

居者有其屋?

——难圆的“美国梦”

新华社北京11月3日电(记者于荣)美国民调机构盖洛普公司一项民调显示,持续维持高位的价格和长期存在的供应缺口,让住房难成为高通胀之外,美国家庭当前最关注的又一个热点问题。

2024年美国大选期间,民主、共和两党都为解决住房难题开出不少“药方”。但分析人士认为,美国住房问题是系统性的,与美联储货币政策负面影响、美破坏全球供应链稳定以及地方政府政策缺失等因素密切相关;两党总统候选人提出的对策治标不治本且自相矛盾,实难奏效,只不过是住房问题异化为捞取选票的工具。

安家有多难

对29岁的单亲妈妈埃丽卡·杜瓦尔来说,每月按时缴付房租几乎是“不可能的任务”。杜瓦尔与9岁的女儿租住在宾夕法尼亚州哈里斯堡郊外的一套一居室里,“我绝对赚了我所能赚到的最多的钱,但这仍然显得不够。”杜瓦尔近期收到通知,在即将到来的12月续租期,房租每月将上涨100美元,她预计今后还会上涨。

杜瓦尔的情况并非个案。不仅租房者面临租金上涨压力,购房者也能清晰感受到房价上涨和供应不足带来的楼市“疯狂”。

年轻的埃纳夫一度认为,他们夫妇2022年就能在纽约市购得一套房产,不用再租房,而时至今日,紧张的经济环境使他们依旧处于观望状态。

美国互联网房地产经纪公司雷德芬的数据显示,今年9月全美房屋销售价格中位数为42.7万美元,同比上涨3.8%,且价格呈上涨趋势。美国哥伦比亚广播公司和舆观调查公司今年6月联合进行的调查显示,30岁以下的受访选民中有82%认为现在买房比前几代人更难。

除价格因素外,房屋供应短缺是制约美国民众购房或租房的另一重要原因。

根据美国人口普查局以及住房和城市发展部的数据,正常年份中,美国大城市和经济增长较快的地区年住房开工量显著低于住房需求。美国齐洛房地产数据公司的统计数据显示,美国住房缺口约为450万套。

拜登政府上任以来,美国住房价格先后经历了疫情后需求激增但供应不足导致的快速上涨,及随后美联储激进加息利率上升导致房价增速放缓的过程。近期,尽管部分地区房价出现回调,但整体市场仍受到长期供应短缺的影响,房价降幅有限。

两党方案均难奏效

目前,民主党和共和党的总统竞选团队都没有提出降低房产持有成本以及降低买卖或租赁房屋成本的详细方案。

总体看,民主党提出通过政府干预、财政支持和政策改革等方式增加住房供应,保护购房者和租客权益,尤其是低收入家庭和弱势群体。

共和党则主张采用市场驱动而非政府干预的做法,减少直接提供补贴,通过刺激更多私人部门参与,进而增加住房供应,降低住房成本。

这些政策能否缓解民众对购房或租房的焦虑?媒



这是2023年12月23日在美国纽约拍摄的家无归者。新华社发,郭克摄

体和专业人士给出了自己的答案。

对于民主党的政策,分析人士提出质疑:补贴购房者和降低房价存在矛盾。《美国新闻与世界报道》周刊高级房地产经济学家帕特里克·达菲指出,美国副总统、民主党总统候选人哈里斯今年8月提出为首次购房者提供2.5万美元补贴的政策,目的是让更多人买得起房子,但这同样会刺激需求的增加,如果供应不足,房价可能进一步上涨。同时,哈里斯的税收抵免政策有可能帮助买家买到房子,但前提是要建造更多房屋。

美国《华盛顿邮报》刊文称,哈里斯的住房政策需要大量资金支持,但她却在演讲中承诺不会对年收入40万美元以下的家庭增税,这将导致未来10年联邦赤字增加1.7万亿美元。

针对共和党总统候选人特朗普提出的停止向非法移民提供住房福利等措施,达菲指出,措施或许有效,但无法忽视的一个事实是,很多非法移民在建筑行业工作,消除他们的福利可能有助于解决非法移民推升住房成本的问题,但一定会造成另外一个问题——建筑业劳动力短缺。

共和党提出开放联邦土地用于房屋建设。业内人士指出,这一提议听起来不错,但大多数联邦土地要么是军事设施,要么是建筑设施,要么位于人口稀少的西部,真正可利用的土地面积有限。

北卡罗来纳州罗利市梅雷迪思学院经济学教授安妮·约克认为,两党都无法违背供求规律。如果不关注房屋供应端,那么其他任何形式的补贴措施都只会抬高房价。

根源何在

随着总统选举日益临近,美国选举政治中政客对选民惯用的当面一套背后一套的操作,让人们不禁怀疑:两党提出的措施究竟能在多大程度上解决美国住房市场的各种问题。

而在这背后,美国人难圆的“住房梦”与美联储货币政策负面影响、美国人为割裂全球供应链以及地方政府相关住房政策缺失等多重因素息息相关。

首先,为应对通胀,美联储自2022年起多次激进加息,由于联邦基金利率与住房抵押贷款利率密切相关,利率上升使购房成本急剧增加,造成许多潜在买家无力承担购房费用。

其次,美国滥施贸易保护主义,严重破坏全球供应链稳定,导致其建筑材料中依靠进口的钢铝、瓷砖、石材、玻璃以及五金配件等产品价格上涨,显著增加房屋建造成本,从而直接推高房价。

美国《华尔街日报》刊文称,为寻求供应链重组,美国及其盟友从离岸外包转向“友岸外包”,导致建筑材料供应不确定性和成本的上升,对住房市场产生负面影响。

此外,美国住房市场供需主要依赖市场机制调节。在一些住房需求高的城市,市场机制无法有效提供足够的平价住房,而联邦和地方政府在推行可负担住房等方面存在政策缺失,导致中低收入家庭面临棘手的住房问题。

当难题成为“死结”,两党候选人的策略最终均变成自说自话和相互指责,留下普通民众在重压下继续承受。

村庄被淹 车辆倾覆…… 记者航拍西班牙洪水灾区

据新华社电 受强降雨影响,西班牙过去几天遭遇数十年来最严重洪灾,目前已有超过200人丧生。洪水所到之处桥梁垮塌、车辆倾覆、农田被淹、村庄被淤泥覆盖。多家媒体报道,这是西班牙数十年来致死人数最多的洪灾,也是欧洲自1970年以来最致命洪灾。

巴伦西亚自治区是受灾最严重地区,多地供水和通信一度中断,多条公路通行受到影响,首都马德里和巴塞罗那通往巴伦西亚自治区的高铁暂停运营。西班牙交通大臣奥斯卡·普恩特说,

高铁线路有望在两周内恢复通行,但近郊铁路线何时恢复通车暂时难以估计。

西班牙首相桑切斯11月2日在电视讲话中说,政府应重灾区巴伦西亚自治区官员请求,将增派5000名军人前往灾区救援,同时还将另派5000名警察和国民警卫队人员前往灾区。

研究人员说,受气候变化影响,极端天气事件日益频繁。气象学家认为,地中海变暖导致水分蒸发增加,是暴雨更“暴”的关键因素。

(记者:孟鼎博、胡加齐、谢宇智)

环评信息公示

《茂名清荷科技有限公司年产9000吨RGB彩色光刻胶及500吨PSVA液晶取向剂项目环境影响报告书(征求意见稿)》已编制完成,现将信息公示如下:

1、环境影响报告书征求意见稿全文及公众意见表的网络链接为: <https://pan.quark.cn/s/f92f84e458f6>;

2、查阅纸质报告书的方式和途径:通过建设单位茂名清荷科技有限公司(联系电话15016602290),环评单位广东环科技术咨询有限公司(联系电话13692523806)均可查阅;

3、征求意见的公众范围:项目周边企业单位和群众;

4、公众提出意见的方式和途径:填写公众意见表提交建设单位或致电建设单位、环评单位;

5、公众提出意见的起止时间为:即日起10个工作日内。