

美国房市格局转变与区域分化



在2020至2022年疫情期间，美国房市经历了前所未有的上涨动力：超低利率、大规模财政刺激、

以及因疫情导致的建筑停滞和迁移需求，促使购房者争相进入市场、房源紧张、出价频繁，从而推高全国各地房价。加之部分地区本

身就存在住房短缺的问题，使得房价上涨更加剧烈。

1、背景解析

此后，像佛罗里达、德克萨斯等“阳光地带”新房建设迅速增长，供应有所改善。但与此同时，东北部、中西部等一些传统地区即便供应改善较慢，价格仍维持在高位。

进入2024-2025年，市场格局开始发生明显转变：

一方面，卖方房源数量逐步回升，房屋选择更多；另一方面，买方却因持续高位的抵押贷款利率（大约在6%-7%区间）以及居高不下的房屋成本而观望增多。买卖两侧的这种“量”与“需求”双向变化，令整个市场从过去“普遍上涨”状态，转为“涨势放缓、区域分化”状态。

2、核心发现

最新数据显示，美国20个主要大都市区的Case-Shiller指数在

2025年8月的同比增幅约为1.6%，为2023年以来最小的年度涨幅。

具体来看：

指数点位从7月341.93点降至8月339.99点。

这意味着，在名义上房价仍在上涨，但涨幅明显减弱，更重要的是：房价增速并未跟上通胀，这意味着许多房主的“实际资产”在缩水。正如分析师所指出：住宅价值已连续数月“跑输”通胀水平。

在区域表现上，也出现较为鲜明的分化：

在北部与中西部诸都市圈（如纽约、芝加哥、克利夫兰）房价依然录得较强增长。

而在南部与西部许多“热点”曾经快速上涨的市场（如坦帕、凤凰城、迈阿密、旧金山、圣地亚哥、洛杉矶）则出现增速放缓甚至价格下跌迹象。比如坦帕此前曾录得约-3.31%的较大跌幅。

专家特别指出：在这些区域，库存增长、销售周期延长、降价与撤牌现象增多，买方议价能力有所增强。

3、专家观点及进一步分析

Nicholas Godec 指出：“8月数据显示美国房价持续放缓。住宅价值连续第四个月跑输通胀，意味着即便名义房价微升，业主的实际资产仍在缩水。”

与此同时，Anthony Smith 强调：“尽管借贷成本维持在高位，但波动性较年初有所减弱，这在一定程度上稳定了买家信心。然而，高昂的月供与受限的购买力仍让许多潜在买家望而却步。”而在南部/西部市场，他指出：“库存回升更快、议价条件向买方倾斜正在显现。”

特朗普政府推进50年期房贷 拟助年轻人购房

11月9日《国会山报》报道，美国联邦住房金融局(FHFA)局长比尔·普尔特(Bill Pulte)周六证实，特朗普政府正计划推出一项为购房者提供50年期抵押贷款的新方案，以缓解住房负担压力并刺激房地产市场。

特朗普当天在其社交平台“真实社交”(Truth Social)发布一张配图，左侧为前总统富兰克林·罗斯福，象征其在上世纪30年代确立的“30年期房贷标准”；右侧则是特朗普本人头像，并印有“50年抵押贷款”字样，暗示新政即将公布。

普尔特随后在社交平台X回应称：“感谢特朗普总统，我们确实在研究‘50年期房贷计划’，这将是一个改变市场格局的创新举措。”

在2024年总统竞选期间，特朗普多次承诺要让年轻一代美国人更容易买得起房。但随着房价持续上涨、抵押贷款利率居高不下，他在住房议题上承受着越来越大的政治压力。

据谷歌趋势数据显示，美国人搜索房贷援助的频率已升至2009年以来最高水平。浮动利率房贷

(ARM)申请量在9月占有房贷的10%，创下近两年新高，而2008年金融危机后这一比例平均仅为6%。房地产平台Redfin的统计显示，美国家庭平均房贷支出已占月收入的38.4%。

此外，特朗普今年5月曾表示，考虑让房贷市场两大关键机构——房地美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac)重新上市。普尔特上月也证实，政府正在“择机评估”，最快可能在2025年底将两家机构重新推向市场，为未来房贷体系改革铺路。

美国房子低成本维护：

小钱搞定 Landscaping

美国房子的landscaping很贵，而且还要维护也麻烦。房子周边和花草区域，每两年都要重铺一次mulch(木屑)，既麻烦又贵。我本人比较懒，去年试了一个接近一劳永逸的办法，用鹅卵石替代mulch。mulch容易变色、被风吹走，而鹅卵石既耐看又持久，十年左右基本不用大维护！

一、为什么用鹅卵石替代mulch更省心？

在美国，很多人习惯用棕色或黑色的mulch(木屑)来铺花坛、树根周围或房屋四周的裸露地面，但mulch最大的缺点是：

很容易褪色、发霉
会被风吹跑，mulch不够厚容易长出杂草
基本上每两年就得重新铺一次

而鹅卵石的优势则非常明显：
不易褪色、抗风防虫
美观耐看，适配各种风格的房屋

基本维护极低，一次铺设可维持十年甚至更久

二、操作流程

整个项目我全程自己完成，没有请工人，除了搬运有点累，其他都很顺利。以下是详细步骤：

1. 去采石场(stone company)

选购鹅卵石

鹅卵石种类很多，建议实地考察。我选的是“American Heritage”，颜色自然，搭配房屋整体风格很协调。

单价约\$80/吨(不同城市价格可能有差异\$50~\$300/吨)

我家铺设面积约需6吨
运费\$80(看你家离采石场远近)

备注：鹅卵石尽量一次买足，多了可以铺得更厚，视觉上更整洁，也更防杂草。具体价格仅供参考，我在Midwest，每个地方肯定不一样。

铺设前先清理地面并铺防草布
清理地面杂草、树根和凸起的石块之后，记得铺上高质量防草布。

我选的是标称可撑20~25年的款式，4卷约\$80

好的防草布能有效防止杂草穿透，减少未来维护
别图便宜买薄款，不然有得后悔！

3. 铺鹅卵石，锻炼身体的时候到了

铺设过程不难，就是体力活

用铲子装石头

推手推车倒进区域

铺匀、压平
这一步虽然累，但完成后超级有成就感，而且你会发现院子颜值一下子拉满！

三、实用建议与小贴士

做计划前先测量面积
建议提前测量面积，用在线 gravel calculator(鹅卵石计算器)估算用量。

选对鹅卵石尺寸与颜色

太大的石头容易被雨水冲走，太大的不美观，一般选择1~2 inch的最合适。

防护要做足

施工时建议戴手套、护膝，避免长时间弯腰导致腰酸背痛。

定期简单冲洗即可

落叶较多时可以用吹叶机或水管冲一下，维护成本几乎为零，如果偶尔有杂草冒出来可以喷洒除草剂。

投资房首选配置

如果是出租房，更推荐用鹅卵石处理 landscaping，既美观又能减少租客/房东的维护责任。

美化房屋外观，其实不一定非得请人，也不一定非得年年翻新 mulch。像鹅卵石这种兼具颜值、实用与长效的方案，特别适合注重效率又希望省钱的美国房主。

计划在2026年出售房屋？ 现在就开始准备吧！

你对2026年有大计划。但你在今年所做的事情，可能会决定销售过程是顺利还是压力重重。如果你打算在明年春天(房地产市场最繁忙的季节)出售房屋，最明智的做法就是现在就开始准备。

正如Realtor.com所说：“如果你打算在2026年出售房屋，现在正是开始准备的时候，特别是如果你想最大化春季市场的买家活跃度。”

因为现实是，从小维修到细节修整、清理杂物，越早开始，等你准备上市时就会越轻松。而且，等你准备上市时，房子的外观也会更好。

为什么现在开始很重要？

和任何优秀的地产代理交谈，他们都会告诉你，在如今的市场中，你没有时间可以跳过维修。目前市场上待售的房屋数量比近年来都要多。由于买家有更多选择，你的房子需要以最佳状态呈现，才能脱颖而出，吸引应有的关注。

这并不意味着你必须进行全面的翻修。但这确实意味着，在出售之前，你需要处理一些项目。如果准备得当，你的房子会顺利出售。你不希望在春天到来时急急忙忙地完成这些工作。

因为你现在有这样的优势。如果你今年开始，就可以根据自己的意愿安排这些升级和维修。更多的时间，减轻压力，不会有匆忙或时间紧迫感。

无论是修理那个漏水的水龙头、重新粉刷你的前门，还是最终更换你的屋顶，只要你现在开始，就可以把事情做好。而且你有时间找到优秀的承包商，而不必超出预算或支付额外的加急费用。

早期获取代理建议

为了确定在你的市场中哪些

工作是值得做的，哪些是不值得的，你需要及早与本地代理沟通。这样你就不会在一些对你的底线没有帮助的事情上浪费时间和金钱。正如Realtor.com解释的那样：

“受访者普遍同意，买家和卖家在早期开始时都能享受到更顺利、更成功的体验。事实上，最近的一项调查显示，对于卖家来说，早早引入房地产代理可以显著获益。”

一位熟练的代理可以告诉你：

本地区买家正在寻找什么

在上市之前你需要做哪些维修或更新

如果不能一次性完成所有项目，如何优先安排这些项目

能够帮助你完成工作的熟练本地承包商

拥有这些信息将改变游戏规则。

为了大致了解你可能在这次谈话中遇到的话题，根据全国房地产经纪协会(NAR)的研究，以下是代理今天推荐的最常见更新事项：

请记住，值得更新的内容实际上取决于你在市场中竞争的房屋。在某些地区，库存可能不多，所以一些小更新可能就足够了。在其他地区，待售房屋数量较多，因此你可能需要做更多的工作，以便让你的房子脱颖而出。

你的代理将指导你在特定房屋和市场中需要做的事情。这种专业知识将带来真正的回报。

如果你的计划是在2026年出售房屋，现在是时候认真对待这一问题了。花些时间准备意味着你将自信、准备充分地进入市场，并领先于那些直到一月才开始的其他卖家。

