

# 特朗普痛批“全民租房国家”

## 但其新政反而雪上加霜



特朗普总统近日宣布的行政命令拟禁止大型机构投资者收购独栋住宅，但其中却包含一项豁免条款：允许这些机构专门建造用于出租的房屋。

特朗普总统已明确指出他眼中拖累美国房地产市场的“罪魁祸首”：企业投资者大肆收购独栋住宅并转为出租。

“房子是给人住的，不是给企业炒的。”特朗普上月在瑞士达沃斯的演讲中表示，“美国绝不会变成一个全民租房的国家。”

但在他近期公布、旨在禁止大

型投资者收购独栋住宅的行政命令里，却暗藏了一项豁免条款：允许投资者专门建房用于出租。

这类“建而租”社区（build-to-rent）正在成为市场中不断扩张的细分领域，而参与其中的，恰恰包括特朗普指责的那些阻碍普通民众买房的华尔街房东。

近年来，黑石（Blackstone）等私募机构开始成片开发独栋出租社区；莱纳（Lennar）、D.R. Horton 等大型住宅建筑商也纷纷入局，专门建造用于出租的独栋住宅。特朗普政府内一名高级住房官员比尔

·普尔泰（Bill Pulte）在入职前，就曾经营一家收购新建出租房的小型房企。

这项“建而租”豁免条款，看似与特朗普政府宣称的目标自相矛盾——政府本想通过打击华尔街背景的房东，让更多房屋面向中产出售。多年来，类似提案也曾得到两党部分政客支持。

但住房分析师表示，从政策角度看，“建而租”社区有其合理性，因为它增加了优质租赁住房的供给。

住房研究机构 John Burns Research and Consulting 研究总监里克·帕拉西奥斯 Jr. 表示，“建而租”社区主要面向有年幼子女、暂未准备好买房的家庭。

“‘建而租’其实是通往自住房的一块很自然的跳板。”他说。

住宅建筑数据公司 Zonda 显示，去年全美约有 6.6 万套“建而租”住宅完工；相比之下，2021 年仅有 1.1 万套。

在当前高房贷利率、二手房价格上涨、新建经济适用房严重短缺的背景下，许多美国人无力购买独栋住宅，特朗普这项行政命令反而可能利好全美住宅建筑商。

美国最大住宅建筑商 D.R. Horton 在近期监管文件中披露，去年向投资者出售了 3,546 套独栋出租房，而面向普通购房者的销量为 83,622 套。莱纳（Lennar）则在去年 8 月专门为有意购买新建出租房的投资者搭建了线上平台。两家公司均拒绝置评。

专注于住房行业的投行 Zelman & Associates 董事总经理艾伦·拉特纳表示，“建而租”交易为建筑商提供了“内置对冲”。建筑商可以将某个项目中的大量出租房预售给大型机构买家，这让他们敢于比平时建造更多房屋。

如今，几乎所有华尔街大型房东——Invitation Homes、American Homes 4 Rent、黑石等——要么与建筑商合作收购专门的出租社区

房源，要么直接成立自己的建筑公司。

上月，作为华尔街最早一批房东之一的 Invitation Homes，收购了一家专注于美国东南部多个州开发独栋出租社区的“建而租”开发商。

Invitation Homes 目前已拥有 8 万套出租房，这笔收购宣布时间，距特朗普公布“禁止企业投资者将独栋住宅改为出租”禁令仅两周左右。

多年来，Invitation Homes 及其当时的私募股权所有者黑石，一直是华尔街房东的“公众面孔”。2008 年金融危机让数百万美国人陷入财务崩溃，却成为 Invitation Homes 的抄底机会：该公司收购了数万套止赎房用于出租。

华尔街机构收购止赎房，在部分地区帮助稳定了楼市——清空空置房、为下跌的房价托底。但久而久之，这些财大气粗的公司成为众矢之的，批评者称它们在亚特兰大、纳什维尔、凤凰城、拉斯维加斯、佛罗里达州坦帕等集中扫货的地区，挤压了首次购房者的生存空间。

近年来，多名国会议员提出法案，限制机构投资者大量购置住宅用于出租，但相关法案均未获通过。

特朗普的这项行政命令同样需要国会立法才能完全生效。命令还要求财政部对“大型独栋住宅租赁机构买家与运营商”给出明确定义。

研究华尔街房东对楼市影响的罗格斯大学教授埃里克·西摩表示，如果联邦政府在大约十年前——奥巴马政府或特朗普第一任期时就采取行动，对限制华尔街购房的影响本会大得多。

大多数在金融危机后崛起的华尔街大型房东，早已不再大规模收购存量房。房价飙升、止赎率低迷，让这类买卖不再有利可图。

如今，华尔街房东在购房市场中仅占很小一部分。据估算，它们仅持有全美独栋出租房的 1% - 3%。黑石在一份资料中称，其持有的房屋数量比八年前减少了 22%。

目前购买独栋住宅的投资者，大多是只拥有几套出租房的小业主，预计不在行政命令限制范围内；其他活跃买家则是只收购几十套而非整个社区的小型投资机构。

对华尔街而言，投资独栋住宅曾利润丰厚。黑石 2017 年将 Invitation Homes 上市，2019 年完全退出，实现 70 亿美元总收入，约为初始投资的两倍。

两年前，黑石大举重返这一领域，收购了大型独栋租赁公司 Tricon Residential。该公司早已深度参与“建而租”市场，目前仍在得州、北卡、南卡、加州、佐治亚州运营租赁社区。

去年，Tricon 在南卡罗来纳州辛普森维尔启动一个包含 93 套出租房与联排别墅的项目，并与佛罗里达州建筑商合作开发，社区内配有泳池、宠物公园、游乐场、匹克球球场与网球场。项目现场标语写着：全新住宅出租。

和特朗普一样，其联邦住房金融局局长比尔·普尔泰也曾公开批评企业房东。但在入职政府前，普尔泰本人就是“建而租”物业的投资者。

近年来，普尔泰旗下多家投资公司收购了十余套独栋住宅，来源包括其家族此前的建筑企业 PulteGroup，以及莱纳、托尔兄弟等大型开发商。

当时普尔泰称，这些租赁物业旨在“让无力购买新房的美国人也能体验新居”。周一被问及特朗普行政命令时，普尔泰表示：“与小房东不同，在全美持有 10 万套以上房屋的企业，不该是我们这个国家应有的样子。”

## 怕交加州 5% 富豪税 扎克伯格斥资 2 亿美元购置迈阿密豪宅

据华尔街日报报道，Meta 首席执行官、亿万富翁马克·扎克伯格与妻子普莉希拉·陈，成为最新一批在南佛罗里达州购置房产的加州亿万富豪。

据知情人士透露，这对夫妇正在收购迈阿密印第安溪岛上一栋全新建成的滨水豪宅。扎克伯格早已拥有庞大的豪华地产组合，在加州太浩湖、帕洛阿尔托以及夏威夷考艾岛均持有房产。

据房产知情人士称，卖方为一家与三明治连锁品牌 Jersey Mike's Subs 创始人彼得·坎克罗有关系的有限责任公司，目前尚不清楚该交易是否已完成交割。

尽管扎克伯格夫妇为此处近 2 英亩（IT 之家注：约 0.81 公顷）的房产支付的具体金额尚未披露，但当地房产中介表示，成交价大概率在 1.5 亿至 2 亿美元之间。去年，印第安溪岛上一块面积相近的未开发地块，以约 1.05 亿美元成交。

坎克罗的这套房产并未公开

挂牌出售，而迈阿密的超高端房产私下交易本就十分常见。过去一年，汤姆·布雷迪在印第安溪岛的豪宅也以私下方式寻求出售。

从比斯坎湾对岸望去，这栋豪宅的环绕式露台与私人码头清晰可见。建筑设计公司 CMA Design Studio 官网的效果图显示，该庄园绿植繁茂，配有蓝色百叶窗、精致水景与滨水泳池。

印第安溪岛是一座封闭式人工堰洲岛，已吸引杰夫·贝索斯、卡尔·伊坎等富豪在此置业。岛上另一栋即将完工的豪宅，挂牌价高达 2 亿美元。

亿万豪车经销商诺曼·布拉曼与妻子伊尔玛·布拉曼，正是扎克伯格新宅的邻居。伊尔玛在电话中表示，扎克伯格已告知他们计划在 4 月前入住，并称“我们很高兴他成为邻居”。

加州拟对亿万富豪征收 5% 的特别税，而佛罗里达州不设州所得税，这让扎克伯格、贝索斯这类富豪每年可省下巨额财富，扎

克伯格也因此成为最新一批涌入迈阿密的科技富豪。

南佛罗里达州房产中介表示，自加州新税提案公布以来，他们一直在不间断地带加州客户看房。科威不动产的迈阿密房产经纪人丹尼·赫茨伯格称：“加州的 5% 富豪税，正在大规模逼走高净值人群。”

该税收法案将追溯至 2026 年 1 月 1 日生效。迈阿密房产律师透露，去年年底他们曾以极快速度推进数百万美元房产的交割工作，部分律师甚至因档期排满，不得不拒绝部分交割业务。

迈阿密房产经纪机构表示，加州富豪的突然涌入，已将当地超高端房产市场推高至堪比甚至超越疫情巅峰的水平。据知情人士消息，谷歌联合创始人拉里·佩奇在过去几个月，于椰林区斥资约 1.88 亿美元买下多处房产；另一位联合创始人谢尔盖·布林，也就收购迈阿密海滩一套价值 5000 万美元的房产展开洽谈。

## “AI 输家交易”蔓延 美国房地产服务类股票集体大跌

受人工智能（AI）技术加速渗透、多行业面临潜在颠覆风险的影响，美国房地产服务类股票周三集体大跌，投资者担忧相关公司的高人力、高手续费商业模式可能成为新一轮 AI 冲击的“受害者”。

截至收盘，CBRE 集团（CBRE.US）与仲量联行（JLL.US）股价均重挫超 12%，Cushman & Wakefield（CWK.US）跌幅接近 14%。其中，CBRE 和 Cushman & Wakefield 的单日跌幅创下自 2020 年新冠疫情引发市场暴跌以来的最大纪录。

Keefe, Bruyette & Woods 分析师 Jade Rahmani 在周三发布的报告中指出，投资者正加速撤离那些“收费高、劳动力密集、且被视为可能受到 AI 颠覆的商业模式”。不过，她也提醒称，此轮抛售“或夸大了 AI 对复杂交易撮合业务的短期冲击”，尽管从长期看，AI 对行业的影响仍有待观察。

这波下跌再次冲击本就处于复苏困境中的商业地产行业。自疫情重塑办公需求、叠加利率上升重挫交易规模以来，该行业始终难以恢复元气。尽管 AI 热潮在部分领域带来结构性机会，例如数据中心和高端办公楼租赁，但市场开始重新评估，AI 在自动化流程、简化交易环节方面的进步，是否会对传统中介和

经纪业务形成持续压力。

为应对行业低谷，CBRE、仲量联行等公司近年来积极拓展业务版图，向物业管理、资产评估及跨行业投资销售延伸，覆盖酒店、仓储、公寓及生命科学实验室等多个领域，试图分散单一经纪业务的周期性风险。Rahmani 将此次抛售形容为新一轮“AI 恐慌交易”的一部分。在过去一周多时间里，软件公司、私募信贷机构、财富管理公司以及保险经纪商的股票已相继遭遇资金快速撤离，房地产服务股成为最新被波及的板块。

不过，也有机构认为市场反应偏激。巴克莱分析师 Brendan Lynch 表示，在“当日缺乏重大新增利空消息”的情况下，相关股票的跌幅显得“过度”。他指出，部分抛售源于市场担忧 AI 将冲击就业市场和商业地产需求，但这些风险“并非一夜之间出现，与前一日相比并没有本质变化”。

市场情绪的转折点，出现在上周 AI 初创公司 Anthropic 发布一系列旨在自动化法律服务、金融研究等工作的工具之后。尽管如此，多名分析师警告称，当前的剧烈抛售可能更多是情绪化反应，夸大了实际风险。