美國秋季買房機會來了！價格鬆動 高利率仍是難題

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】美國房地產市場進入秋季，房源增加、買家競爭減弱，部分住宅上市時間延長，賣家降價和開發商提供購房優惠的情況也有所增加。9月27日至10月3日預計成為2026年全美季節性購房窗口。數據顯示，這一週全國在售房源預計比年初增加31.9%，新掛牌房源增加約20%；買家競爭指標比全年高峰低30.1%；住宅平均上市時間約64天，比今年市場活躍高峰期長13天。不過，庫存增加並不意味著全國房價普遍下跌。8月分美國現房中位價仍為42.91萬美元，同比上漲1.6%。與此同時，30年期固定房貸平均利率升至6.95%，接近7%。今年秋季市場因此呈現房源增加與貸款成本偏高並存的局面。

進入秋季後，美國住宅庫存繼續增加。預計9月27日至10月3日，全國在售房源數量比年初高31.9%，新掛牌房源比年初增加約20%。與夏季購房旺季相比，買家可選擇的住宅明顯增多。8月分，美國現有住宅銷售按年率計算為398萬套，比7月下降2.0%，較2025年同期下降1.2%。同期，全國現房庫存約162萬套，比7月增加3.2%，比2025年同期增加5.9%，相當於4.9個月的供應量。庫存增加後，買家可以比較更多住宅，包括：不同社區、房屋面積、房齡、交通條件和價格。對於首次購房者而言，選擇增加也意味著可以花更多時間檢查房屋狀況和計算長期成本。

但全國庫存數據並不代表所有地區。熱門城市、優質學區，以及定價較低的住宅，仍可能出現較快成交和多個報價。

預計最佳購房週期間，每套住宅獲得的買家關注度和競爭程度比全年高峰低30.1%。買家需求預計比一般市場週低14.4%，在售庫存則高13.3%。這些數字反映全國季節性市場變化，並不意味著每個城市的競爭都會下降30.1%。競爭減弱後，部分買家不必像市場高峰期那樣快速出價，可以比較附近類似住宅的成交價格，再決定報價。與此同時，住宅平均上市時間預計達到64天，比今年市場活躍高峰期長約13天。對於已經掛牌數週甚至數月的住宅，買家可以查看是否出現過降價，以及當前價格與附近近期成交價格之間的差距。如果房屋多次調整售價，賣方的議價空間可能與剛掛牌的熱門房源不同。不過，上市時間長並不能直接說明房屋存在問題。房屋位置、裝修、定價，以及當地需求，都可能影響銷售速度。

美國全國房價目前沒有出現統一的大幅下降。8月分全國現房中位價為42.91萬美元，同比上漲1.6%。這意味著雖然庫存增加、銷售量下降，全國房價中位數仍高於2025年同期。與此同時，秋季房價通常會出現季節性變化。預計9月27日至10月3日最佳購房週期間，全國中位價住宅約為41.6萬美元。與夏季價格高點相比，購買類似價位住宅的潛在價格差距約為1.4萬美元。歷史數據顯示，這一時期約5.7%的房源會出現價格下調。這一比例屬於歷史季節性數據，並不意味著今年一定有5.7%的賣家降價，也不代表全國房價將下降5.7%。對於買家而言，比全國平均價格更重要的是具體房源的價格變化。如果一套住宅已經上市較長時間，同時出現多次調價，就需要進一步比較當地近期成交紀錄。

房貸利率接近7% 住房成本仍高

房貸利率仍是今年秋季購房市場的重要因素。截至9月17日當週，美國30年期固定房貸平均利率為6.95%，前一週為6.76%，一年同期約為6.26%。利率上升意味著，即使房屋售價出現一定鬆動，買家的月供和長期利息支出仍可能較高。9月16日，美聯儲將聯邦基金利率目標區間上調25個基點，至3.75%～4.00%。聯邦基金利率與30年期房貸利率並非同一指標，但整體金融市場利率環境會影響住房貸款成本。因此，購房者不能只看房屋售價。首付金額、貸款金額、利率、房產稅、房屋保險，以及社區管理費，都會影響最終住房支出。

建商降價增多 購房優惠擴大

新房市場也出現更多價格調整。9月分，約38%的住宅建築商採取降價措施，高於8月分的35%；採取降價的項目平均降幅約為6%。同時，約66%的建築商提供銷售優惠，高於8月分的63%。開發商提供的優惠形式不同，可能包括：貸款利率補貼、成交費用補貼和裝修升級等。因此，買家比較新房時，需要計算優惠後的實際成本，而不能只看掛牌價格。二手房市場的情況則更多取決於當地庫存和房屋自身條件。庫存較高、上市時間較長的地區，買家選擇通常更多；庫存有限的社區，價格可能仍然較為堅挺。

全國最佳購房週並不意味著所有城市都會在同一時間進入季節性窗口。紐約-紐瓦克-澤西城都會區（New York-Newark-Jersey City）的預計最佳購房週較早，為9月6日至12日。洛杉磯（Los Angeles）和費城（Philadelphia）預計與全國窗口接近，為9月27日至10月3日。

其他城市則更晚。奧蘭多（Orlando）預計為10月25日至31日；鳳凰城（Phoenix）為11月1日至7日；邁阿密（Miami）則為11月29日至12月5日。因此，全國市場數據不能直接代表當地市場。準備購房的人仍須查看所在城市的庫存、近期成交價格、房屋上市時間，以及實際貸款條件。

2026年秋季，美國房源增加、競爭降溫，部分住宅降價，但房貸利率仍近7%。買家宜比較近期成交價、開發商優惠，並提前取得貸款預批，預留稅費及維修支出。9月底購房窗口選擇更多，但並非所有房屋都會降價。

（免責聲明：僅供參考，不構成購房建議。）

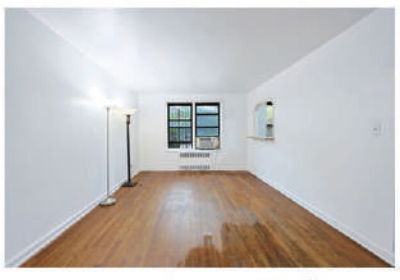
楊再勵保險事務所
GIRAFFE PROFESSIONAL INSURANCE AGENCY SINCE 1984
35年的經驗 以誠信立業
紐約、新澤西、康州、賓州、麻州
NY, NJ, CT, PA, MA
專精各種商業保險
餐館、外賣、糕餅店、服裝、美容指甲、按摩
大小超市、雜貨店、DELI
商業大樓、CONDO、CO-OP大樓
進出口商、批發商、倉庫、海運
建築材料行、木材行、木工廠
大小建築工程責任險、開發商、PAPER GC
住家保險、公寓保險(HO-4)、1-6家庭樓房保險
停車場、車庫、修車廠、商業汽車
PERFORMANCE BOND
STREET OBSTRUCTION BOND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

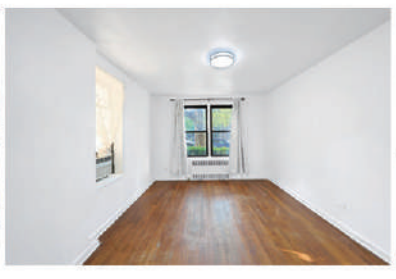
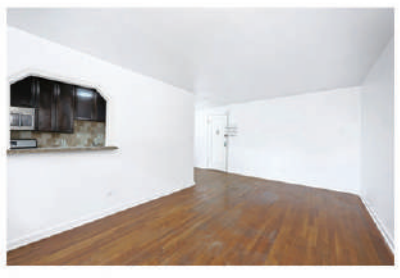
L&L Realty Top LLC 長亨地產有限公司

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