

美国买房能匿名吗?

6个实用方法,帮你守住隐私

美国房产交易虽以公开透明为常态,但只要找对方法,买家也能有效保护隐私。能否匿名买房,关键在于选对工具和策略。今天整理了6个实用的隐私保护方案,想低调买房的朋友建议收藏!

1、信托购房:

最主流的隐私保护方式。通过信托这一法律工具,将房产资产转入信托账户,交易记录仅显示信托名称,不暴露个人信息。不仅能隐秘持股,还能简化资产继承流程,规避繁琐的遗产税问题,是注重隐私买家的首选。

2、成立 LLC 购房:

以有限责任公司(LLC)名义置业,房产所有权归属公司而非个人。这种方式既能隐藏真实身份,还能带来法律和税务优势——避免个人资产暴露,减轻房产相关纠

纷对个人财产的影响,尤其适合长期持有或计划转售的房产。

3、委托代理人/律师代办:

全程由律师或代理人出面处理交易,合同、登记文件等公开记录均显示代理人信息。适合极度重视隐私、不愿直接接触交易流程的买家,能最大限度隔绝个人身份与公开交易记录。

4、选择隐私保护友好型州:

不同州的隐私政策差异较大,佛罗里达、得克萨斯、华盛顿等州提供更灵活的隐私保护选项,通过 LLC 或信托购房可有效隐藏个人信息;而部分州要求交易记录更公开,需提前了解目标州政策。

5、严控公示信息与合同细节:

即便用信托或 LLC,交易公示记录仍可能留存相关痕迹。需提

前让律师或代理人把控文件处理,避免个人地址、联系方式等敏感信息列入公示文件,全程与中介、律师做好沟通对接。

6、额外隐私防护措施:

购房后可安装监控摄像头、智能门锁等安防系统,限制外人进入;同时定期更新家庭隐私设置,从居住层面进一步筑牢隐私防线,避免因生活细节泄露身份信息。

总结来说,美国买房并非不能匿名,通过信托、LLC、委托代办等方式可实现隐私保护,再搭配选对州、严控文件信息、做好后续防护,就能最大程度低调置业。建议提前咨询专业律师,根据自身需求选择合适方案,既守住隐私,也确保交易合法合规。

美国长期房贷利率小幅回升 仍处三年多低位附近

美国长期抵押贷款利率连续第二周小幅上行,但整体仍徘徊在三年多来的低位附近。房贷机构房地美周四公布数据显示,基准30年期固定利率本周升至6.1%,略高于上周的6.09%,而一年前该利率为6.95%。15年期固定利率也从上周的5.44%升至5.49%,低于一年前的6.12%。

抵押贷款利率受多重因素影响,包括美联储的货币政策、债券市场对经济和通胀前景的预期等,整体走势通常与10年期美国国债收益率保持一致。周四午盘,10年期美债收益率约为4.24%,略低于一周前水平。

此次房贷利率上调,正值美联储在连续三次降息、于2025年底将利率下调以支撑就业市场后,决定暂缓进一步降息。尽管美联储并不直接设定房贷利率,但其政策动向会影响债券投资者行为,进而左右国债收益率和房贷定价。

近期,地缘政治紧张局势也令债券市场承压,推动房贷利率在数周内出现回升。美国住房市场自2022年以来持续低迷,当年房贷

利率自疫情时期的历史低点开始快速上升。高利率、房价多年飙升以及长期新房建设不足,叠加造成住房供应紧张,使大量潜在购房者被挡在市场之外。去年,美国二手房销量仍处于30年来低位。

不过,自去年夏末以来房贷利率回落,一度提振了年底的住房交易。2025年12月,美国成屋销售环比增长5.1%。但随着近期利率再度抬头,申请房贷的购房者数量有所减少。美国抵押贷款银行协会数据显示,上周整体房贷申请量环比下降8.5%,其中再融资申请大降16%,但仍占全部房贷申请的56.2%;用于购房的贷款申请则小幅下降0.4%。

经济学家普遍预计,今年房贷利率仍有进一步下行空间,但最新预测显示,30年期固定利率平均水平大概率仍将高于6%,约为六年前的两倍。对许多已在本年初以极低利率购房或再融资的业主而言,除非利率显著下滑,否则难以接受以更高利率置换现有贷款。

为何没人真正知晓美国住房危机的规模

专家称,美国需新增200万至2000万套住房才能填补缺口,这凸显了满足全国住房需求的艰巨挑战。

2026年1月26日,华盛顿特区亚当斯·摩根街区。量化美国的住房需求,取决于对住房成本、居住人数及占地面积的一系列假设。

美国正面临严重的住房短缺问题。穆迪(Moody's)估算,解决这一问题需要新增200多万套住房。

但高盛(Goldman Sachs)的分析师认为缺口为300万套;齐洛(Zillow)的预估超过400万套;布鲁金斯学会(Brookings)预测为500万套;麦肯锡(McKinsey)则称缺口达800万套。与此同时,国会共和党人坚称缺口更接近2000万套。

还有一些经济学家认为,美国根本不存在住房短缺。

这些截然不同的预测,反映了量化美国住房需求的巨大挑战——这一难题的核心,是对住房成本、居住人数及占地面积的一系列假设。

住房可负担性是关键的政治议题,且对许多美国人来说愈发遥不可及。因此,确定全国住房需求不仅是学术研究,更是制定解决政策的关键。

空置率与“缺失家庭”

美国人口普查局数据显示,全美共有1.46亿套住房。其中,810万套属于“合住家庭”,即人们与非亲属同住。齐洛的住房缺口估算假设,这部分人群更希望拥有自己的住房。该房地产网站还称,全美有340万套可供出租或出售的空置住房。因此,齐洛的经济学家从合住家庭数量中减去可用住房数量,得出结论:美国需额外新增470万套住房。

多项分析聚焦两个核心问题:合理的住房空置率应为多少?以及有多少消费者因成本问题推迟独立居住?

看似有悖常理的是,健康的房地产市场需要一定的空置率。例如,空置房产可能处于租客/买家交接期,或正在翻修;也可能意味着业主在多套房产间轮换居住。据全美住宅建筑商协会(NAHB)数据,全美有600多万套住房(约每20套中有1套)为第二居所。

专家对健康的空置率水平定义不一,区间从3%到13%不等。

2008年房地产危机后,住房建设崩盘,空置率跌至近20年最低:自有住房空置率不足1%,租赁住房空置率仅5%,至今尚未完全恢复。

理想的住房数量,看似可以简单定义为:每户一套住房+一定比例的空置住房。但问题是,我们无法准确统计家庭数量。

当住房成本高得令人望而却步时,成年子女往往会与父母同住更久。皮尤研究中心报告显示,2023年,18%的25至34岁成年人与父母同住,而20世纪70年代这一比例仅为8%。

对许多经济学家而言,住房缺口的计算公式应为:现有家庭数量+合理空置住房数量+若住房库存充足、价格下降而自然形成的新增家庭数量。

然而,即便采用同一框架,不同研究人员得出的住房缺口结论仍天差地别。

穆迪分析与政策地图(PolicyMap)指出,要让美国住房市场恢复1985至2000年的均衡状态,需80万套住房。再加上120万套“被压抑的家庭”(即尚未组建的家庭),结论是美国需额外新增200万套住房。

布鲁金斯学会的计算目标是恢复2006年12%以上的空置率(接近历史峰值)。该机构通过复杂的统计模型,梳理出自那以后家庭组建率下降的原因中,有多少源于房价,而非年轻人就业困难、晚婚等其他因素。最终得出结论:美国需额外新增490万套住房。

类似的分析还包括房地美(Freddie Mac)的报告,其认为缺口为370万套。高盛分析师采用了“空置率+被压抑需求”的方法,同时结合数学模型,计算出使住房自有率相对于收入的可负担性恢复至20世纪90年代水平所需的住房数量。两种方法得出的结果均在300万至400万套之间。麦肯锡则将新增家庭、空置住房、解决无家可归问题的住房需求,以及为过度拥挤住房(一间卧室住多人)更换住房的需求相加,得出缺口为820万套。

设想一个无监管约束的市场,2022年的一份国会报告采取了截然不同的思路。大多数分析都试图复刻二三十年的住房市场状态。但联合经济委员会的共和党人认为,正确的缺口数值,应等



于开发商在无监管约束下会建造的住房数量——即无需遵守禁止建设市场需求住房的许可或分区规划规则。

共和党人的估算基于以下逻辑:土地价值应占住房成本的20%。若比例更高,意味着市场受到人为限制——当土地开发难度加大,地价便会上涨。为让全美各县的房价都符合这一比例,他们得出结论,住房缺口高达2000万套。

按他们的计算,北达科他州和西弗吉尼亚州几乎没有住房短缺,而加利福尼亚州则短缺450万套。在美国数百个司法管辖区全面取消分区和建筑限制或许不切实际,但他们预测,任何实质性的放松都将拉低房价。例如,他们认为额外建设270万套住房,足以让房价大幅下降,使近500万消费者具备经济上的购房能力。

2024年,加利福尼亚州梅尼菲市正在建设的独栋住宅。

“如果我们放松美国所有市场中与住房供应相关的所有监管,就能得到这样的住房数量……我认为这才是思考美国应拥有多少住房的正确方式。”凯文·科林思说。他曾以参议院工作人员身份参与撰写该报告,目前任职于自由意志主义智库美国企业研究所(AEI)。“若真想将房价降至普通人可负担的水平,就必须建造远超目

前预估数量的住房。”

人均住房建设支出

住房分析师凯文·厄德曼近期做了一组令人震惊的计算。经通胀调整后,住房建设支出占个人消费的比重持续下降,自1990年以来已下降23%。他表示,若这一比例维持在1990年的水平,美国将额外拥有4000万套住房。“几乎所有专业机构对住房缺口的估算都低得离谱,”曾撰写两本住房市场相关著作的厄德曼在其Substack平台上写道。

他认为,住房建设支出放缓意味着,人们被迫居住在比自身需求更小的住房中。但他并未明确表示美国短缺4000万套住房。相反,基于对缺失家庭和必要空置率的激进假设,他称美国需要1500万至2000万套额外住房。

或许根本不存在整体短缺

城市规划教授柯克·麦克卢尔和亚历克斯·施瓦茨研究了美国900个大都市区,发现自2000年以来,仅有19个地区的人口增长速度超过了住房建设速度。他们认为,2008年经济衰退前,开发商建造了过多住房,为后续部分年份的建设不足留下了空间。

“没错,低收入价位的住房确实短缺,但整体并不缺,”麦克卢尔说。他主张,政府帮助贫困家庭租房或购买现有住房,比新建住房成

本低得多。“目前最好的住房政策,是提高最低工资。将时薪提升至20美元,人们的生活就会立刻改善——我们无法通过单纯建房来解决这个问题。”

这一观点超越了党派界限,对住房缺口最高和最低的估算均来自右翼阵营。自由意志主义智库卡托研究所的经济学家认为,住房建设一直与人口增长同步。他们称,人们只是想在房价高昂、人口密集的地区居住在大房子里,这并不意味着存在住房短缺。

“短缺的定义是人们无处可住。这并非我们当前的情况,”卡托研究所撰稿人诺伯特·米歇尔在采访中表示。

归根结底,这场争议不仅源于数学模型的选择,更源于人们对住房短缺本身定义的不同解读。

“如果我很难在华盛顿特区找到心仪的公寓,我依然可以搬到马里兰州去住,”米歇尔说。“那种我完全没有任何选择,找不到任何地方居住的情况,才是真正的短缺。而数据并不支持这一点。”

厄德曼则有不同看法:“有28岁的年轻人与父母同住,若有合适的住房,他们本可以独立生活。如果这都不算短缺,我不知道还有什么能算。”