

美国11月成屋销售小幅回升

受益于抵押贷款利率回落

受抵押贷款利率下降推动,美国11月成屋销售小幅增长,但经济不确定性仍令不少潜在购房者持观望态度。

据路透社报道,美国全国房地产经纪人协会(National Association of Realtors, NAR)周五(12月19日)发布的报告还显示,二手房库存较10月下降,降至八个月来的最低水平,限制了购房者的选择空间。尽管进入冬季后住房供应通常会减少,但库存同比增幅已明显放缓,可能反映需求疲软。不过,供应偏紧或将阻止房价出现明显下跌。

“住房市场活动仍面临巨大阻力,”潘兴宏观经济公司(Pantheon Macroeconomics)美国高级经济学家奥利弗·艾伦(Oliver Allen)表示,“近几个月来,待售成屋供应的恢复似乎已经停滞。疲弱的劳动力市场将限制有信心搬家的家庭数量,而住房可负担性依然承压。”

NAR称,11月成屋销售环比增长0.5%,经季节调整后的年化销量为413万套。经济学家此前预计销量将升至415万套。

分地区看,占全国市场份额较小的东北部销量大增4.1%;人口密

集的南部增长1.1%;被视为最具可负担性的中西部销量下降2.0%;西部则持平。

与去年同期相比,11月成屋销售下降1.0%。

房贷机构房地美(Freddie Mac)的数据显示,最受欢迎的30年期固定利率抵押贷款利率已从1月中旬的7.04%大幅降至11月底的6.19%。不过,此后改善有限,本周平均为6.21%。

抵押贷款利率通常跟随美国10年期国债收益率走势。

较低的借贷成本在一定程度上被疲弱的劳动力市场所抵消。11月失业率升至4.6%,为四年多来的高位,年薪增速则降至2021年5月以来的最低水平。由于9月的住房开工和新屋销售报告仍未公布——此前因长达43天的联邦政府停摆而推迟——经济学家表示,目前难以全面评估住房市场状况。

住宅投资(包括房屋建设以及经纪佣金相关的销售活动)在过去五个季度中有四个季度出现萎缩。美国政府预计将于周二公布第三季度国内生产总值(GDP)的初步数据。

“成屋销售数据表明,近几个

月抵押贷款利率的下降在一定程度上提振了需求,但幅度不足以显示市场出现实质性转折,”桑坦德美国资本市场公司(Santander U.S. Capital Markets)首席美国经济学家斯蒂芬·斯坦利(Stephen Stanley)表示。

另一份报告显示,劳动力市场相关的经济担忧和高企的物价抑制了12月消费者信心的改善。密歇根大学消费者调查(University of Michigan's Surveys of Consumers)称,12月消费者信心指数从11月的51.0升至52.9,但低于此前公布的初值53.3。

“尽管年末出现一些改善迹象,但消费者信心仍比2024年12月低近30%,家庭收支问题仍主导着消费者对经济的看法,”该调查主任乔安妮·许(Joanne Hsu)表示。

金融市场方面,华尔街股市上涨,美元对一篮子货币走强,美国国债收益率上升。

11月成屋库存环比下降5.9%,至143万套,为3月以来最低水平。尽管库存同比仍增长7.5%,但增幅较此前数月的两位数增长明显收窄。按11月的销售速度计算,



消化当前库存需要4.2个月,高于一年前的3.8个月。

“如果没有足够的房源可供出售,就无法卖出房屋,”高频经济公司(High Frequency Economics)首席经济学家卡尔·温伯格(Carl Weinberg)说。

11月成屋销售的房价中位数同比上涨1.2%,至40.92万美元。挂牌房源的平均在市天数从一年

前的32天延长至36天。

首次购房者占11月成交量的30%,与去年同期持平。经济学家和房地产经纪人表示,要实现健康的住房市场,该比例通常需要达到40%。

全现金交易占成交量的27%,高于一年前的25%。包括法拍房在内的困境房产销售占比为2%,与去年持平。

美国湾区卖房

如何应对买家贷款审批的延迟?

在湾区,卖房的每一个环节都至关重要。而当买家贷款审批过程出现延迟时,这不仅会让整个交易变得紧张,更可能影响到卖家的计划。那么,作为卖家,如何应对这些贷款审批延迟的问题?今天给大家从多个方面为您解析,帮助您掌控局面,确保交易顺利完成。

1、了解贷款审批延迟的常见原因

文件不全:买家提交的收入证明、税单或银行对账单等文件不完整。

信用问题:买家信用分数较低或信用历史复杂,导致贷款机构需要额外审核。评估延迟:房产评估报告未及时完成,尤其在湾区高峰交易期,评估师资源紧张。

贷款种类复杂:FHA贷款、VA贷款等政府支持贷款的审批流程较为繁琐,可能需要额外时间。

市场波动:利率上调或金融市场变化,可能导致贷款机构的审批更加严格。

2、提前筛选买家资质

要求预批准信(Pre-Approval Letter):在接受买家的报价之前,要求对方提供银行或贷款机构出具的预批准信。这是买家贷款资质的初步证明,能够显示其支付能力。

核实资金证明(Proof of Funds):如果买家承诺支付高额首付,要求其提供银行账户余额证明。

关注贷款类型:通常常规贷款的审批速度快于政府支持贷款,卖家可以根据自己的时间需求选择合适的买家。

3、在合同中设置贷款审批时间表

为了减少贷款延迟的影响,卖家可以在购房合同中明确贷款审批的时间要求。这包括:

贷款承诺日期:在合同中约定买家必须在特定日期前获得贷款

批准(Loan Commitment)。

延迟条款:规定如果贷款延迟导致的交割推迟,卖家是否有权收取每天的延迟补偿费用(Per Diem Fee)。

退出条款:如果买家在指定日期前无法获得贷款批准,卖家有权终止合同并重新挂牌出售。这些条款为卖家提供了更多保障,避免因买家问题而浪费时间。

4、与买家和贷款经纪人保持良好沟通

定期跟进:卖家或其代理人可以每周与买方贷款经纪人核实审批进度,确保了解最新情况。

发现问题及时处理:如果贷款进度出现问题,如买家需要补充文件或房屋评估出现争议,尽快协调解决。

与买家合作:如果买家遇到实际困难,例如短期资金周转问题,卖家可以适当给予时间或建议合理的解决方案。

5、预留足够的时间作为缓冲期

设置合理的交割日期:将交割日期设定在合同签订后30至45天,给买家足够时间完成贷款审批。

灵活安排搬出时间:如果卖家有额外的住房选择,可以在交割后几天内搬离,给买家腾出时间完成贷款流程。

6、掌握备选方案以应对突发情况

考虑现金买家:如果贷款延迟导致交易失败,可以优先考虑现金买家,避免再度面临贷款问题。

接受过桥贷款(Bridge Loan):如果卖家需要资金进行下一步置业,可以通过过桥贷款缓解资金压力。

重新挂牌:在合同终止后,迅速联系代理人重新挂牌,并根据市场情况调整定价策略。

留美党买房攻略:

美国买房竟比租房划算? 这些重点别错过

不少留美学生都在规划美国买房,提起中美买房差异,大家普遍觉得美国人买房更轻松。其实背后藏着政策、投资等多重优势,想买房的留美党快收好这份攻略!

美国堪称“买房友好型”国家,政策福利拉满。个人所得税本就占年薪20%-40%,但买房者用月收入还贷利息,就能享受免税优惠,租房可没这待遇。而且房贷灵活,不看年龄只看收入稳定性,最长能贷30年,对老人更是宽松,不过老人去世后房子会归银行。

买房还是稳赚的投资。美国人不爱储蓄爱投资,房地产基本只赚不赔,能帮大家存下养老钱。就像有些老年夫妇,把退休

前住的“豪宅”卖掉,换个联排小别墅,就能拿到一笔可观的养老资金。对有固定收入的年轻人来说,房价通常是家庭年收入的5倍,压力不大,不少留美十年的中国留学生夫妇,都能一边出租旧房,一边买新别墅自住。交易安全也有保障。美国房地产“从业人员准入制度”严格,州房地产委员会会监管执照,违规就可能被吊销。通过第三方“中性中介人”交易,买方付款、卖方收钱、中介拿佣金都经过这个机构,从根源杜绝欺诈。而且实行独家代理制,买卖双方各有经纪人谈判,更专业放心。

中国留学生买房,这几点要重点考虑。首先是学区,美国13年义务教育免费,但学区决定教

育质量,不好的学区只能上昂贵私立校。只要有房子水电费清单和孩子疫苗单,就能上对应学区公立校,好学区房子虽贵但保值,孩子上大学后还能卖掉换房。

其次,地段要离工作单位近,开车15分钟内、方圆10公里左右最佳,方便上下班和接送孩子,且最好在安静小街道,远离主路和车站,避免噪音。采光也很重要,不用讲究坐北朝南,但要节能通风。居住面积上,双层三房二厅一厨带小花园的房子很受欢迎,一层房易潮湿,多房间还能方便父母探亲居住。留美买房不是难题,摸清政策和自身需求,就能轻松拥有心仪住所,既划算又安心!

FHA新规生效后

H-1B持有者房贷获批数量骤降至零

买房难度暴增

受特朗普政府收紧移民政策的最新措施影响,联邦住房管理局(FHA)向包括H-1B签证持有者在内的非永久居民发放的新抵押贷款数量,已急剧下降至近乎为零。这一政策调整对美国境内的非绿卡持有者购房市场造成了立竿见影的冲击。

政策核心:FHA贷款仅限绿卡持有者

美国住房和城市发展部(HUD)在3月26日的一封信函中宣布,从5月25日开始,非永久居民(non-permanent residents, NPRs)将不再符合FHA担保抵押贷款的申请资格。HUD表示,这项决定旨在贯彻总统特朗普的承

诺,即“保障美国公民和合法永久居民的经济机会”,并确保FHA贷款等联邦福利仅惠及绿卡持有者。

市场反应:贷款占比“一夜归零”

政策生效后,市场立即出现了剧烈反应。根据约翰·伯恩研究与咨询公司(JBREC)的最新报告,非永久居民获得的FHA贷款比例出现了断崖式下跌:四月占比:该群体在FHA贷款总额中的占比约为6%。七月和八月:该比例几乎降至零。全年影响:JBREC分析师指出,非永久居民在2024年约占FHA贷款总量的4%,在佛罗里达等州占比更高,如

今这部分贷款已基本消失。

H-1B群体面临“更苛刻”的传统贷款

这一巨大的政策转向,迫使H-1B签证持有者和其他非永久居民不得不转向传统的抵押贷款市场。然而,传统贷款的要求往往更为严苛,显著增加了他们的购房难度:更高的信用评分要求。更严格的美国收入证明。要求更长的就业历史记录。分析人士指出,尽管FHA贷款收紧的规定不影响传统抵押贷款,但对于初次购房、信用记录积累尚浅或首付不足的非永久居民来说,购房选择将变得非常有限。