

美多个大城市房租下跌

十年来“对租客最友好时期”



经历了数年的大幅上涨后，租客们终于迎来了房租的持续回落，这一趋势预计将延续至2026年初。

据房地产网站 Realtor.com 的挂牌数据显示，11月美国50个最大都会区的租金中位数为1693美元，同比下降约1%，这也是租金同比连续第28个月下滑。而公寓租赁平台 Apartment List 的数据则显示，全美租金中位数降至1367美元，同比下降1.1%。

Apartment List 指出，11月通常是房屋租赁市场的淡季，但今年10月至11月的租金降幅，超过了去年同期的降幅。

随着新公寓房源持续涌入市场，房租预计将在2026年继续保持低位。

“除非遭遇重大经济冲击，2026年将成为我们十年来遇到的对租客最友好的时期之一。”道格拉斯·埃利曼房地产公司的高端房产经纪人米歇尔·格里菲斯表示。

房租降温的背后原因

本轮房租回落，源于此前几年的租金暴涨。

Realtor.com 的数据显示，2021年年中至2022年年中期间，市场需求旺盛，一居室和二居室的租金年涨幅一度超过12%。自2023年初起，随着大量新公寓房源入市，租

金涨幅由正转负。Apartment List 的数据显示，2024年美国全国范围内竣工的多户公寓单元(通常指大型托管公寓楼)超过60万套，创下自20世纪80年代以来的年度最高纪录。

这类公寓楼的租金降幅最为显著，激增的房源迫使房东们不得不通过降价来争夺租客。

“我们看到公寓楼之间打起了价格战，房屋空置天数不断增加，房东甚至需要多次降价才能吸引租客看房。”道格拉斯·埃利曼房地产公司的房产经纪人助理杰克琳·比尔德说。

她还提到，独栋住宅和高端公寓的租金则相对稳定，需求依旧保持强劲。

哪些城市的房租降幅最大

房租的回落并非均衡现象，不同市场的情况差异显著。降幅最大的地区集中在近年来新住房供应激增的阳光地带和美国西部内陆的大都会区，其中奥斯汀的表现尤为突出。

根据 Realtor.com 提供的美国50个最大都会区数据，以下10个城市在11月录得的租金中位数同比降幅最为显著：得克萨斯州奥斯汀-朗德里克-圣马科斯：-6.6% 科罗拉多州丹佛-奥罗拉-森

特尼尔：-4.8%

亚拉巴马州伯明翰：-4.6% 佛罗里达州杰克逊维尔：-4.2%

亚利桑那州菲尼克斯-梅萨-钱德勒：-4.0%

加利福尼亚州圣迭戈-丘拉维斯塔-卡尔斯巴德：-3.5%

内华达州拉斯维加斯-亨德森-北拉斯维加斯：-3.0%

得克萨斯州休斯敦-帕萨迪纳-伍德兰兹：-2.7% 佛罗里达州迈阿密-劳德代尔堡-西棕榈滩：-2.7%

得克萨斯州圣安东尼奥-新布朗费尔斯：-2.7%

尽管当前租金水平仍远高于疫情前，但多个市场的走势已经出现逆转。

Apartment List 预计，高空置率以及持续入市的新公寓房源，将在2026年初限制租金涨幅，年内租金价格会逐渐企稳，而非快速反弹。

“现在是议价的好时机，别想当然地认为挂牌租金就是一口价。”格里菲斯建议，“相比仅仅一年前，房东们如今更愿意提供优惠、灵活的租约条款，或是适度下调租金。在房源供应充足的时期，尤其是冬末春初签订租约，能在需求再次回升前锁定成本。”

曼达尼任命州政府官员领导纽约市住房机构

据 Gothamist 网站报道，纽约市曼达尼将任命一位州政府高级官员领导纽约市房屋保护与发展局 (HPD)。

据四位知情人士透露，曼达尼将任命迪娜·莱维为 HPD 局长，市长发言人多拉·佩克也证实了这一消息。莱维目前担任纽约州住房和社区重建局的高级副总裁，负责单户住宅和社区发展。该机构是纽约州的住房机构。在此职位上，她曾负责监管州抵押贷款机构、管理州和联邦住房拨款，并领导纽约州北部的一项低成本预制房屋项目。

她此前曾在州检察长办公室和非营利组织“城市家园援助委员会”(Urban Homesteading Assistance Board, 简称 UHAB) 工作。

曼达尼在一份书面声明中表示，莱维“是一位经验丰富、无所畏惧的住房领导者，我相信她会竭力保护租户权益，直面住房危机。”

莱维将接管纽约市住房管理局，此时纽约市五大区正面临着一场史无前例的住房危机，低收入纽约市民的处境尤为严峻。根据纽约市最新的住房调查，月租金低于2400美元的公寓空置率不到1%。调查还发现，全市整体空置率仅为1.4%。

纽约市房屋保护与发展局 (HPD) 掌管着超过20亿美元的预算。该机构负责为新建的收入限制型住房项目提供资金，运营全市经济适用房抽签项目，并为数千户家庭管理联邦租房援助计划。此外，该机构还资助现有可负担住房的维护，对未履行维修义务的房东进行处罚，并雇佣数百名检查员执行全市的住房法规——这些都是曼达尼在竞选期间以及就任市长第一周的重点工作。

莱维将接替 HPD 代理局长艾哈迈德·蒂加尼，后者于上月底被曼达尼任命为房屋局长。

根据市政府的数据，去年，房屋保护与发展局资助建造了约13200套新的可负担住房，并保留了约15000套现有可负担住房。

根据纽约房地产委员会2025年12月发布的一份报告，自2024年初以来，纽约市新增了约6.6万套住房，涵盖所有收入阶层。该游说团体表示，这样的建设速度不足以满足新增住房需求，也无法实现前市长亚当斯未来十年新建50万套住房的目标。

曼达尼大力宣传他自己的目标，即在未来十年内为纽约市的中低收入居民建造20万套经济适用房。

曼达尼的办公室表示，他将于周日宣布签署一项行政命令，指示各市政府机构举行听证会，允许租户分享他们的负面经历。曼达尼称这些听证会为“租金欺诈”听证会，并表示这些听证会将构成一份关于全市租户生存状况报告的基础。

美国房屋是永久产权吗？这些知识点要注意

说到美国住宅，很多国内的朋友都非常迷恋、美国的独栋住宅，理由无外乎这几点包括价格便宜永久产权，有院子可以种花种菜，那有什么需要注意的事项呢？

首先美国房屋、每年是需要缴纳房产税的。一般在总房价的1%到3%之间。假设你在纽约和上海都有一套房面积100平米总价五百万的住宅，表面上看单价都是5万元每平方米但70年后，却会出现非常巨大的变化，假设两地的房屋单价都是按照每年4%的幅度增长，美国房产税按2%来计算，那么70年后纽约住宅70年累计支付的房产税总共高达3483万元。是最初房屋总价的七倍，是最初房屋总价的七倍，占到70后房屋总价7198万元的48%，纽约的实际单价是上海的1.5倍按照每年不同的涨幅计算，还会有不同的结果但纽约的实际单价都要比上海高，这还是没有加上房屋保险费用的前提下。而如果是非独栋类住宅，还有相当昂贵的物业费可想而知，美国住宅的隐性持有成本相当之高，美国并非永久产

权只是说的好听而已，为什么这么说、因为这里的永久产权他有一个前提，就是房产税必须按时足额缴纳。否则将面临信用污点，甚至房屋被强制没收或者拍卖，按照五百万的总房价以及2%的房产税计算，每年光房产税的费用就在10万元左右，一旦家庭发生变故失业或者投资失败等等，就很容易因为无力承担房产税，或者房贷而成为无家可归者，这也是如此富裕的美国，居然在很多的城市有相当多的流浪汉的原因之一。

美国的住宅好看但还需要注意，因为独栋的住宅大多都是木质结构，所以房屋对于很多自然灾害的防护能力是比较差的。每年都有大量的房屋因为龙卷风洪水等损坏倒塌，所以美国的房屋和汽车一样需要购买保险，这也是一项不小的费用另外自家门前的草坪，也是需要定期按时打理的，否则将会面临罚款或者巨额的账单。当然，以上这些问题如果能妥善处理，那么购买一套美国房源无疑是一种享受。

在美国购房有绿卡和无绿卡是否有区别

经常有朋友会问及外国人在美国买房与本地人有什么不一样吗？今天就来为各位分析下究竟有哪些不同之处。总的来说，从购房资格方面来讲，美国并不限制外国人在美国买房，且无套数限制；从贷款方面来讲，外国人也可以在美国贷款买房，但申请的条件比本地人严苛一些；从房屋转让方面来讲，外国人出售房屋与本地人一样需要缴纳“资本利得税”。(本地人是指有美国绿卡或美国籍的人)。

1. 购房资格无限制

美国联邦政府从来没有禁止外国人在美国购置房地产，任何外国人都可以在美国买房子。美国是一个移民国家，是欢迎外国人在美国投资或购置房产的，在买房方面几乎没有任何的限制。

2. 外国人申请房贷条件更苛刻

外国买家想要取得贷款，条件比美国人苛刻。一般来讲，贷款机构要求外国买主缴纳的首付为房价的50%，大大高于美国人的20%，而且余额的贷款利率也会比较高。

3. 外国人出售房产需缴资本利得税

拥有住房可以为居民家庭提供一种可靠保障方式，为实现这一目标，美国有一套相对完善的住房政策。资本利得税与产权持有成本、住房贷款利率一起构成了美国房地产市场健康稳定发展的重要税收政策。外国人出售美国房产与本地人一样，同样需要缴纳“资本利得税”。美国人自己出售房产时，获利的部分是要纳税的，尽管

有一定的免税额度，税率也会因地区而异，外国人在美国购置房地产之后出售获利的部分也要纳税。

4. 外国人出售房产“预扣”资本利得税

与本地人不同的是，外国人出售房产时需要“预扣”资本利得税。具体的操作办法是：外国人在出售房产时，买方必须将卖主所得的总额预先扣留10%，并且填写8288和8288A两份表格，在成交后的20天内与预扣款项一并上交国税局。

5. 在美置业不自动提供签证或者绿卡

在赴美旅游或暂住之前，外国人必须已经持有签证或者绿卡。申请签证的过程需要4至6周(取决于申请人所在国家的美国领事馆)。

