

# 买房很重要,掌握社区信息同样不可忽视

购房者买房屋时想知道房屋所在社区的详情,尤其是不熟悉的社区,或者购买外地的房屋。虽然房地产经纪人可以提供许多细节,但购房人在决定买房前值得自己做一些研究。

## 1.社区人口

社区的人口统计数据,可以从美国人口普查网站查到。2010年的人口普查,包括了年龄、种族、人口密度,甚至包括了平均通勤时间等细节。根据2010年的人口普查数据,美国现有人口超过3.22亿。美国人口普查网站也提供了人口统计数据的图形概述。

## 2.社区特色

NeighborhoodScout网站,以其专有的搜索算法,提供了大量的数据,包括房价、犯罪率、通勤难易程度等。网站简单好用。除此之外,该网站提供街区特色。例如,某个区域有赤褐色砂石,男同性恋/女同性恋家庭,不拥有汽车的房主比例等。

## 3.适宜步行,骑自行车

“可步行性”在1980年出生的一代人中是一个时髦词。有专门的网站,如“步行分数”(WalkScore),通过网站和手机程序提供适宜步行的服务工具和公寓搜索;如何轻松走到一间咖啡厅,步行买菜和去公园。此外还有“自行车分数”(Bike Score)网站,提供街

区的自行车友好程度,如自行车道和步行道的多少。

## 4.附近散步

使用免费应用程序 Walc,输入地址, Walc可以远程提供一个短途远足的感觉,也会显示途中的,比如遇到啤酒馆右转弯等,而不是像其它的GPS,用东西南北指示方向。

## 5.公共交通

美国每天有3,500万人使用公共交通工具。布鲁克林法学院(Brooklyn Law School)教授,城市企业创业主任 David Reiss 建议使用“公交分数”网站查询。“公交分数”通过计算附近公交线路的距离,使用频率和路线的类型来确定其有用性和分数。

## 6.教育质量

在非营利网站 Greatschools.org 输入邮编,就可以看到当地的成绩卡,以及老师、家长和学生的评论。如果购房人已经决定要自己的孩子去哪所,可以从realtor下载手机应用程序,可以根据学区搜索房屋。

## 7.犯罪率

在mylocalcrime网站输入地址,可以查到当地的安全状况,从破坏公物到枪击案。点击地图功能可以看到具体的犯罪地点,以避免到这些地方去。



## 8.社区地势

Reiss 教授和他的学生推荐三维地图网站,该网站提供地区的地形特征,如丘陵和山谷以及洪泛区。

## 9.娱乐、文化和夜生活

Yelp 帮助找餐馆, moviefone 帮助找附近的电影院。findgravy 网站提供当地活动,包

括摇滚音乐会,教堂晚餐。

## 10.寻找类似的社区

如果你喜欢现在的社区和邻居,但是需要搬家,可以根据生活方式喜好,在 neighborhoodscout 网站,过滤选择理想的邻里。另外,如果喜欢现在的邻居,可以输入现在的地址,查找各地类似的城镇。

# 战争,为何美房贷利率暴跌,房价还涨...

在市场消化俄人入侵乌克兰所构成的影响之际,美国房贷利率暴跌,显示美国房价可能继续飙升。

据数据显示,美国房贷市场最主流的30年期固定房贷平均利率,从年初至上月25日已攀升近1个百分点至4.18%,但上月28日却跌至4.04%,本月1日再降至3.9%,写下2020年3月新冠疫情爆发以来最大的两日跌幅。

美国已迈入春季房市旺季,房贷利率大跌将给予买主更多筹码,促使已位于历史高点的房价进一步上涨。CoreLogic 的报告显示,美国1月房价比去年同期上涨19.1%,为45年前开始追踪这项数据以来最大增幅。

CoreLogic 首席经济学家诺瑟夫说,1月迄今房贷利率上扬,加重买家的负担,可能导致房价在未来几个月下跌,取决于目前房贷利率下降的情况将延续多久。这种情况可能偏短暂,因为房贷市场还面临与俄乌危机无关的其他利空。

美国10年期国债目前降至1月底以来低点,导致房贷利率回跌。然而,房贷利率走势与抵押贷款证券(MBS)需求的关联度更高。MBS 走势通常与10年期美债相似,但偶有例外,现阶段就符合所谓的例外。

MBS 与美债不同之处在于,其存续期视再融资需求而定。如果民众加快再融资或售屋,将缩短 MBS 的存续期。Mortgage News Daily 营运长葛拉罕说,由于房贷利率居高不下,且出现更多再融资机会,这批 MBS 存续期约莫就是五年多。

由于市场正在应对开战的影响,美国的抵押贷款利率出现大幅下降,这也意味着房价的飙升可能会继续下去。

据《抵押贷款新闻日报》(Mortgage News Daily)报导,从今年年初到上周五(2月25日),颇受关注的30年期固定抵押贷款的平均利率,已经上升了近整整一个百分点,达到4.18%。

但随后,在周一(2月28日)和周二(3月1日)分别下跌至4.04%和3.9%。这是自2020年3月疫情开始以来最大的两日降幅。

随着房地产市场历来都会非常繁忙的春季的开始,抵押贷款利率下降将给购房者带来更多的购买力,而这也将使本已经创纪录的高房价继续上涨。

据提供住宅物业信息、分析和服务的供应商 CoreLogic 周二发布的一份报告显示,美国1月份的房价同比上涨了19.1%。这是自从 CoreLogic 开始跟踪价格以来,即45年来的最高增长水平。

据美国全国广播公司财经频道(CNBC)报导,CoreLogic 首席经济学家弗兰克诺莎福特(Frank Nothaft)对此表示:“去年12月和今年1月,待售房屋库存继续创下了整整一代人的最低水平。”由于市场供应有限,买家们一直在哄抬价格。

诺莎福特还补充说,抵押贷款利率自1月份以来的上升,削弱了购房者的承受能力。未来几个月的价格增长应该会放缓,但这一切都取决于此次利率的下降会持续多久。鉴于导致抵押贷款市场面临压力的其它因素都与乌克兰危机无关,这种下降可能会很短暂。

周二,美国10年期国债收益率跌至1月下旬以来的最低水平,抵押贷款利率则大致跟随着美国10年期国债收益率的变化。由于战争,市场正在经历着动荡。

就目前而言,美国国债的走势导致了抵押贷款利率的回落。但抵押贷款利率的变化会更直接地取决于对抵押贷款支持债券(MBS)的需求。这些债券通常会效仿10年期国债的走势,但也并非总是如此。而现在正是那些并非如此的时期之一。

与美国国债不同,抵押贷款支持债券的持续时间可以根据再融资的需求而变化。30年期的固定贷款很少会持续30年。如果

人们提前进行了再融资或出售了房屋,那么债券期限就不会那么长。《抵押贷款新闻日报》首席运营官马修格雷厄姆(Matthew Graham)表示,鉴于目前利率上升,再融资机会增多,目前这批抵押贷款支持债券的持续时间预计不会超过5年。

在过去三个月中,5年期美国国债的涨幅比10年期美国国债高0.10%。由于抵押贷款支持债券的表现更类似于短期的5年期美国国债,因此它们很难跟上10年期国债的步伐。

格雷厄姆解释说:“美联储购买债券的前景对抵押贷款支持债券的影响也大于对公债的影响,因为美联储在购买新抵押贷款支持债券的总需求中所占的比例更大。因此,如果美联储撤出(目前它正在撤出),抵押贷款支持债券的价格一定会进一步下跌,以吸引买家。在其它条件不变的情况下,抵押贷款支持债券的价格越低,利率就越高。”

然而,鉴于目前的地缘政治紧张局势,对短期债券的需求有所增加,因此抵押贷款利率正与更广泛的债券市场保持得更为同步。问题是,这种情况会持续多久,答案仍取决于乌克兰和其它地区情况将如何发展。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员  
三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com  
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071