

失控的美國房價，需求？ 泡沫？ 炒房？

(上接A1版)

不過，和全美房價強勁的上漲勢頭相比，紐約房價漲幅倒是相對滯緩，2月環比漲幅也僅有0.6%。

紐約房價之所以能“置身事外”，或許跟過去一年多紐約是美國疫情的風暴中心有關。房價上漲較慢，房租則在下跌。自從新冠肺炎疫情爆發，紐約市的租金一直不斷下降。依據紐約房產租賃網StreetEasy的第一季度市場報告來看，紐約市的租金正自由地下跌當中，2021年3月甚至達到10年來的最低值。

不過，到了4月，全美的房價雖然繼續上漲，但成交額已經下降。這或許跟供給有關，即“供不應求”。

美國商務部公布，4月新屋銷售較3月下月5.9%，歸咎於房價高漲與供應吃緊。媒體報道，美國4月新屋和成屋銷售已開始下滑。儘管建商趕建以迎合需求，但房價仍持續攀升，影響銷售。

現在，成屋的銷售已經很快了。平均從挂牌到售出的速度為17天，4月所售房屋當中有88%在市場上挂牌的時間不到一個月。

美國人民情緒還穩定嗎？

面對房價飆漲，美國人民顯然情緒不穩定了。

“2021年漲多少錢合適”的搜索頻次在谷歌一周內增350%。而相比已經擁有住房的“既得利益者”，很多未購房者在社交媒體上則一個勁地“唱衰”房市，很多人表示“房價起緊跌，我好去抄底”。還有人望房興嘆，稱當前價格已“高攀不起”。

“搶房潮”正在發生。

Redfin的首席經濟學家Daryl Fairweather說，“新房源馬上就會被搶光，你動作越快，越有優勢。現在如果你在上市五天後還不出價，根本不會被考慮。”

短視頻平臺上，一名美國網紅如此詮釋：

視頻中，小哥將買賣房屋，比喻為買賣蘋果。

買家A：你好，有蘋果(房屋)賣嗎？

賣方：是的，我們正好要上架賣呢！

買家A：給我講講你的蘋果唄！

賣方：大家看過來啊，我這裏要賣蘋果了！規則是，2分鐘以內，我就要收到所有的出價，然後結束。現在，起標價5美金！

買家A：??? 你開玩笑？

買家B：10美金！

買家A：5美金就很貴了好嗎？

買家C：15美金！

買家D：有新的蘋果出來啦？

買家E：是的呢！剛上市的！

買家D：我貸款沒問題！

買家E：20美金！我全給現金！

買家B：30美金！

買家C：45美金！

買家A：45美金？真的值這麼多嗎？

買家C：哭唧唧！我也不知道！

買家B：求求了！這是我試着買的第8顆蘋果了！

買家A：那我稍微近一點看看這顆蘋果嗎？

賣方：不行，反正這是個蘋果，愛買不買吧。

買家F：我出價100美金！

買家A、B、C、D、E：???

買家F：拜托我加州過來的，這是我看過最便宜的蘋果了！

買家A：那我出120美金!! 我是誰我在哪兒我也不知道....

美國的樓市已經比股市更火了。

祇要買房，你就能打敗巴菲特。

從2020年4月到2021年4月，美國現房價格飆升速度達到創紀錄的19.1%，連續110個月的同比增長——股神巴菲特的收益率也祇有20%。如果算上杠桿率，顯然吊打股神。

4月份蓋洛普(Gallup)進行的年度房地產市場調查發現，961名受訪者中有71%的人認為2021年房價會繼續上漲，這是蓋洛普2005年開始進行此項調查以來比例最高的一次，比2020年比例高出31個百分點。

並且，有41%的人選擇房地產作為最佳投資，而一年前的這一比例為35%。這是蓋洛普2005年開始進行此項調查以來房地產在問卷上五個投資選項中所占比例最高的一次。

股票和共同基金(在中國叫公募基金)是第二受歡迎的投資選擇，有26%的受訪者認為這兩項是最好的長期投資。

比較嗨的是美國的開發商們。

NAHB指數是由全美住房開發商協會(National Association of Home Builders)和富國銀行(Wells Fargo)每個月通過針對協會裏的開發商展開的調查問卷。

當指數高於50時，表明全美房產開發商認為房產市場在擴張，這就說明開發商對美國房市市場的前景持續維持樂觀態度。

2021年4月NAHB指數為83，與上月82相比小幅度上漲了1個點；這一指數與去年同期相比上升了53個單位，同比上升了177%。

雖然美國人民情緒“不穩定”，但美國一些機構情緒很穩定。

雖然高盛警告房價泡沫風險。但亦有



市場觀點認為房價沒有失控。這種觀點的論據是：

與上一輪樓市繁榮期相比，本輪“房產熱”要穩定得多，對金融系統構成的風險也要小得多。但與此同時，購房門檻比以往更高，對於還沒有房產的購房者而言，購買首套住房的難度更大了。

與2008年次貸危機前夜，美國全民炒房，甚至一文不名的中下層人士也能通過高杠桿炒房不同，這次的“房產熱”中，最大的贏家要數那些已有房產在握的人。與2008年行情不同的是，如今，購房者的信用評級更高，出手更加闊綽，預付的定金也更多。

房地產研究公司CoreLogic估計，2020年這類人群持有的房產比前一年累計增值1.5萬億美元。由於抵押貸款利率處於紀錄低位，他們通過抵押貸款再融資又能省下一筆。他們中有許多人都開始了房屋翻新，或是購買了度假屋。

即，這輪房價暴漲祇會加大貧富差距，不會帶來樓市失控的危機。

美國房價為什麼暴漲？

簡單說，兩個原因：錢多了，房子少了。

自新冠肺炎疫情爆發以來，各國央行希望保持低利率、維持疫情後的復蘇，美國30年期抵押貸款利率曾一度跌至3%以下的歷史最低水平。疫低利率的致命誘惑，催生一批買家。

此外，一些公司發出允許員工遠程工作的信號，這樣一來，打工人可以搬離在辦公室附近的貴價住宅區，到郊區選擇成本更低、面積更大的房子。一時間，平時少人問津的地區，一下子涌入了許多來自貴價房區的“有錢人”，競爭大了。這也是為何紐約房價在這輪漲幅中反而“跑輸”的原因之一。

待售房屋的反缺也是導致如今房價大幅上漲的重要原因。

全美房地產經紀人協會(National Association of Realtors)數據顯示，2月底美國共有103萬套待售房屋，與1月份持平，而1月份待售房屋數量是1982年以來的最低。以今年1月份的銷售速度估算，市面所有挂牌成屋售罄僅需1.9個月，遠低於6、7個月售罄的供需健康水平。

上輪全球金融危機後，新屋建設速度一直趕不上需求的增長，建築商用了好幾年時間才從金融危機中恢復元氣，同時還面臨着土地資源和熟練勞動力的短缺。

買房需求是如此之高，以至于許多建築商都採取限制售房數量的辦法，確保每次售房的數量不會超過新建房屋數量。

建築商們目前正試圖增加新房數量以滿足日益增長的需求。但房屋建設速度受到木材成本高企、材料瓶頸以及土地和勞動力短缺的限制。

方方武漢日記連載四十四



方方(1955年5月11日-)，本名汪芳，祖籍江西省彭澤縣，生於江蘇省南京市，成長於湖北省武漢市，中國當代女作家，曾任湖北省作家協會主席、省文學創作系列高評委會主任，中國作協全委會委員，文學創作一級作家職稱。

■ 3月16日

天又陰了。但開花的春天，多彩多姿。色彩把陰鬱切割成碎塊，於是，你便不覺得那麼壓抑。遠在江夏的鄰居唐小禾老師發來我家門口的照片。迎春花開了，黃得很燦爛，而海棠盛開之後，開始零落。花瓣落了一地，與迎春花下垂的綠葉搭配一起，很有意境。唐老師家的紅玉蘭年年都開得特別好，茂密而熱烈，路過時，那一樹的紅花，再頹唐的日子，也能叫它點染出喜慶。

今天的疫情與前幾天沒有太大差別。頗有一點在低位運行上膠着的感覺。新增確診人數依然祇剩幾個。掙扎在死亡綫上的重癱病人，還有三千出頭。方艙已全部休艙。祇是今天不知從哪裏冒出一些議論，說方艙休艙是為“政治休艙”，病人並沒有好。但我印象中，前幾天就說過，醫院床位已有多，沒有好的病人全

部轉入醫院，痊愈的病人則轉入酒店隔離十四天。不知道這是否空穴來風，對此，我特意去詢問醫生朋友：你怎麼看？醫生朋友回答得很乾脆：“肯定是謠言！沒有必要也沒有可能。現在的政治是徹底控制疫情傳播，徹底清零，積極救治住院患者。政治不會要求提前關艙。傳染病是隱瞞不了的！這一重大是非問題必須相信政府！再大的膽也包不了天呀！急性烈性傳染病不徹底控制必然蔓延，誰都隱瞞不了的！”驚嘆號都是醫生朋友打的，我相信這番話。病毒早已掀翻政治至上的桌子，及至現在，誰還敢再隱瞞？沒有人願意再現武漢一個多月前的恐怖場景。

很多人在微信群裏轉發嚴歌苓的文章，也有朋友轉給了我。文章標題很有意味。遠在柏林的嚴歌苓同樣關注并寄掛着武漢。好幾年前，省作協主辦過一次世界華人女作家會議，那年嚴歌苓也來了武漢，我們還請她去武漢大學作了一次演講。那天我沒去，聽說會場爆滿。

嚴歌苓直覺好極，她抓準了這次疫情從初始而演變為災難過程中最重要一個字：瞞。盡管後期控制得力，但拆解開整個疫情發展的關鍵點，你會看到“瞞”字無處不在。可是為什麼要瞞呢？是人為故意，還是疏忽了？又或有其他原因？這個話題，先置後吧。可是，親愛的歌苓，你的文章我看完了，很感動也很感慨。但我還沒來得及轉發朋友圈，它便被刪除了。你大概也知道，在這裏，瞞的兄弟是刪。我們已被這個叫“刪”的老兄折磨得痛癢麻木。真的不知自己在網上什麼時候、因何原因違規違法，這件事從來都沒人告訴過你。你除了接受，也祇能接受。

今天讓文壇驚愕的消息是：Llosa

的書全部下架。真此事嗎？我簡直不敢相信。讀Llosa還是青年時代的事。那時的作家好像都讀他。很多人都喜歡他那種行文的調子以及不拘一格的結構。但實際上他的書我讀過的不會超三本，也就是最流行的那些。聽到這消息，和很多作家一樣，先是震驚，爾後憤怒，最終祇有鬱悶，不知該說什麼才是，其實除了嘀咕幾句，也沒有可以說的地方。無論Llosa說了什麼，他不是政客，他還是個作家。記得前幾天看一篇文章，文中有這樣一句形容作家的話：“寫作的最基本、也是最高的使命就是為了

戰勝謊言，見證真正的歷史，恢復人類的尊嚴。”我甚至不知道這話是誰寫的。Llosa已經八十多歲了吧？我們又是何必。“瞞，瞞，瞞”三字來自唐婉和陸游的愛情故事，很多中國人都知道。這裏就借陸游詩中的三個字吧，錯，錯，錯。

今天得悉，前來援助湖北的醫務人員，已經開始分批離開。但是，開城的信息，幾乎沒有。各種聾人聽聞的東西，在網上亂傳。謠言也相當多。無論這病毒有多麼生猛，但比病毒更厲害的東西，已經衝到了它的前面，那就是：很多人活不下去了。今天，北京一位記者發給我一份湖北人的呼呼文字。它讓我想起前幾天聽過的一個電話錄音。重新看這份文字，我覺得其實它很客觀，也很通情達理。其中提到的，是政府不能不考慮的問題。我將它主要部分，錄入在此：

我對我說的話負法律責任。你們防控病毒，我們普通平民百姓是非常支持非常配合的。

但是關了這麼多天，50多天，就算不健康也健康了。你們應該搞點對點的包車，你們政府咋完全不行動

起來哩？

老這樣天天在屋裏耗着，你們哪怕說個時間，我們也有個盼頭。3月底，4月底，都有個時間哩。現在完全沒得時間，根本看不到希望，老這樣在屋裏待着。一天一天的生活費，一大家子人，哪個不是一家之主，掙錢養家糊口養全家？

一天到黑吃呀喝呀油呀鹽，都是開銷。當然，話說轉來，吃了都是往肚子裏裝。但這是每天都得拿出來開支吧。可以說我們每天早上醒來睜開眼第一件事，就是查看各大報刊媒體頭條，看病例增加幾多、減少幾多。這麼看來，就祇有武漢這個圈，病情要重一點。

但是，不一定要湖北所有城市陪着武漢一起耗呀，真的啊。

我1月21號回來的，你自己算我回來多少天了。天天在屋裏待着，吃了睡，睡了吃。關鍵還不曉得這個日子哪一天才能夠結束才能夠終止。開始說3月1號，然後說3月10號，現在3月11號了，又說3月15號，鐘南山又說延期到6月底。

老這樣搞，何時是個頭？

你可以隔離，病的人要麼樣隔離，我們都支持都配合。你隔離的是病毒，不是隔離湖北人。還有，我們既然在屋裏也是隔離，出去也是隔離，為廢事不讓我們出去隔離？我們出去隔離，14天之後，當地政府檢查是我們正常的，我們就可以上班，創造收入，正常運轉。這在屋裏老隔離，隔離到5月底、6月底，出去又要隔離半個月，那今年還搞廢事呢？哪個人的人生是這樣浪費的哩？

你們上級部門，應該體恤民情，應該多多關注我們的訴求，這不是我一個人的呼聲，這是廣大人民群眾的呼聲。我們不是鬧事，我們要生存，

要吃飯，要喝水。你們也要想一下，站在我們這些普通人的角度來想一下問題。

哪個家庭沒得負擔哩？一天到晚，喇叭在樓下喊，不要出門，不要出門，不要出門。不要出門到什麼時候呢？不要出門到什麼程度哩？什麼樣的條件不能出門？什麼樣的理由不能出門？一天到黑都是胡子眉毛一把抓，一刀切。不能出門，反正就是不能出門。你們要想到，你們隔離的是病毒，不是隔離湖北人！把這點想到，想通，才能夠把你們的文件精神貫徹下去。

再一個，百事貴。我可以跟你說嘞，瓜子15塊錢一斤，你買不買？肉32塊一斤，你買不買？黃瓜7塊錢一斤，你買不買？土豆7塊錢一斤，你買不買？包菜8塊錢一斤，你買不買？

你不買，你要吃；你買，你要掏錢。你沒工作，哪來的收入呢？哪個為我們想一下子呢？

唉....

這一聲長嘆，滿讓人心酸。老百姓已經够配合够好說話的了，祇是他們的生存問題，也實實在在擺在面前。現在靠政府下大決心，使疫情得到有力控制。印象中，湖北好多地方都早已歸零，但依然沒有解封。以前上大學，老師講現代派，講到一部劇叫《等待戈多》，兩個人等戈多，死活都等不到。現在等待開封，突然間有了等待戈多的感覺。站在老百姓的角度想，民生問題，可即刻擺上桌面了。很多事，其實可以同步進行，大可不必一個一個地排隊去做。

今天是封城的第54天，一副撲克都打完了。

(未完待續)