



# 楼市“涨声一片”

耶伦与鲍威尔将讨论房地产过热的金融风险

今年以来,全美房价“芝麻开花节节高”。知情人士透露,财长耶伦与联储会主席鲍威尔将于本月16日出席美国金融稳定监督委员会召开的一次会议,讨论火热的住房市场及其可能给金融体系带来的风险。

**房价同比涨幅创30多年新高**  
综合路透社、上海第一财经报道,据patch报道,PropertyShark一项对纽约市最昂贵50个街区的新研究发现,今年4月至6月第二季度,布碌仑市中心的房价中位数比2020年同期飙升了79%,是所有街区中涨幅最大的。飙升意味着该社区在最昂贵的排名中惊人地跃升了31位,成为该行政区房价第三贵的社区。

现在起在布碌仑市中心买套房,买家将支付约137万美元,而2020年则为76.5万美元。房价几乎翻了一倍。

其实,纽约只是全美房价飙升的一个缩影。

商务部今年5月底公布的数据显示,全美4月在售新屋的价格中位数为37.24万美元,同比大涨20.1%,创下30多年来最大涨幅,加

剧了人们对楼市泡沫的担忧。前财长劳伦斯·萨默斯在7月2日的一次采访中表示:“这太可怕了。”

全美房地产经纪人协会(NAR)6月底的最新数据显示,全美现存房屋价格中位数为35.03万美元,同比大涨23.6%,为有数据统计以来的最高年涨幅。

比房价涨幅更为夸张的则是市场供求数据。

房地产中介机构Redfin的最新数据显示,今年5月全美房屋成交量为62.3万宗,同比大涨45.9%,并且其中53.6%的房屋最终售价都高于挂牌价,同比增加了28个百分点;挂牌房屋的成交时间仅为16天,同比减少了22天;目前市面上挂牌的房屋库存只有70.6万套,同比减少46.4%,仅能满足1.1个月的市场需求。

在Redfin追踪的85个都市区中,所有地区的房价中位数同比都呈上涨趋势,其中涨幅最大的是奥斯汀(Austin),高达42%;其次是凤凰城(+33%)和底特律(+32%),涨幅最小的则是旧金山(+2.8%)。

**确保美国不会再次发生类似10多年前的金融危机**

全美房价飙升引发了监管层的关注。知情人士透露,财长耶伦与联储会主席鲍威尔将于16日出席美国金融稳定监督委员会召开的一次会议,讨论火热的住房市场及其可能给金融体系带来的风险。

此次闭门会议的目的是:确保美国不会再次发生类似10多年前的金融危机,当时房地产价格泡沫的破裂将大型银行推到了破产的边缘,经济也陷入了深度衰退。

该知情人士透露,16日的会议将是耶伦领导的金融稳定监督委员会首次以实质性方式讨论对房地产市场的担忧。他们说,在3月和6月举行的前两次会议上,这个问题曾被短暂提出,但后来被搁置。

知情人士说,财政部越来越意识到,在待售房屋库存紧张导致房价大幅上涨之后,如果房价突然回落,可能给经济带来危险。但这些人称,耶伦的团队相信任何金融稳定风险都是可控的。

与2007-09年危机中破灭的房地产泡沫不同,现在借款人的质量仍然很高。鲍威尔也对避免另一场以住房为中心的灾难抱有希望。

美国房价全面上涨

# 房市出现抢房白热化 民众半夜起床开始排队

根据美国房地产经纪人协会统计数据显示,自从2012年以来,美国房价已经连续111个月持上涨趋势。在美国183个城市中,99%的房价在今年一季度出现两位数增幅。如今,美国房价全面上涨,房地产市场出现抢房白热化,不少地区民众甚至半夜起床开始排队或者是加价抢房。

据美国房地产协会数据显示,5月份,美国成屋价格中值达到35.03万美元,打破最高纪录,同比增长23.6%,增幅是1999年产生纪录以来最高涨幅。美国房价全面上涨的背景下,加上国内住房本就供应紧张,疫情有所缓和,群众购房意愿日益高涨,以至于现在房地产市场出现了抢房白热化的局面。

**在美国,购买一套房产有多不易**

勒罗伊和克里斯蒂娜是波士顿的一对夫妻,据悉两人为了购买新家已经耗时了三个月。虽然赶早排队,但依然只排到了队尾。可见,其他排在这对夫妻前面的购房民众是半夜起床就开始排队的。

记者采访了几位在美国就业或定居的华人,他们表示现阶段在美国购买房产并不容易。周女士向记者透露,因为孩子年龄增长,她从去年开始物色新家,可看中的房子接连被其他买家以更高的价格抢走。为了尽快搬家,周女士不得不效仿这样的方式,提高预算购入了一套新房。当然,原本的旧房子也以高出预算的价格转让了出去。

周女士还表示,现如今美国房产如此火热,防止现金存入银行后贬值,自己有计划再购入一套房产。周女士居住的是美国德州,当地税率低,对高收入人群非常有利,相信未来搬进该州的人会越来越多,房价自然会持续上涨。

**多差的房子都不愁卖**

科罗拉多州是美国最为热门的房地产市场之一,当地不管是多破多旧的房子,都让人感兴趣不愁卖不出去!房产销售福斯特表示,自己曾为客户出手一套房源,结果验收时才发现这套房产非常破旧混乱,房间内还伴随着恶臭。可即便如此,挂牌出售当天,依然收到了不少咨询电话。目前这套房产的报价已经达到了62.5万美元,而且还有买家为了抢到手,在不断加价。

此外,旧金山的一所房子,挂牌价格是450万美元,仅仅用了不到一周的时间,以550万美

元出售。

在旧金山生活的华人张兴表示,怎么也没有想到如今美国房产到了抢房的地步。自己从去年开始计划购房,起初看中了一套网上挂牌139.5万美元的独立别墅,可期间一直有人以高价竞争,最终以155万美元成交。看到这个价格,张兴倍感压力。自己看中过6套房产,结果都是一样,成交价格总会比业主售价高出10%以上。迫于无奈,张兴只能将希望投放到其他城市,最后看中了一套业主开价98.8万美元、位于圣何塞的房产,张兴最后咬咬牙,以135万美元成交。

IQI集团上海公司经纪人透露,在第一季度,自己足足花了一个月的时间才帮客户抢到了一套位于奥斯汀的房子。买家执意要奥斯汀房子,由于期房无需看房,所以他就一直和开放商保持联系。现阶段,市场供不应求,开放商每次只开放几套,然后挑选优质客户。比如说早期买过开放商的房产或者是全款买单的客户。最后,经纪人终于以高出原价13万美元的价格,抢到了一套期房。

**导致房价上涨的因素**

根据数据显示,美国购房群体中,年龄层在22岁-40岁之间的人最多。媒体分析,疫情令很多美国人被迫在家办公,促使美国人观念发生了变化,尤其是房产对整体家庭的重要性。如此高需求的背景下,加上低利率的优势,刺激了美国人购房情绪。

投行杰富瑞报告显示,贷款人抵押利率和政府担保的抵押贷款支持证券收益率差值仍高于往日。疫情期间,组成家庭数量增加,使得大众对房屋需求激增。从目前潜在买房群体数量分析,未来还会有大批购房群体出现。30年期抵押贷款利率虽有上升,但雇佣成本上升到2.6%左右,因此实际抵押贷款成本是非常低的。

值得一提的是,房价飙升的同时,房屋销售量却有明显削减。尤其是在5月份调整过后,同比下降了0.9%。媒体分析,销售额之所以有所下降,是因为市场上的房源不足,买家无法从中选择。而且高价的压力下,吓退了不少买主。

如今,房产价格不断飙升,让很多美国人担心迎来泡沫经济。波士顿联储行长罗森格伦曾发布警告,房地产市场过于鼎盛,美国经济经不起泡沫到破灭周期的重创了。

## 纽约房市回暖 二季度合同量创纪录



一位高级经纪人周二说,复苏的纽约市房地产市场需求强劲,价格创下了近期历史记录。

根据cnbc报道,“我看到的现象是:所有细分市场都在进行交易。纽约回来了,投资者看好这里,人们想来这里,”经纪人克里斯托弗·克罗默说。

“第二季度签署了创纪录的合同量,推动这一点的是买家看到了投资价值。他们感觉到了机会,人们对9月份的经济繁荣充满了希望。”

克罗默说,在新冠大流行期间该市的房地产价格低迷之后,潜在

买家仍然可以找到价格合理的机会。“在大多数情况下,如果你现在买房,可能比三四年前便宜,”他说。

然而,房产公司Douglas Elliman和Miller Samuel最近的一份报告发现,曼哈顿公寓的转售中位价在第二季度创下了历史新高。季度平均销售价格上涨12%,超过190万美元,销售额也比去年同期增长了150%。

在2020年第二季度,曼哈顿公寓销售出现了30年来最大的跌幅,因为很多人离开了纽约,而且经纪人基本上无法向潜在买家展示房屋。

克罗默表示,他认为最近创纪录的中位售价可能受到豪宅市场动态的影响。“我认为它可能会因大量豪宅交易而水涨船高。豪宅市场最近蓬勃发展。”

克罗默说,最近豪宅市场的活动并没有消除大流行造成的全市高库存水平。

“推动这种情况的是更现实的卖家和更疲软的价格,”经纪人说。“我们仍处于接近创纪录的库存水平。因此,买家有选择。”

另一方面,克罗默表示,与曼哈顿相比,布碌仑等纽约外圈区的市场在大流行中“更具弹性”。

“人们正在寻找价值、空间和人口密度较低的地区,曼哈顿外圈区异军突起,没有看到什么折扣,”克罗默说。

他说,布碌仑的一套两卧合作公寓的售价甚至比三年前的售价高出8%至9%。

克罗默说,皇后区的一栋独户住宅“被买家兴趣淹没”。“我们在第一周内进行了大约50场看房活动,”他说,它的售价比要价高出约10%。

