2026全美房市最熱郵編出爐：東北部強勢霸榜

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】截至今年8月，儘管全美30年期固定抵押貸款利率，仍徘徊在6.3%至6.6%的歷史相對高位區間，且通貨膨脹的餘波仍在影響生活成本，但這並未能徹底熄滅美國人購房的剛性需求。事實上，購房潮並沒有消失，而是發生了高度的「空間轉移」。

根據房地產信息平臺Realtor.com最新重磅發布的2026年度「全美最搶手郵政編碼」（Hottest ZIP Codes）年度報告，全美排名前十的房市熱區，連續第四年被美國東北部與中西部地區全數包攬。其中，東北部表現出壓倒性的優勢，獨占7個席位；中西部則拿下3席。傳統的陽光帶、南部以及西海岸城市在今年的榜單中依然集體缺席。



Adobe Stock

告別「唯低價是圖」，重金鎖定「黃金郊區」

報告揭示了一個明顯的市場心態轉變：當今的購房者已經不再單純追逐全美絕對價格最低的地區，而是將目光精準地鎖定在紐約、波士頓、費城、芝加哥和底特律等大型經濟中心周邊的「黃金郊區走廊」。Realtor.com的首席經濟學家指出，隨著混合辦公模式（Hybrid Work）在2026年趨於永久化，許多白領只需每週通勤兩到三天。這使得他們願意搬到距離市中心車程在45分鐘到1小時左右的郊區。這些「黃金郊區」既能提供更大的室內居住面積、寬敞的後院和頂尖的公立學區，又擁有成熟的社區商業配套，同時還能維持與大城市經濟核心圈的緊密聯繫。買家們寧願為這種「恰到好處」的生活方式支付溢價，也不願搬去缺乏配套的偏遠低價區。

庫存暴跌六成，「鎖定效應」造就一房難求

在這些頂級熱門郵區，市場競爭極其慘烈，甚至重現了疫情初期的「競價大戰」。數據顯示，這10個區域的房源平均吸引的瀏覽量，是全美平均水平的3.0至5.3倍；在房屋流轉速度方面，這十個郵區的房子掛牌後售出速度比全國平均快了整整30到42天。造成這種瘋搶局面的核心掣肘是「庫存極度緊縮」。據數據分析，目前全美房屋庫存量比疫情前的正常水平低約11.3%，但在今年的10大熱門郵區，房屋庫存量比疫情前暴跌了驚人的60.5%。業內分析師將此歸咎於強烈的「抵押貸款利率鎖定效應」（Lock-in Effect）。這些成熟郊區的現有房主，大多在過去幾年鎖定了3%左右的超低固定利率，他們深知一旦賣房置換，將面臨翻倍的利息成本。因此，老房主惜售情緒濃厚，新房源掛牌量驟減，導致有限流入市場的房源遭到眾多買家的瘋狂哄搶。

買家財力創歷史新高，「現金為王」成制勝關鍵

能在這些熱門郵區成功搶到房產的買家，其財務實力均遠超全美平均水平，甚至可以說是「財力雄厚」。報告顯示，在這些最搶手的區域，勝出買家的平均首付比例（Down Payment）高達19.4%，遠超全美平均的13.1%。此外，這些買家的信用評分（FICO）中位數達到了766分，屬於極優信用層級。這意味著當前的熱點市場是由極具實力的真實剛需購買力所支撐的。面對高昂的房貸利率，買家們紛紛選擇掏出鉅額現金，甚至全款來支付首付，以此來降低每個月的還貸壓力，並在競標戰中擊敗依賴高額貸款的競爭者。

熱門榜首解析：波士頓近郊與紐約通勤圈領跑

在今年的榜單中，馬薩諸塞州波士頓北岸近郊的皮博迪（Peabody，郵編01960）榮登全美第一。該地歷史悠久，擁有優美的自然風光和優質學區，且距離波士頓市區僅不到20英里。目前皮博迪房屋掛牌中位數約為60萬美元，雖然不低，但相較於波士頓市區的高昂房價仍具性價比，平均掛牌僅20天即可售出。

排名第二的則是大名鼎鼎的紐約新澤西州近郊——蒙特克萊爾（Montclair，郵編07042）。這裡一直被譽為「曼哈頓的後花園」，擁有直達紐約賓州車站（Penn Station）的通勤火車，並以其多元化的餐飲和濃厚的藝術氛圍著稱。其掛牌中位價高達105萬美元，但在紐約高淨值人群的追捧下，掛牌僅18天即被搶購一空，成為榜單中溢價最高、流轉最快的「富人瘋搶區」。

中西部地區同樣表現不俗，如紐約州的費爾波特（Fairport）和密歇根州的利沃尼亞（Livonia），憑藉強勁的地方經濟基本面、相對親民的房價，以及極高的生活質量，成功吸引了大量首次購房者和年輕家庭。

專家展望：2026年底市場可能迎微調

展望未來，房地產專家認為，只要「鎖定效應」不被打破，東北部和中西部的黃金郊區熱度仍將持續。不過，隨著美聯儲在2026年下半年釋放出微調基準利率的信號，如果房貸利率能在年底前穩步回落至6%以下，可能會促使部分觀望的老房主將房屋掛牌出售，從而在一定程度上緩解這十大郵區「無房可買」的極端緊張局面。

附：2026年全美十大最搶手郵政區名單

1. 馬薩諸塞州皮博迪（Peabody,MA-01960）
2. 新澤西州蒙特克萊爾（Montclair,NJ-07042）
3. 新澤西州休厄爾（Sewell,NJ-08080）
4. 紐約州費爾波特（Fairport,NY-14450）
5. 馬薩諸塞州韋斯特菲爾德（Westfield,MA-01085）
6. 密歇根州利沃尼亞（Livonia,MI-48154）
7. 賓夕法尼亞州利蒂茨（Lititz,PA-17543）
8. 康涅狄格州北哈文（North Haven,CT-06473）
9. 威斯康星州新柏林（New Berlin,WI-53151）
10. 伊利諾伊州惠頓（Wheaton,IL-60187）

助您在紐約州及賓州 安心買賣房產
專業 | 高效 | 值得信賴
客戶評價 ★★★★★
今天順利完成新房交割，非常開心！
Edie 專業高效，溝通順暢，讓整個過程非常安心
— Noya
Weichert REALTORS® Ruffino Real Estate
用心服務 誠信為本 成就您的家業夢想
Edie Duncan
資深房地產經紀（REALTOR）
專注紐約州及賓州住宅與投資物業 | 中英文服務
SweetieEdie63@gmail.com
Weichert, Realtors® | Ruffino Real Estate
406 West Harford St, Milford, PA 18337
570-296-7570
英文: 914-213-5737 | 中文: 718-427-3598
zillow.com/profile/edieduncan

全球都在看中國
中國內幕 | 財經趨勢 | 世界觀點 | 文史 | 娛樂 | 養生
www.secretchina.com
www.kanzhongguo.com
歡迎瀏覽我們的網站

楊再勵保險事務所
GIRAFFE PROFESSIONAL INSURANCE AGENCY SINCE 1984
35年的經驗 以誠信立業
紐約、新澤西、康州、賓州、麻州
NY, NJ, CT, PA, MA
專精各種商業保險
餐館、外賣、糕餅店、服裝、美容指甲、按摩
大小超市、雜貨店、DELI
商業大樓、CONDO、CO-OP大樓
進出口商、批發商、倉庫、海運
建築材料行、木材行、木工廠
大小建築工程責任險、開發商、PAPER GC
住家保險、公寓保險(HO-4)、1-6家庭樓房保險
停車場、車庫、修車廠、商業汽車
PERFORMANCE BOND
STREET OBSTRUCTION BOND
PLUMBER BOND
FIDELITY BOND
LIQUOR BOND
LAUNDRY BOND
37-20 Prince St. Suite #PH-E, P.O.Box 520751, Flushing, NY 11354
Tel: 718-886-5678 Fax: 718-762-5608 Text: 631-760-1015
外州免費電話: 866-363-4226 外州免費傳真: 866-464-8145
www.gpia.us

L&L Realty Top LLC 長亨地產有限公司
住宅 商業
買賣、管理
Rebcca Lee 李小姐
歡迎屋主委託代理
NYS Licensed Broker/Owner
專精：皇后區、長島、曼哈頓
千萬經紀 多年專業 免費估價 耐心細心
www.rebeccaleenyhomes.com
RKLee1209@gmail.com
Cell:718-902-8822
33-56 169th St, Flushing, NY 11358