美國樓市進入秋季 調整期紐約房價仍高於全國

【看中國記者田淨心綜合報導】美國房地產市場進入秋季後出現明顯變化：30 年固定房貸平均利率升至 6.71%，全國房屋掛牌中位價繼續下降，房源增加，但待成交房屋和簽約數量開始下滑。整體而言，買家選擇和議價空間有所增加，但高利率仍在壓制需求，紐約—紐瓦克—澤西市都會區因供應恢復較慢，市場仍具一定競爭。


Adobe Stock

房貸利率升至今年高位

截至 9 月 3 日當週，美國 30 年固定房貸平均利率升至 6.71%，高於前一週的 6.66%，也是 2025 年 7 月以來最高水平；15 年固定房貸平均利率則由 5.98% 升至 6.04%。

較高利率增加購房者月供和總利息成本，也影響買賣雙方決策。一些持有低利率房貸的屋主可能延後出售，而首次購房或換房買家，則可能降低預算、推遲購買，或要求賣家降價及提供優惠。

全國房源增加 價格調整

8 月分，美國房屋掛牌中位價為 42.45 萬美元，較 7 月下降 1%，同比下降 1.3%，為連續第十個月同比下降。

同期，活躍掛牌量同比增加 3.6%，四大區域庫存均有所增加，意味著買家有更多選擇。不過，目前全國可售房源仍比 2019 年同期低約 11.1%，顯示供應雖在恢復，但仍未回到疫情前水平。

市場目前更接近「供應增加、需求受高利率壓制」的調整狀態，而非房屋大量過剩。

成交量出現轉弱信號

8 月分待成交房源同比下降 0.2%，結束此前連續 8 個月增長；簽約數量同比下降 3.7%，為連續第二個月減少。

另一組數據顯示，美國待成交房屋約 30 萬 7830 套，較前一時期下降 1.1%，處於 2026 年 2 月以來較低水平。

同期，美國房屋中位成交價約 40.06 萬美元，同比上漲 1.9%。掛牌價下降而成交價仍上漲，主要因兩項數據統計對象和時間不同，因此不能簡單判斷全國房價已全面下跌或市場重新升溫。

紐約都會區價格仍高

紐約—紐瓦克—澤西市都會區，8 月分單戶住宅掛牌中位價約 74.9 萬美元，同比下降 1.4%，但仍比全國水平高約 32.45 萬美元。

當地活躍掛牌量同比增加 3.2%，低於全國 3.6% 的增幅；房源平均上市約 56 天，也低於全國約 60 天。這顯示紐約地區供應有所增加，但恢復速度較慢，市場競爭仍然存在。

紐約市公寓、長島獨棟住宅、新澤西通勤地區和北部郊區差異很大，都會區平均數據不能直接代表皇后區、布魯克林、法拉盛或新澤西各華人聚居區。

對買家而言，高房價加上約 6.7% 的貸款利率，會顯著增加月供壓力；對賣家而言，定價過高可能導致上市時間延長，因此近期同社區成交價和房屋狀況更具參考價值。

新澤西仍有商業地產交易

近期新澤西仍有商業物業和出租公寓成交。巴斯金里奇一處約 6.06 萬平方英尺購物中心完成出售，並獲得約 1220 萬美元融資；帕特森一處 100 套公寓的社區也完成交易，入住率約 99%。

不過，這些屬於商業地產個案，不能直接代表住宅市場走勢。對考慮從紐約轉往新澤西的買家而言，除房價外，也應將房產稅、通勤、保險和維護成本納入預算。

秋季市場呈現三個特點

第一，房源增加。活躍掛牌量同比增長 3.6%，買家選擇更多。

第二，價格調整。全國掛牌中位價同比下降 1.3%，部分賣家開始降價吸引買家。

第三，需求放緩。待成交房源和簽約數量下降，顯示高利率仍在抑制購房需求。

首次購房者應重點考慮月供是否可以長期承擔，並將房產稅、保險、管理費、維修和貸款費用一併計算。

賣家則應參考同社區近期真實成交價格，而不是只看網上最高報價。對投資者而言，高利率會提高融資成本，即使房價上漲，也未必能抵消利息、稅費和空置損失。

市場仍處於調整階段

目前數據既沒有顯示美國房地產市場全面崩跌，也沒有顯示市場重新快速上漲。更準確的情況是：房源增加、掛牌價格調整、成交需求受高利率拖累，而紐約都會區因供應恢復較慢，仍保持相對緊張。

未來市場走勢將主要取決於房貸利率、通脹、就業和住房成本。如果利率回落，部分被壓抑的需求可能重新入市；如果利率繼續維持高位，成交量和賣家讓價幅度可能進一步受到影響。

紐約和新澤西買家在做出決定前，仍應重點核對目標社區近期成交價、房產稅、保險、通勤成本及房屋檢查結果。

註：以上信息僅供參考，不構成購房、出售、投資或貸款建議。房產交易前，應結合個人財務狀況，並諮詢持牌房地產經紀人、貸款顧問、稅務專家或律師。

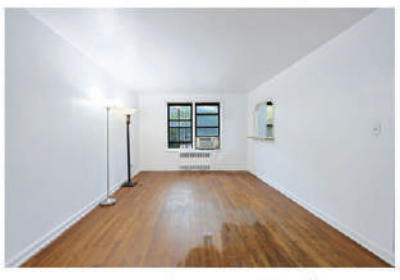
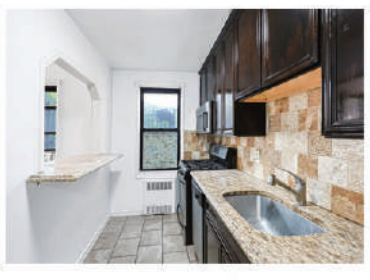
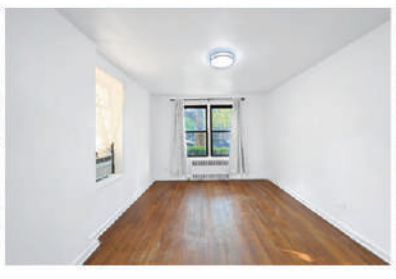
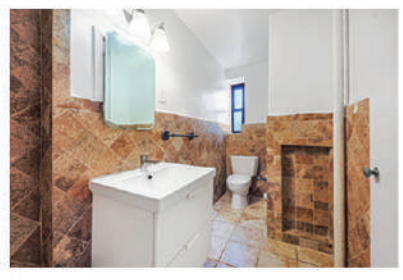
楊再勵保險事務所
GIRAFFE PROFESSIONAL INSURANCE AGENCY SINCE 1984
35年的經驗 以誠信立業
紐約、新澤西、康州、賓州、麻州
NY, NJ, CT, PA, MA
專精各種商業保險
餐館、外賣、糕餅店、服裝、美容指甲、按摩
大小超市、雜貨店、DELI
商業大樓、CONDO、CO-OP大樓
進出口商、批發商、倉庫、海運
建築材料行、木材行、木工廠
大小建築工程責任險、開發商、PAPER GC
住家保險、公寓保險(HO-4)、1-6家庭樓房保險
停車場、車庫、修車廠、商業汽車
PERFORMANCE BOND
STREET OBSTRUCTION BOND
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

森林小丘一房合作公寓出售

102-32 65th Ave,Forest Hills

看房請預約
Mary 李小姐 (手機)
646-920-1436
mghli668@gmail.com
管理費$817/月，水電煤氣暖氣全包
750平方英尺,一樓 進出方便
電梯樓、洗衣房
室內車庫車位$100/月
每間房都有窗，四個壁櫥
實木地板（廚房廁所除外）
鄰近M/R地鐵，多路巴士直達曼哈頓
剛粉刷，房屋按現狀交易 售價：$299,000
掃碼添加微信




E REALTY INTERNATIONAL CORP. 順成國際房地產公司