

# 美国房屋类型大解析

## 常见房屋种类介绍

在美国买房子,就像买各种东西一样,有不同的样式、种类、版型、架构等,而美国主要有几种不同的房型,种类可以选择?这边将带大家做个简单明了的介绍!

### 独栋屋 (Single Family House)

独栋屋有很多不同的说法,像是独栋房、独栋别墅,通常有前院、后院,拥有房屋建筑及土地的产权,因此房价是较高的房型,这也是在美国最常见的房屋类型,因为拥有前后院,隐私度高,屋主能够自由的运用空间,不管是让小孩在后院玩耍奔跑、或是让毛小孩到处打滚、亦或是享受在太阳下烤美式猪肋排,这些空间都能自由运用,当然前院后院的园艺美化,也都能自己动手来或是请人来设计,让整个生活环境充满属于自己的风格,住起来也相对自在舒适。

但是相对来说,屋主对独栋房的责任程度,也是各种房型之冠,房屋的维护、清洁、维修都要自己动手或是请专门的人来处理,前后院割草,下雪地区车道上的除雪,都要靠自己,所以相对来讲需要付出的养房成本和劳力会多出许多,但是能拥有土地和房屋的永久产权加上较高的自由及隐私,独栋屋还是比较偏大众的首选。

### 联排屋 (Townhouse)

联排屋是在美国也很常见的一种屋型, Townhouse 是一种建筑风格的名词, Townhouse Style, 因而大家开使称联排屋为 Townhouse。由字面意思看来,可以猜出它是连在一起的房子,通常联排屋为2到3层楼,与隔壁邻居有至少一面墙共用,但是有自己的前门和车库独立进出,水表电表及瓦斯都是每户独立,看不同地区、不同建商的联排屋,有的是两户一栋、有的是一排多户一大栋,屋主

都拥有自己房屋及所在土地的产权。

常见的联排屋都会比较豪华,屋主除有拥有自己的居住空间,还有社区的公共空间和公共设施,有游泳池、健身房、公园等,但相对的需要缴纳的社区管理费 (Homeowner Association Fee / HOA Fee) 会比较高,因为有较多的公共区域需要社区管理会来维护整理,屋主所要负责的范围比独栋屋来的少。联排屋的房价会比独栋屋来的低。

### 共有式公寓 (Condo)

康斗 (Condo) 是房屋产权的形式,并不是房屋的类型,但进而大家就用康斗 (Condo) 来称这类型的房子。

康斗跟公寓 (Apartment) 和联排屋 (Townhouse) 有时候外观上分不太出来,屋主拥有房屋的产权,不属于房产公司,所以屋主每一年还是要缴交房地产税。屋主可以独立买卖、出租,自由度比公寓来的高。

康斗相较于联排房不同的是,大部分的康斗建筑物都有交由专业的物业公司来做管理及日常的维护,像割草、除雪、公共区域的整理,尤其是如果要对自己家室内做装潢或是阳台进行改造,就必须要向物业公司进行申请来批准,不像独栋屋和联排屋拥有完全产权来的自由度高。

### 公寓 (Apartment)

在美国念过大学或研究所的人,对公寓铁定不陌生,学生时代没有住学校宿舍,最常找的就是公寓,公寓有分没有房间式 (Studio)、一房一卫浴、两房一卫浴、两房两卫浴等等,一定会有业务公司管理所有的建筑物及公共区域。

公寓有分公司拥有或是个人拥有,公司拥有的就会由公司来管

理,这种就是学生时期最常去租的公寓形式,只租不卖,有租任办公室 (Leasing Office) 在公寓社区,管理社区的出租、维修、整理等大小事。

另一种是个人拥有,可以透过买卖来转移公寓的产权,拥有人也可以刊登出来出租或是买卖,居住在公寓需要每月或是每年缴纳一定的管理费给管理公司。

公寓的好处是便利,虽然不像独栋房有前后院私人空间,但是有的设施一应俱全,像洗衣间、空调、健身房、游泳池、大楼型的有守卫、有些还有小教堂或便利超市,大城市中很常看的到大楼型的高级公寓。

### 多家庭独立屋 (Multi-Family House)

这种房型是比较少见,也比较少人会去考虑的房型,它的外观跟独栋屋很类似,但是会隔成两间 (Duplex) 到四间 (Quadplex) 的家庭,每户有独立的进出、厨房、卫浴、卧房,住户有完全独立的空间,但是因为多户在一起,噪音未成一大问题。

这类型的房子,屋主可以把其他间给家人住或是选择出租,出租的租金可以支付部分的房贷,有时候也是投资人偏爱的个选择。

### 移动屋 (Mobile Home)

移动屋字面上的意思就是可以带着走的房子,这种房子在亚洲会有点像货柜屋,架上货车就能移动到想去的地方,不像一般的房子有地基、钢筋、水泥固定在原地。

在美国,移动屋是很常见的一种房型,优点就是便宜,但相对的居住空间小、结构没那么稳固、没土地产权,关于结构,如果再有飓风龙卷风好发的区域,每次的强风警报,都会看到要移动屋居民一到避难所,因为强风可以造成移动屋



结构的损毁进而造成人员伤亡;关于土地产权,美国可以很常看到移动屋的社区,但因为没土地产权,所以跟露营房车去营地很类似,要土地租借费,移动屋每个月都要付这笔费用,所以虽然买房便宜,但是后续的支出也不容小觑。移动屋无疑的在房价高昂的区域,对一般百姓是一个纾缓,因为还是能负担得起一个家的钱,虽然空间小,但是能有一个自己的家,感觉还是比起租房来的温馨。

### 总结

美国房子种类很多,很多跟亚洲房型有很大的差别,尤其建构材料钢筋水泥比上木头铁钉就是很大的差别,但本身每个地区都有不同的风俗文化,因为在美国普遍的独栋屋,才能享受到前后院子的自由空间,家人团聚在后院聊天烤肉,无疑是让家庭更凝聚的一大推手。考虑好自己的需求,自己的预算,然后就是开始找寻自己在美国温暖的小窝了!

## 美国首次购房者预计将在2024年反弹

根据 Zillow 的新行业调查数据,到2024年,美国住房市场预计将恢复到2019年大流行前的标准——至少在库存和首次购房者的购买份额方面是这样的。

待售房屋供应的减少是美国房价最近大幅上涨的关键推动因素。过去两年,美国房价已上涨32%。总库存从2018年和2019年的月平均160万辆下降到2021年的100多万辆,2022年的月数据更低。

根据最大的受访者群体(38%),到2024年,房屋库存将恢复到每月平均150万套或更高。但许多人更为乐观——第二大群体(36%)认为,供应将在2023年恢复到大流行前的水平,而2025年获得了12%的选票,位居第三。

Zillow 资深经济学家杰夫·塔克(Jeff Tucker)表示:“库存和抵押

贷款利率将决定今年及以后房价上涨的幅度和速度。”“随着我们进入今年最热的销售季节,我们看到新的房源慢慢地回归市场,但这种供应缺口需要很长时间才能填补。”

### 首次购房者回归

新冠肺炎疫情带来了创纪录的房价涨幅,同时房租也大幅上涨,这使得存钱支付首付更加困难。因此,根据 Zillow 对近期购房者的调查,首次购房者的比例从2019年的45%降至2021年的37%。

多数受访专家认为,首次购房者应该会在几年内重获疫情前的市场份额,其中26%的人认为2024年将是首次购房者,25%的人认为2025年将是首次购房者。接受调查的专家中,18%的人认为首次购房者的比例在2030年之前不会超

过45%,尽管美国有史以来人数最多的千禧一代早在2030年之前就进入了黄金购房期。

### 通货膨胀因素

通货膨胀已经开始侵蚀美国家庭的底线,美国劳工统计局(Bureau of Labor Statistics)指出,能源、住房和食品价格的上涨是推动美国家庭通胀率升至40年高点的主要因素。

调查参与者预计,在考虑的六个类别中,能源价格在2022年期间的涨幅最大,其次是房价、住宅租金和食品成本。员工工资和股票价格分别排在第五位和第六位。

### 价格增长预测

Pulsenomics 创始人特里·洛伯斯(Terry Loeb)表示,该小组对2022年房价增长的平均预测已被上调,从三个月前的6.6%上调至本次调查中的9%。

Loeb 称,“在美联储收紧政策和抵押贷款利率上升的背景下,房价前景更为乐观,暗示房屋库存短缺仍将是今年房价的主要驱动因素。”“如果今年房屋、租金、能源和食品的价格涨幅都超过了工资涨幅,就像委员会预计的那样,住房负担能力的挑战将进一步加剧,尤其是对低收入和中等收入的租房者来说。”

Zillow 的经济学家预计,从今年2月到2022年12月,典型房屋价值将上涨16.3%。



## 疫情后 千禧一代的买家想要更大的房子

根据全国住宅建筑商协会的一项新调查,千禧一代表示,由于 COVID-19 大流行,他们的住房偏好已经改变。超过三分之一(36%)的千禧一代现在支持更大的房子,而房屋建筑商正在应对这一趋势。

根据目的与设计普查季度开工和竣工情况以及全国住宅建筑商协会 (NAHB) 的分析,2021 年新建独栋住宅的面积中值为 2,303 平方英尺,比大衰退(2009 年)以来增长了 10%。这一转变与 NAHB 的购房者偏好分析一致,该分析显示,千禧一代和 X 一代更喜欢更多的卧室,也对健身房和家庭办公室感兴趣。

NAHB 主席 Jerry Konter 称,

“房屋建筑行业预计房屋规模将继续增加,因消费者偏好发生转变,因疫情后的环境中,更多的活动发生在家中。”“建筑商正努力满足需求,但较高的建筑成本阻碍了人们的住房负担能力。”

NAHB 的《2021 年第四季度住房趋势报告》显示,在过去一年中,各代人对购房者可用性的预期都在恶化。只有 34% 的千禧一代预计未来几个月找房子会更容易,大多数(67%)活跃买家花了三个多月的时间找房子。

为解决支付能力危机,NAHB 呼吁政策制定者立即寻求解决木材和建筑材料供应链瓶颈的办法,这将增加生产并降低建筑成本。

## 57套可负担公寓开放申请 月租\$522起

本周,布朗士一栋新住宅楼推出了57套低收入单元的抽签申请。

根据 6qft 报道,这座名为 El Borinquen 的 10 层建筑位于 Morrisania 第三大道 3401 号,由 Comunilife 开发,这是一家为弱势居民提供住房和医疗服务的非营利组织。

纽约人的收入是该地区中位数收入的 40% 和 60%,即单身 17,898 美元至三口之家的 72,060 美元,可以申请这些公寓,从每月

522 美元的统仓到 1,065 美元的一卧公寓不等。

该建筑由 Alexander Gorlin Architects 设计,包含 112 套统仓、35 套一卧公寓和为楼管提供的一个超级两卧单元。设施包括 24 小时保安、洗衣房、社区休息室、电脑休息室、自行车存放处、园景花园庭院以及 Comunilife 提供的现场社交服务。

该物业靠近展望大道 2 号和 5 号地铁以及 167 街站的 B 线地铁。