能会感觉大不相同了。我们谨慎乐观地认为,正常状态可能并不像许多人担心的那么遥远。”

报告指出,要在房地产市场找到一个人人都认同的“正常”时刻是不可能的,为便于探讨,分析人员选择了2018年7月作为基准点。

2018年7月时,抵押贷款利率维持在4.5%左右,房屋价格正在上涨,但相对来说仍然可控。买卖

双方在数量上相对均衡。全国月度抵押贷款支付占收入比例的中位数刚刚达到30%——这意味着典型美国家庭购房后每月需将30%的收入用于偿还房贷。30%这一阈值是公认的住房负担能力基准线。

报告补充说,之所以选择2018年7月,还有一个原因:这个时间点远远早于2020年疫情推动的住房成本如过山车一般波动之前。

Redfin还指出,但住房成本“正常”未必意味着能买得起房,而且不同城市的标准可能也大不相同。旧金山是唯一一个住房成本已回到2018年7月水平的大都市区,其7月份的房价中位数接近150万美元,虽已回归正常水平,但仍远非多数人可负担的范围。

## 美国房屋中的含铅油漆问题

许多关注房地产的朋友可能已经了解到,由于许多老旧房屋在过去的装修标准和材料使用上未能符合现今的安全要求。含铅油漆(也是一个需要高度重视的隐患。目前,全美有上百万家庭仍面临这一问题。值得一提的是,近期多个州政府已积极采取行动,致力于降低含铅油漆对公众健康的影响。

**重点关注1978年以前建造的房屋**

如果房屋建于1978年之前,那么很可能存在含铅油漆。这不仅涉及私人住宅,还可能包括幼儿园等公共场所。因此,建议购房者或租房者特别留意房屋的建造年份。1978年,美国联邦政府正式禁止在消费者用途的油漆中添加铅。如今,含铅油漆通常被覆盖在更新的涂层之下。如果涂层保存完好,通常风险较低;但一旦出现老化迹象(如剥落、开裂、粉化或受潮),就可能导致铅暴露,需及时处理。此外,以下位置如果存在含铅油漆,需格外注意:窗户和窗台门和门框楼梯、栏杆、扶手和门廊。

**铅对健康的危害**

铅是一种毒性较强的金属,可

能引发多种健康问题,尤其对儿童影响更大。人体摄入铅后,它可能损害大脑、肾脏、神经系统和血液功能。铅中毒还可能导致行为障碍、学习困难、抽搐,极端情况下甚至死亡。常见症状包括头痛、腹痛、恶心、疲劳和烦躁。值得注意的是,儿童中毒后未必表现出明显症状。铅暴露途径主要包括:儿童将沾有铅尘的手或物品放入口中误食剥落的含铅油漆碎片在受污染的土壤中玩耍。

**防护建议**

如果居住在老旧住宅中,建议采取以下措施:定期检查油漆状况,保持表面完好经常湿拖地板、用湿布擦拭门窗周围,减少灰尘和碎片避免自行打磨或刮除旧漆,以免产生有害粉尘翻修期间,孕妇和儿童应远离施工区域,直至彻底清洁完成常用冷水清洗儿童的手和玩具饮用和烹饪使用冷水(热水更易溶解管道中的铅)避免使用含铅化妆品、食具,尤其是一些进口陶器从事可能接触铅的工作(如油漆、管道、建筑、汽车维修等)的人群,下班后应更换衣物、淋浴,并将工作服与其他衣物分开清洗。

**有儿童的家庭需特别注意**

如怀疑存在铅暴露风险,建议在儿童1岁和2岁时进行血铅检测。3至6岁儿童若未曾检测,并在以下环境中生活或经常访问,也应进行检测:1950年以前建成的房屋1978年以前建成、且近期进行过翻新的房屋有兄弟姐妹或玩伴曾确诊铅中毒。

**检测与处理**

血铅检测是最直接可靠的方式,通常通过指尖采血,可快速得出结果。如确实存在问题,可联系美国环境保护局(EPA)认证的专业机构进行检测和治理。查询资质机构可访问: <https://www.epa.gov/lead> 进行房屋翻新、维修或油漆项目前,应咨询持有EPA认证的专业人员。擅自处理可能加剧铅尘扩散,带来更大风险。同时建议了解家中水管材质,可联系水务部门或有资质的水管工,确认连接主管道的管线是否含铅。切记:切勿自行处理含铅油漆,必须聘请专业团队施工。购房或装修前,请务必重视含铅油漆的潜在风险,以确保您和家人、特别是儿童的健康安全。

## 购买样板房的优缺点:在美国的置业选择

样板房是社区中最先完工并展示给公众的住宅,通常以全面精装的状态呈现。无论是从地板到屋顶,还是每一个细节,都经过精雕细琢,这使得样板房对许多潜在买家具具有巨大的吸引力。然而,在美国,购买样板房是否划算,是否值得考虑呢?下面我们将探讨这一问题。

**购买样板房的优点**

方便快捷样板房提供了极大的便利。内部装潢和家具配备一应俱全,周边环境经过精心布置。买家可以立即搬入,享受一个全新的家,而无需等待整个小区的建设完成。这种即时入住的优势对于那些急于找到新居的买家尤为重要。家具家电优惠样板房的家具和装饰品通常可以与房子一起购买。您可以获得最新的厨房设计、高端电器和优质材料等,通过与开发商协商,可能以优惠价格获得这些配备,免去了搬入新家的麻烦。这对于不想花费额外时间和精力去选择家具的买家而言,是一个极大的吸引力。购买样板房的缺点

质保期限减少新建住宅通常享有长达十年的质量保证期。如果样板房已经对外开放一两年,那么这一时间将从保障期中扣除,导致您实际的保修时间减少。这意味着在购买后,您可能面临更少的保障。房屋保险费用折扣减少新建住宅在建成后的前五年通常状况良好,因此在购买房屋保险时可以享受一定的折扣。如果样板房

已经开放两年,那么保险费用的优惠相应减少,可能导致您在未来支付更高的保险费用。

**非全新住宅**

尽管样板房未曾有人正式居住,但它经历了大量潜在买家的参观,家具和装饰可能会遭受磨损。这种情况与全新住宅相比,确实有一定的差距,可能会影响您的居住体验。

**质量可能只是表面光鲜**

虽然美国的住宅建设标准严格,基本结构的安全性无须担心,但样板房的一些装修可能是为了迅速吸引购房者而匆忙完成,材料的耐用性可能不及手工精细的家庭装修。这可能在您未来的使用中带来隐患。

**位置可能导致更多噪音**

样板房通常位于社区的入口处或显眼位置,这意味着可能会有更多的人流和车流,带来更多的噪音干扰。这对于寻求宁静居住环境的买家而言,可能是一个考虑因素。

在美国,购买样板房的优点和缺点各有千秋。总的来看,样板房的利大于弊,关键在于个人的需求和偏好。在做出购买决定之前,您需要认真考虑是否喜欢样板房中的装修和家具,以及是否能够接受其带来的不足之处。

此外,在与开发商谈判时,争取更大的折扣是明智之举,因为样板房实际上已非全新,您有机会以更实惠的价格入手理想的家。

