

## 美国房贷利率转变：

# 高利率房主数量反超低利率群体

美国住房市场近期跨过了一个值得关注的节点：目前房贷利率高于6%的美国人数量，已超过利率低于3%的群体。

这一变化之所以重要，是因为疫情期间的超低利率（尽管对抢到低利率的房主而言十分划算），在此后一直是美国住房市场的“症结”之一。

人们不愿卖房，因为这意味着要放弃低成本贷款，转而背负高得多的新贷款。美联储数据显示，自2021年（当时30年期房贷利率不足3%）以来，房贷利率已翻倍不止，且维持在6%以上的水平已超过三年。

持有低利率的房主选择“按兵不动”，随之而来的房源减少引发了库存紧张与房价飙升——这一现象被称为“房贷锁定效应”。

**锁定效应或逐步缓解**  
房地产应用程序Reventure的首席执行官Nick Gerli在社交平台X上指出了这一利率群体的反转，并表示：“未来房主的平均利率会持续走高，这其实是好事，因为它会削弱房贷锁定效应。随着锁定效应不断减弱，未来市场库存可能会大幅增加。”

若房屋不再符合自身需求，持有低利率的房主更可能选择卖房——换工作、结婚、离婚、生育、退休等生活变化，都可能让他们即便放弃低利率也要出售房产。这也解释了为何3%以下利率的房贷规模逐月缩减，而6%以上的高利率房贷持续增加（因为多数新30年期房贷利率都在6%左右）。

不过Redfin首席经济学家Daryl Fairweather认为，近期的群体反转不会带来太大影响：“随着时间推移，这一问题的影响会逐渐减小，但缓解过程会很缓慢。”

Fairweather将利率低于4%（而非3%）的群体视为“被锁定者”，而这一群体仍占有房贷持有者的半数以上。即便利率低于5%，对卖家而言也足够划算，他们在卖房前大概率会再三犹豫：“房贷锁定效应很可能还会在未来四五年里，成为住房市场的主要影响因素。”

根据Bankrate去年7月的调查，54%的美国成年人表示“无论房贷利率多低，都不会卖房”，这一比例较2024年上升了12个百分点；近三分之一（32%）的人需要房贷利率低于6%才愿意卖房，23%的人则要求利率降至5%以下。

即便是1个百分点的利率差，在贷款周期内也可能累计造成数万美元的成本差异。

**锁定效应并非房价高企的唯一原因**

哥伦比亚商学院房地产专家Tomasz Piskorski指出，约40%的房屋根本没有房贷，因此房源流通性低与房价飙升不能完全归咎于锁定效应。自2019年以来，美国房屋中位数价格上涨了约10万美元（现突破41万美元），更多是受通胀影响——包括劳动力与建筑成本的上漲。

“房贷锁定效应每天都在减弱。老年人无论是否受锁定效应影响，迟早都会搬离现有房屋。”Tomasz Piskorski说，“可以肯定的是，10年后房贷锁定效应将不再是住房市场的话题。”

但在此期间，这一效应会造成代际鸿沟：“年轻人觉得自己买不起房，因为老年人因低利率不愿卖房。正是那些推迟‘换小房’的群体，对房源供应起着关键的抑制作用。”

**2026年美国房市预期分化**  
市场对2026年美国房地产市场的预期存在分歧：



Reventure预测，今年美国房价整体持平，但区域差异显著——田纳西州、亚利桑那州房价或下跌，伊利诺伊州则可能上涨；

Realtor.com预计，2025年跌至数十年低谷的成屋销量将小幅回升，受新房建设推动，销量或增1.7%、库存或增近9%；

竞争对手Zillow则预计成屋销

量增超4%、房价涨1.2%；  
美国全国房地产经纪人协会（行业组织）预测，成屋销量将增14%、房价涨4%。

换句话说，即便房贷锁定效应快速消退，对潜在买家而言，房价也未必会更便宜。

## 美国人都往哪搬？

### “这州”成全美搬迁人口最大赢家

KTLA电视台报导，U-Haul日前公布最新的年度“成长指数”报告，依据全年各州“单程租赁”搬家卡车、拖车或U-Box搬家货柜的客户净流入或净流出情况进行排名。该报告数据指出，德州则高居榜首，成为U-Haul搬迁人口净流入最多的州。德州之后，分别是佛罗里达州、北卡罗来纳州与田纳西州。加州则排名垫底。

U-Haul公布的2025年成长指数前10州，依序为德州、佛罗里达州、北卡罗来纳州、田纳西州、南卡罗来纳州、华盛顿州、亚利桑那州、爱达荷州、阿拉巴马州及乔治亚州。德州在过去10年间，第七度夺得“U-Haul成长指数”全美第一。2024年居榜首的南卡罗来纳州，在最新排名中下滑四个名次，在这次报告中排第五。

俄勒冈州在本次成长指数中，出现最大幅度跃升，2025年排名第11，较2024年位居第34名、属净流出州时大幅前进23个名次。相较之下，俄亥俄州则是年度排名跌幅最大的州，2025年下滑29个名次至第43，从2024年的净流入州转为净流出州。

根据这份报告，加州在全美各州中，成为“自行搬迁族群”外流最严重的地区，不过相较2024年，2025年的流失幅度已有所收敛。此外，麻州、纽约州、新泽西州与伊利诺州，同样名列成长指数排名末段，成为外移情况较为明显的州。

美国众院议长、路易斯安那州共和党籍议员强生在社群平台X发文评论该报告，直指加州高所得税率。强生在社群平台写道：“原因很明显。加州拥有全美最高的州所得税率，而像加州州长纽森这样的民主党人，正在阻挡川普总统的劳工家庭减税，让劳工无法真正把钱留在口袋里。劳工正在离开高税负的州，而红州则张开双臂欢迎他们。”U-Haul公布的年度“成长指数”，通过观察客户租用搬家设备后的去向，追踪人口迁徙趋势。U-Haul指出，这项数据并非精确衡量人口或经济成长，因为单程搬家不一定代表永久迁居，但仍可作为观察各州、大都会区与城市吸引及留住居民能力的重要参考指针。该成长指数每年汇整超过250万笔横跨美国与加拿大的单程租赁交易数据。

## 州主计长报告：

# 纽约市租金援助项目审计 发现住房不安全、监管薄弱

纽约州主计长迪纳波利(Thomas P. DiNapoli)周二表示，纽约市规模最大的租金补助项目在审计中被发现存在多项问题，亟需“更有力的监督”。

根据PIX 11报道，州主计长办公室在对城市防止无家可归与驱逐补助(CityFHEPS)项目的审查中，发现了不安全住房、个案文件缺失、房东监管薄弱以及住房补助金支付不当等情况。

迪纳波利在声明中指出，“对CityFHEPS项目实施更强有力的监督，对于帮助个人和家庭获得安全住房、留在其社区至关重要。改进项目运作方式，将更好地保护租户和纳税人的资金。”

CityFHEPS隶属于纽约市社会服务局(DSS)，通过在全州范围内最长五年补贴部分房租，帮助家庭找到并维持住房，尤其面向低收入纽约市民，以防止陷入无家可归的困境。

审计人员从2022年1月至

2024年5月期间约8000个案例中抽查了75个CityFHEPS个案，并审查了涉及7家服务机构、总额6.71亿美元的合同。

审计结果显示，一些家庭被安置在存在严重住房违规的公寓中，包括霉菌滋生、虫害、缺失窗户防护栏等问题。审计长表示，在部分情况下，市社会服务局未在入住前进行规定的安全检查，却仍继续向房东支付租金补助，尽管这些住房并不适宜居住。

此外，审计还发现，一半的个案文件缺少必要的收入或资格证明；多次违反建筑安全法规的房东并未被取消参与该项目的资格。

报告还指出，社会服务局违反项目规定，向与房东存在关联关系的经纪人支付费用，并在未进行必要的“租金合理性评估”的情况下，批准了高于市场水平的租金。

针对审计报告，纽约市社会服务局发言人回应称，CityFHEPS是

全美第二大租金补贴项目，目前在

五个行政区共服务约6.5万户家庭。该发言人表示，“DSS已实施多项政策、流程和技术方面的改进，以简化并加快CityFHEPS的运作流程，让纽约市民更快获得安全、稳定的住房。这些努力的成果本身就说明问题，在很大程度上反驳了有关本机构监管和监督机制妨碍项目有效运行的指控。”

社会服务局称，报告中列举的部分问题源于旧数据库向新系统迁移过程中产生的数据缺陷。该机构已逐案重新审核所有差异，并据此更新了相关表格。

对于审计中提到的住房状况问题，DSS强调其已有全面的住房安全指引，并指出报告中提到的某一具体公寓曾两次通过入住前的安全审查。

此外，社会服务局也确认，正在开发审计报告中提到的租金合理性测试机制，并预计将在不久的将来在全机构范围内上线实施。

# 屋顶置换可不是轻而易举的决定 需要我们从多个角度全面考量

屋顶不仅是房屋的保护伞，更是您安全和温暖的港湾。然而，岁月的侵袭让它难免出现老化与损耗。当屋顶开始发出警告信号时，许多房主便会考虑置换，尤其是在听说可以通过保险理赔的情况下，更是让人心动不已。

然而，屋顶置换可不是轻而易举的决定，它需要我们从多个角度全面考量。

**保险并非“万能钥匙”**  
很多房主误以为，屋顶一旦出现问题，便能轻松通过保险公司获得全额置换。但实际上，保险公司

并不为因岁月流逝或自然磨损造成的屋顶损坏买单。保险的保护主要针对突发事故，比如狂风暴雨、冰雹袭击或大树倒塌等突发事件。如果屋顶只是因为年久失修而出现漏水或裂缝，保险公司通常会选择不理赔。

**谨防不必要的置换陷阱**  
近年来，某些屋顶承包商或推销员会主动上门，声称您的屋顶需要更换，并提供通过保险索赔“免费更换”的诱人承诺。然而，对那些年龄尚轻、状态良好的屋顶来说，这种建议往往是不必要的。如

果您盲目相信他们的说法，进行不必要的置换，结果可能会让您后悔不已。

**理赔记录的“隐形成本”**

即便保险公司同意理赔并承担屋顶置换费用，也未必意味着房主真的“赚了”。所有的保险索赔都会被记录，这些记录将影响您未来的保费。保险公司有可能因此提高您的房屋保险费用，甚至在更换保险公司时，新公司也会因您的理赔记录而上调报价。从长远来看，这可能让您承担更高的保险费用，得不偿失。

何时是更换屋顶的“正确时机”？

屋顶的使用寿命因材料和气候条件而异。一般而言，沥青瓦屋顶的寿命在20-30年之间，而金属或瓦片屋顶则可使用40年以上。如果您的屋顶出现以下情况，或许是时候考虑更换了：

**严重破损：**大面积破裂、瓦片脱落，或明显的结构损坏。

**频繁漏水：**即便进行了多次修补，漏水问题依旧存在。

**屋顶过旧：**如果您的屋顶接近或超过预期使用寿命，而维修费用

已攀升至接近置换成本，这正是明智选择更换的时机。

做出明智选择，守护您的财务安全！

屋顶置换是一项庞大的开支，决策前需做足功课！如果您的屋顶状态良好，不要因外部推销或误导性信息而轻易做出更换决定。

请专业、值得信赖的屋顶检查员进行评估，以确保您的置换决策基于真实需求，而非错误引导。同时，合理利用保险，避免因不必要的理赔而影响未来的保费，让您的投资更有价值！