美國租房市場分化 紐約房租微降硅谷逆勢上漲

【看中國記者田靜心編譯/綜合報導】美國租房市場持續分化。房地產網站Realtor.com 10月15日發布的報告顯示，2026年9月，美國50個最大都會區的單間、一居室，及兩居室出租住宅掛牌租金中位數為每月1694美元，同比下降0.4%，連續第38個月同比下跌。不過，這一跌幅已是近三年來最小。與全美趨勢相反，加州聖荷西房租同比上漲6%，達到每月3565美元，創下該報告統計以來的新高。

報告顯示，9月全美主要都會區房租中位數比2022年8月的高峰低4.5%，但仍比2019年8月的疫情前水平高14.5%。這意味著，儘管租金較高峰有所回落，美國租房成本仍高於疫情前。9月，全美約43.9%的相關出租房源提供租金折扣或其他優惠，高於一年前的42.6%，增加1.3個百分點。Realtor.com分析認為，過去幾年多戶住宅建設增加，帶來更多出租房源，是部分地區租金下降的重要因素。不過，隨著市場進入秋季租賃淡季，以及不同地區供需狀況變化，租金走勢開始出現分化。



AdobeStock

AI產業帶動灣區租金上漲

加州舊金山灣區成為全美租金上漲較明顯的地區之一。報告顯示，聖荷西都會區9月掛牌租金中位數同比上漲6%，達到3565美元；舊金山都會區上漲4.8%，達到3057美元。舊金山的租金僅比2022年夏季高峰低48美元。兩地提供租金優惠的出租房源比例明顯下降。聖荷西提供優惠的房源比例從一年前的51.9%降至24.3%；舊金山則從47.6%降至28.1%。Realtor.com認為人工智能產業的發展帶來就業機會，吸引年輕專業人士前往灣區尋找工作，推動當地租房需求增加。租金上漲與優惠房源減少同時出現，顯示當地租賃市場趨緊。報告反映的是租金變化與市場供需之間的聯繫，並不能單獨證明人工智慧產業是灣區租金上漲的唯一原因。

部分低成本城市租金轉漲

一些租金相對較低的都會區也出現上漲。報告顯示，密蘇里州聖路易斯9月掛牌租金中位數為1300美元，同比上漲2%；明尼阿波利斯為1509美元，上漲1.7%；內華達州拉斯維加斯為1473美元，上漲0.9%。相比之下，這些城市在2025年同期的租金分別下降4.4%、3.4%和3.2%。Realtor.com認為，部分租客為降低住房開支，開始從較昂貴的都會區轉向成本相對較低的地區，增加了當地租房需求。報告還指出，第三季度聖路易斯來自芝加哥的外地租房需求占比為45.4%；明尼阿波利斯有27.3%的外地租房流量來自芝加哥。數據顯示，跨地區尋找較低住房成本的需求，正在影響部分租賃市場。

新建住宅較多的城市租金仍下降

過去幾年新增出租住宅較多的部分城市，租金仍在同比下降，但跌幅較一年前收窄。德克薩斯州奧斯汀9月掛牌租金中位數為1371美元，同比下降2.3%，低於2025年同期7.8%的跌幅。亞利桑那州鳳凰城租金中位數為1430美元，同比下降1.9%，而去年同期下降5.8%。Realtor.com將這類變化與疫情後住宅建設帶來的供應增加，以及近來多戶住宅建設速度放緩聯繫起來。新增供應曾推動部分城市租金下跌；隨著建設速度放緩，租金跌幅也有所收窄，但這些城市的租金仍未全面轉為上漲。

紐約都會區房租小幅下降

紐約—紐瓦克—澤西市都會區9月掛牌租金中位數為每月2902美元，同比下降0.2%；提供租金優惠的房源比例為29%。這意味著紐約都會區整體租金略有下降，但租金水平仍明顯高於全美50個最大都會區的1694美元中位數。

總體來看，9月美國租房市場並非全面降價。全美主要都會區租金連續38個月同比下降，但降幅已縮小；硅谷租金則因當地需求增強而上漲，部分低成本城市也開始轉漲。對於租客而言，判斷住房開支是否下降，仍需結合當地租金水平、房源供應及優惠條件，不能只看全國平均數字。

美國退休儲蓄需求因州而異 新澤西比阿肯色州多需33.7萬美元

【看中國記者田靜心編譯/綜合報導】美國人退休究竟要存多少錢，才能過上比較舒適的生活？一項最新分析顯示，對於已經還清房貸的單身退休者，全美平均需要約69.3萬美元的金融資產。不過，退休開支因居住地而異，新澤西州所需金額約90.9萬美元，紐約州約84萬美元，而阿肯色州只需約57.2萬美元。

這項分析根據各州生活成本、住房開支和社會安全福利收入，估算退休者需要自行準備多少儲蓄。結果顯示，即使已經還清房貸，退休後仍可能需要一筆不小的資金，才能支付日常生活開銷。另一項2026年全國調查顯示，美國人認為，舒適退休平均需要146萬美元，較2025年的126萬美元增加20萬美元。這兩個數字並不矛盾。前者根據估算的生活開支和福利收入計算儲蓄需求，後者反映美國人對理想退休儲蓄金額的主觀預期，計算方法不同，不能直接比較。

新澤西州退休成本為何較高？

各州退休儲蓄需求差距明顯。估算中，新澤西州單身、無房貸退休者需要約90.9萬美元，紐約州約84萬美元，華盛頓特區約83.4萬美元，麻薩諸塞州約82.6萬美元，康乃狄克州約81.9萬美元，新罕布夏州約81.4萬美元。相較之下，阿肯色州所需金額約57.2萬美元；路易斯安那州、北達科他州、密西西比州和田納西州均低於59萬美元。新澤西州與阿肯色州相差約33.7萬美元。

住房成本是造成差距的重要因素之一。65歲及以上、已經還清房貸的屋主，每月住房開支中位數約658美元；仍在償還房貸的屋主則為1736美元，每月相差1078美元。但還清房貸並不意味著住房完全免費。屋主仍須支付房產稅、房屋保險、水電費、維修費等。相關開支在不同州之間差異很大：西維吉尼亞州無房貸老年屋主每月住房開支約398美元，新澤西州則超過1200美元。

這項估算採用常見的「4%法則」，即退休後每年從儲蓄中提取約4%，作為生活費來源。模型估計，單身退休者每年生活開支約5.14萬美元，扣除每年約2.37萬美元的社會安全福利後，還差約2.77萬美元。這部分需要由個人儲蓄補足。將2.77萬美元除以4%，所需儲蓄便約為69.3萬美元。夫妻的支出和福利收入不同，估算所需儲蓄的全國平均值約為87萬美元。

不過，4%法則只是規劃參考，並不保證退休儲蓄一定夠用。實際情況還會受到投資回報、通貨膨脹、退休年限、稅務、醫療和長期照護費用等因素影響。如果退休時間較長，或者遇到持續的高額醫療支出，原先準備的資金可能不足。

美國人口普查局2024年的住房數據表明，在65歲及以上屋主中，約36%仍有房貸。1980年，這一比例約為13%，顯示仍揹負房貸進入老年階段的屋主比例有所上升。這項退休儲蓄估算只計算金融資產，沒有把自住房的市場價值算進去，也沒有假設退休者會出售房屋或借用房屋淨值支付生活費。因此，對於擁有房產但現金儲蓄不多的人來說，房產價值和日常可動用資金是兩回事。退休究竟要準備多少錢，沒有一個適用於所有人的統一答案。住在新澤西州或紐約州的人，需要特別留意房產稅、保險和醫療等持續性開支；居住成本較低的州，儲蓄壓力可能相對小一些。

比起單純追求某個儲蓄數字，更實際的做法是先算清楚每月住房、食品、交通、醫療等開支，再扣除預計能夠領取的社會安全福利，最後根據退休年限和個人風險承受能力，確定需要準備多少金融資產。

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

有紅藍卡，卻沒有白卡？
醫療賬單越來越高，怎麼辦？
如果您或家人符合相關條件，
Pooled Trust（彙集信託）可能幫助符合資格的人進行合法的Medicaid費用與收入規劃。
Medicare紅藍卡持有人
收入超過Medicaid標準
每月醫療支出較高
想瞭解是否符合Medicaid資格
專業評估您的情況，瞭解合法可行的解決方案。
Medicaid資格及Pooled Trust適用條件因個人情況而異，需經過專業評估，並非人人符合。
免費熱線：曲女士 9179630301
39-15 Main St Suite 401 Flushing NY 11354
微信諮詢
微信號:fujunqc