

高盛解读特朗普“房改”：

美国春季楼市或回暖 但机构禁令“雷声大雨点小”

美国房地产市场在经历三年交易低迷后可能迎来转机，高盛最新研究显示，特朗普政府推出的一系列政策组合拳正在试图打破市场僵局，其中2000亿美元抵押贷款支持证券(MBS)购买计划已推动房贷利率下降15个基点，为即将到来的春季购房旺季注入活力。

特朗普政府正采取多项措施应对房地产市场困境，该市场长期受困于高企的房贷利率和房价，导致购房可负担性降至数十年最低水平。政策工具包括大规模MBS购买计划、拟议中的机构投资者购房禁令，以及其他旨在降低购房成本的措施。

高盛分析师Arun Manohar在上周三发布的研报中指出，这些政策已对市场产生实质影响。自去年6月以来房贷利率累计下降约80个基点，预计2026年成屋销售量较2025年至少增长5-7%。

不过分析师也警告，如果2000亿美元购买计划仅为一次性操作，且没有后续支持措施，MBS利差可能在年底前走阔，导致房贷利率下

降趋势逆转。

MBS购买计划推动利率降至三年低点

1月8日，特朗普在社交媒体宣布指示相关部门购买2000亿美元抵押贷款债券。随后，Director Pulte和财政部长贝森特确认，该购买计划由政府支持企业房利美和房地美执行。

尽管项目细节有限，机构MBS市场已迅速消化这一利好。当前息票利差收窄约14-15个基点，房贷利率同步下降，目前已接近2022年9月以来的最低水平。高盛认为，这一利差收窄幅度与计划规模相符，意味着市场已充分定价。

高盛指出，自2025年6月以来房贷利率累计下降约80个基点，这将改善购房可负担性，提振春季购房旺季前的市场情绪。分析师预计，这一降幅可使2026年成屋销售量较2025年增长至少5-7%。

特朗普政府还可能推动新任美联储领导层提供额外支持，将美联储投资组合的月度到期资金再投资于MBS。但高盛警告，如果

2000亿美元购买计划是一次性操作，且政府支持企业、美联储或财政部没有其他MBS购买计划，MBS利差可能在年底前较当前水平走阔。机构MBS名义利差已较长期平均水平收窄，期权调整利差(OAS)处于美联储量化宽松购买计划期间的水平。

机构投资者购房禁令影响有限

上周另一项重大住房政策是特朗普宣布计划禁止机构投资者购买独栋住宅。该政策旨在减少机构竞争，为个人购房者增加供应并降低价格。

高盛认为这一政策的全国性影响相当有限。行业估算显示，机构投资者拥有的房产不到总住房存量的0.5%，约占租赁住房存量的2-3%。Cotality数据显示，拥有100套以上房产的机构约占近期购房活动的5%。租赁住房市场主要由小型投资者主导，他们拥有约79%的租赁单元。

该政策在机构投资者存在感更强的阳光地带都市区影响可能



略大。随着近年来成屋价格飙升，大型独栋租赁(SFR)运营商已转向建造出租房模式，以更好控制单位经济效益，而非从MLS购买房屋。这些住宅建设业务提供了急需的供应，高盛认为不会被纳入潜在的机构购房禁令范围。过去一年建造出租房数量平均每季度约1.5万

套。贝森特上周在明尼苏达经济俱乐部的采访中表示，机构SFR禁令不会追溯适用。虽然需要等待国会批准立法的实际条款，但政府似乎接受机构SFR运营商保留其已拥有的房产。这消除了房地产市场的一个主要不利因素。



30年期抵押贷款平均利率降至6.06% 三年多以来新低

根据房地美(Freddie Mac)最新公布的数据，本周30年期固定抵押贷款的平均利率降至6.06%，低于上周的6.16%，创下自2022年9月以来的最低水平。相比之下，一年前该利率高达7.04%。

此次利率下行，正值股市出现新一轮波动之际。此前，总统川普宣布，已指示房利美和房地美(Freddie Mac)购买2000亿美元的抵押贷款债券。

据《抵押贷款新闻日报》(Mortgage News Daily)报道，该消息一度将抵押贷款利率推低至6%以下，随后略有回升。同时，市场迅速出现再融资热潮。

抵押贷款银行家协会(MBA)在最新报告中指出，上周再融资申请量环比激增40%，较去年同期增长128%。整体抵押贷款申请总量也比前一周上升28.5%。

房地美的数据显示，本周15年期固定抵押贷款的平均利率降至5.38%，为2024年10月以来的

最低水平。这一利率通常受到进行房屋再融资的业主青睐。

自去年7月以来，在投资者普遍预期联储将启动降息周期的背景下，抵押贷款利率持续走低。利率下降也显著改善了购房者的负担能力。

尽管当前6%左右的抵押贷款利率明显低于去年水平，但仍约为2021年历史低点的两倍。多家主要房地产预测机构预计，2026年，利率不太可能再出现大幅下行。

Redfin同时指出，川普近期提出的抵押贷款债券购买计划，预计也不会当前基础上显著压低利率，并称该计划“从历史角度来看，属于相对温和的资产购买规模”。

房地产市场的回暖仍将是一个渐进过程。随着越来越多在疫情期间锁定低于3%抵押贷款利率的房主逐步退出市场，住房流动性有望缓慢改善。

特朗普政府拟允许动用401(k)养老金支付购房首付

白宫经济顾问凯文·哈塞特(Kevin Hassett)周五表示，特朗普政府计划允许投资者动用部分退休储蓄，用于支付购房首付，相关细节将于下周公布。

据路透社报道，哈塞特在接受福克斯商业频道采访时说，“我们将允许人们从自己的401(k)账户中取出一部分资金，用于支付购房首付。”他补充称，美国总统特朗普将于下周在瑞士达沃斯公布最终方案。

哈塞特表示，他将随特朗普一同前往瑞士出席世界经济论坛，目前政府仍在研究一种“简单可行”的操作方式，确保这一安排不会损害民众的长期退休保障。“我们仍

在讨论具体的运作机制，”他说。

这一计划出台之际，特朗普在就任一年后正面临经济逆风，同时也为即将到来的11月中期选举做准备。特朗普在竞选期间曾承诺，将迅速缓解美国消费者面临的高物价压力。

其中，住房可负担性问题尤为突出。高企的抵押贷款利率和居高不下的房价，使许多潜在购房者被迫观望，房地产市场交易活动明显放缓。近几周来，特朗普已提出多项住房政策设想，包括禁止机构投资者购买独栋住宅，以及指示联邦住房金融局购买价值2000亿美元的房利美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac)发行的债券，以

期压低抵押贷款利率。

此外，特朗普还多次呼吁美国联邦储备委员会下调基准利率。本周美国劳工统计局公布的消费者通胀数据显示，住房相关通胀依然保持强劲。

市场投资者正密切关注政策变化、市场调整或利率下降是否能吸引购房者重返市场，从而带动长期低迷的抵押贷款申请量回升。不过，一些分析人士和经济学家指出，住房市场的核心问题在于供应不足，地方层面的分区规划和监管改革可能比单纯降息产生更大影响。他们认为，如果在供应未显著增加的情况下利率下降，需求上升反而可能进一步推高房价。

房价不涨但租金稳定 这种房子值得买吗？

很多人买房都有一个“默认期待”：房价会涨。大家都希望买完几年后升值、转手就赚。但现实中，有些区域的房子几年下来价格变化不大，却始终非常好租，租金稳定。这类房子到底值不值得买？是不是“占用资产但不赚钱”的典型代表？今天我们就从租金回报、资金效率、市场策略、退出机制几个维度来拆解这个问题。

1、租金稳定，是“慢收益”的价值体现

房价不涨≠投资失败。如果一套房子：

每月稳定收到租金，现金流为正；

空置率低，租客稳定；

管理简单，维护支出可控；

那么它带来的就是持续现金收入，而不是“等待上涨”的投机逻辑。

2、投资回报，要看“总收益结构”

租金现金流：每年可见的收入

(适合稳健型)

房价升值：长期潜力+再转售利润(适合持有型)

税务优惠：折旧、贷款利息抵扣等带来的“账面收益”

如果你买的是房价不涨但租金稳定的房子，实际上抓住的是第1点和第3点，尤其在高税率人群中非常有价值。

适合：

不追求暴涨暴跌、希望稳健过渡的投资者；

有其他高收益资产，但希望增加“现金流来源”的人群；

有退休规划、希望未来不卖房只靠租金生活的家庭。

3、但也不能忽视这几个潜在风险

虽然租金稳定很重要，但如果要买这类“横盘房”，以下几点也要特别注意：

1. 物业维护成本

房价不涨可能说明建筑老旧、地段没活力，要确认物业是否已更

新重要系统(如屋顶、电线、HVAC)。

2. 税费与持有成本

是否有HOA? 地税是否年年上涨? 空置时是否仍需承担高成本?

3. 租客群体是否稳定

是学生租户、短租市场，还是长期家庭住户? 空租频率影响回报。

4. 哪些区域可能属于这种类型?

在大华府，像一些非地铁区的老社区、远郊但生活配套完整的城市边缘区域，就常见这种“房价涨幅不快但租金稳定”的房源，例如：

马里兰州郊区如Germantown、Bowie 部分地段；

弗吉尼亚州的Woodbridge、Annandale；

DC东北部少部分老住宅区。

这类区域房价因地段、学区等限制涨幅有限，但因租金不高、生活成本低，始终有稳定租客群体。