

# 美国新房销量暴跌,开发商暂缓建房,买家能等到房价下跌吗?

美国4月份新单户住宅的销售量跌至两年低点,可能是因为更高的抵押贷款利率和创纪录的价格挤压了首次购房者而那些寻找入门级房产的人挤出了住房市场。

商务部5月25日(周二)公布的销售量连续第四个月下降,上周的数据显示,4月份单户住宅建筑许可暴跌,二手房销售持续疲软,表明住房需求正在降温。但房地产市场放缓可能会受到创纪录的低库存的限制。它是经济中对利率最敏感的部分。美联储正在提高借贷成本以抑制国内需求和抑制通胀。

摩根大通(JPMorgan)驻纽约经济学家丹尼尔·西尔弗(Daniel Silver)说:“最近几个月,随着抵押贷款利率的飙升,房地产市场的活动已经显著降温。”“虽然较高的利率可能会影响销售,但可用库存的限制和高房价也可能抑制活动。”

“上个月新屋销售暴跌16.6%,经季节性调整后的年率为591,000套,为2020年4月以来的最低水平。3月份的销售速度从之前报告的763,000套下调至709,000套。东北

部销售额下降5.9%,中西部下降15.1%。在人口稠密的南部,他们暴跌了19.8%,在西部下降了13.8%。

路透社调查的经济学家预测,占美国房屋销售量9.5%的新屋销售量将下降至750,000套。4月份销售额同比下降26.9%。它们在2021年1月以993,000辆的速度达到顶峰,这是自2006年底以来的最高水平。

虽然按月波动,但新屋销售是房地产市场的领先指标,因为它们是在签订合同时计算的。华尔街股市走低。美元兑一篮子货币下滑。美国国债价格上涨。

根据抵押贷款金融机构房地美的数据,4月份30年期固定利率抵押贷款的利率自2011年2月以来首次跃升至5%以上。

它已经飙升,在截至5月19日的一周内平均上涨5.25%。自3月以来,美联储已将政策利率提高了75个基点。预计美联储将在6月和7月的每次政策会议上将利率上调0.5个百分点。

数据显示,4月份二手房的销售量降至两年来的最低点,而单户住宅的建筑许可则

是自去年10月以来的最低水平。5月份单户住宅建筑商的信心接近两年低点。尽管疲软的房地产市场可能会影响本季度的经济增长,但经济学家并未敲响警钟。

北卡罗来纳州夏洛特市LPL Financial经济学家杰弗里·罗奇(Jeffrey Roach)表示:“房地产市场现在已恢复到流行前的水平,因此不应将4月份的这次大规模打击解释为泡沫破灭。”

销售增长的放缓可能使供应增加并减缓两位数的价格增长。4月份的新房中位价比一年前飙升19.6%,达到创纪录的450,600美元。平均房价以更快的31.2%飙升至570,300美元,这表明低端住宅的价格上涨更为强劲。

“再加上融资成本的显著增加和入门级房屋市场价格敏感性的提高,建筑商转嫁成本似乎是销售下降的一个重要因素,可能与抵押贷款利率上升一样重要,”首席执行官克里斯·洛(Chris Low)纽约FHN Financial经济学家说。

几乎所有上个月售出的房屋都高于

200,000美元的价格水平。4月底市场上有444,000套新房,高于3月的410,000套。在建房屋约占库存的65%,待建房屋约占27%。

由于建筑商为框架木材、橱柜、车库门、台面和电器等投入品短缺和价格上涨而苦苦挣扎,因此获准建造但尚未开工的房屋积压量创历史新高。按照4月份的销售速度,需要9.0个月才能清除市场上的房屋供应,高于3月份的6.9个月。

普尔全球周二的一项调查显示,追踪制造业和服务业的美国综合采购经理人指数产出指数从4月的56.0降至5月的53.8,这也表明经济活动放缓。

四个月来最慢的增长速度归因于“通胀压力升高,供应商交货时间进一步恶化和需求增长疲软”。该指数高于50表明私营部门扩张。花旗集团驻纽约经济学家维罗妮·卡拉克(Veronica Clark)说:“现在判断最近的下跌是否仅仅反映了大流行前模式的回归或可能进一步放缓可能还为时过早。”

## 草坪这么大,如何有效地为前后院节水

别看美国人平常吃穿行不太注意,但是人家对后院的草坪真的是非常上心,给草坪除草啊、浇水啊、施肥啊,面面都做到。因为在美国人看来,屋前面有一片绿油油的草坪是一件相当自豪和幸福的事情,所以我们赶快也get起来。问题是前后院草坪这么大,如何有效地为前后院草坪节水呢?

如何有效的节水

1. 调整除草的方式

给草坪储藏水的第一步就是要除草。除草不仅能让草草们更好地生长,而且能让草坪看起来非常规整、干净。但是如果除草除得太频繁,或者把草割得太短的话,草很容易就变干燥了。而且,如果平时是用除草机除草的话,容易习惯顺着一个方向割,草坪的某一面受力过大,使得所有的草都向着一个方向生长。

所以我们要做的是:在割草的时候,尽量不要顺着同一个方向修,这样就可以减少草坪的压力,草坪不易变形;将草坪的轮子调到适当的高度,这个要根据草的类型来调整,比如说高羊茅草应该保持不短于两个半到三英寸之间,而百慕大草应该保持在3/4英寸到1英寸之间。

2. 利用智能时钟

如果家里面的浇水设备是智能的灌溉设备的话,那准备一个智能时钟是非常有必要的。智能时钟可以自动检测应该要喷洒多少水,而且要是碰到下雨天的时候,智能时钟也可以自动的将喷水器关掉,而且,美国有些州有一些政策,给购买智能灌溉设备

的消费者提供优惠折扣或者税上的减免,具体的可以自己查下。

3. 减少施肥

院子里的草变干枯了,有可能是施肥太多造成的,在这种情况下就要减少施肥的次数。在春末和秋初的时候,最常见的是使用三份氮肥,一份磷肥,还有两份钾肥来浇肥,这也是最节省水的肥料配方。

4. 减少不必要的浇水

尽管给草坪浇水有非常多的好处,比如帮助草更好的生长,减少空气中的灰尘,调节土壤的温度等等。但是如果草坪被走过的次数不频繁,或者没有其他艺术观赏功能,这种情况下就可以减少浇水的次数了。除了缩减浇水的次数之外,还可以在上面铺一层有机的覆盖层来防止水分蒸发得太快。美国的亚马逊上就有卖这种有机覆盖层的,大概不到20刀就可以买一大袋子。

另外我们应时常检查自动喷水设备,看看水管或者喷头有没有损坏的地方,喷头漏水也会让我们多交水费啊。

5. 回收水

如果咱们浇的光是草坪,而不是菜园果园之类的话,那么重复利用水很好啊。首先,雨水就是最好的选择,因为我们不用专门收集雨水,而且雨水自动也会灌溉草坪,一般情况下不会对草坪有任何的危害。

其次还可以利用的就是灰水(Grey Water),灰水指的是洗澡、洗碗、或者洗衣服留下的水,这些水虽然不能饮用,但是对草也是非常温和、没什么危害的。在收集这两

种水的时候一定要注意以下的细节:

收集灰水的时候一定要注意,用的洗洁精或者洗衣粉是环保型洗衣粉,也可以用对植物友好的洗衣粉(Plant Friendly),这里面通常不含有盐、硼、或者是漂白剂。亚马逊上卖的Earth Friendly的洗涤剂就可以;

除了利用非常环保的洗涤剂,收集雨水也是非常好的方式。雨水可以安全的用在草坪,包括菜园里面,而且也有助于减少家里的用水量。但是在美国有些州里对雨水的收集和运用有一些规定,所以在具体实施之前还要事先查询下美国雨水收集协会的规定然后再行动;

对于收集雨水比较好的方法不是拿一个盆,只要下了场雨就漫无目的的去接,而是在下雨的时候把水桶或者盆子放在房子的出水道那,这样就能接很多了。

改变草坪来节水

1. 经常拔草

杂草不仅仅占用了院子的空间,它们还和其他绿草争夺着土壤中的营养还有水分,所以节水的另一个方法就是时常拔杂草。当拔掉杂草的时候,一定要连根拔除,不然还会再长。如果要是用化学除草剂,一定要注意这个除草剂只是针对杂草的,而不可能会伤害土壤中的其他生物,而且会污染地下水。

2. 选择正确的草

虽然这些草看上去去真的是没啥区别,但是这里的学问可深着呢。每个品种都有自己的优势,到底哪种最合适用取决于居住

的气候和地区:

黑麦草:有一定的耐旱型,很容易在院子里面生长;

高羊茅草:是一种抗旱能力非常强的草,而且它的根部也非常的长,可以达到三到六英尺,这非常有利于生长在干旱的环境下,而且这种草在干旱的状况下也可以呈现出绿色;

细羊毛草:对肥料和水的需求都不是太高,而且在干旱的时候它能够自己进入休眠期,等到有水的时候它也可以立马就变成绿色;

弯曲草:凉爽的天气下生长良好,并且像细羊毛草,也可以在干旱期间休眠。弯根草同样也不需要太多的肥料;

肯塔基蓝草:在凉爽,潮湿,半干旱和温带气候中生长最好。这种草品种是中度耐旱的,如果特别懒,或者老是忘记给草浇水的人,那么就选择这种草。

3. 选择其他适合的替代品

如果家里的草坪真的很大,或者自己真的没时间也懒得打理的话,那不如选择一些特别的植物种在花园里。很多当地的自然资源部门会对适合本地的抗旱植物进行推荐,大家可以查询看看。

另外,很多灌木和树木都是草的优秀替代品,它们可以帮助控制侵蚀和水分流失。除了植物之外,也可以考虑些其他的人造景观,比如说石板路、垫脚石之类的装饰,也都是非常不错选择。

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

**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

Agent, New York Life Insurance Company  
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