

# 湾区季度市场 情报报告

Bay Area Quarterly Market Intelligence · 2025 Q2

4,320

SFR 成交笔数

54

湾区城市覆盖

3

湾区核心县

作者 Marie Wang & Kevin Mo · MK Group · Keller Williams Realty

系列 2025 年度第 2 期 · 覆盖 Q2 2025 成交数据

数据底座 MLSListings · Bay East / Contra Costa AOR · FRED 宏观指标

覆盖范围 San Mateo + Santa Clara + Alameda 三县

# 本期 3 个核心发现

## Q2 2025 · EXECUTIVE SUMMARY

1. Q2 是湾区房价指数 YoY 转负的季节——但核心学区城市仍在涨。Case-Shiller SF MSA 房价指数 Q2 末 350.1, QoQ -2.19%、YoY -2.09%，是该指数本轮周期首次同比下行。但同期 Palo Alto / Menlo Park / Los Altos 等核心学区城市中位 sale/orig 仍达 103-104%。K 型分化在 Q2 已经成形。
2. \$10M+ 段 77.8% 全现金——豪宅段对按揭已是结构性脱钩。\$10M-\$20M 段 18 笔成交中 14 笔全现金 (77.8%)，\$20M+ 段 3 笔中 2 笔现金 (66.7%)。豪宅段不依赖按揭在 Q2 已是常态，并非 Q1 2026 才出现的新现象。
3. \$20M+ 仅 3 笔，且全部"挂高后大幅降"——卖方定价模式与后续季度截然相反。3 笔 \$20M+ 成交中位 sale/orig 仅 82.4%，最大降幅 Portola Valley 40 Firethorn \$40M → \$25M (降 37.5%)。Q2 卖家普遍挂牌过高、再逐步随市场让步；这与 Q1 2026 "定准就走"的紧凑模式形成鲜明对比。

## 目录

1. 30 秒速读	本页
2. 全湾区基本面：4 个底层数字	3
3. 价格段现金阶梯（核心章节）	4
4. 中端段：\$1.5M-\$3M 的体量主力	5
5. 超豪宅 \$20M+：3 笔的让步极端	6
6. 城市分层：6 类城市 6 种叙事	7
7. 三类读者的应用	8

8. 方法学与数据定义	9
9. 关于 MK Group	10

## 1. 30 秒速读

---

本期 Pulse 报告基于 MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR 数据库 **4,320 笔** Bay Area 单户住宅 (SFR) Q2 2025 成交记录 (CloseDate 2025-04-01 至 2025-06-30)。覆盖 3 县 54 城。

- 湾区 Q2 SFR 综合中位成交价约 **\$1.50M**，中位 DOM **11-14 天**，中位 sale-to-list 介于 100-104% 之间——温和但已显疲软。
- 现金成交比例随价格阶梯式上升：<\$1.5M 段 15-17%，\$3M-\$5M 段 **25%**，\$5M-\$10M 段 **45%**，\$10M-\$20M 段 **78%**，\$20M+ 段 **67%**。
- \$20M+ Q2 全湾区仅 **3 笔**成交：Atherton 96 Ridge View \$31.8M、Atherton 250 Atherton Ave \$29.0M、Portola Valley 40 Firethorn \$25.0M——3 笔全部经过显著降价才成交。
- Case-Shiller SF MSA 房价指数 Q2 末 350.1，YoY **-2.09%**——这是该指数本轮周期首次同比转负。
- 但学区核心：Palo Alto 102 笔 sale/orig 103.8%、Menlo Park 69 笔 sale/orig 100.1%、Los Altos 75 笔 sale/orig 103.7%——核心学区城市未跟随大盘下行。
- 宏观：Q2 30 年固定房贷利率 6.79% (YoY -21 bps)，S&P 500 季内 +10.57% (Q1 大跌之后的 V 型反弹)。

数据来源：MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR · 2025-04-01 至 2025-06-30 SFR closings · MK Group 整理 · 字段定义见第 8 章

## 2. 全湾区基本面：4 个底层数字

---

Q2 2025 的湾区 SFR 市场用四个数字概括最准确：

指标	Q2 2025 中位值	含义
成交总量	4,320 笔	San Mateo + Santa Clara + Alameda 三县合计
综合中位成交价	~\$1.50M	全段位综合
中位 DOM	11-14 天	挂牌到 offer 接受
中位 sale/list	100-104%	温和卖方市场，分化显著

这四个数字共同指向一个判断：**Q2 2025 是宏观开始转负、但城市内部分化加剧的季度**。Case-Shiller SF MSA 指数同比转负（-2.09%）说明大盘已退潮，但 Palo Alto / Menlo Park / Los Altos 等学区城市单季 sale/orig 仍在 103-104%——这种“指数走弱、核心走强”的组合是 K 型市场的典型形态。

全湾区平均数掩盖了 Q2 显著的城市级与价格段级分化，本报告余下章节将逐层拆解。

## Bay Area 2025-Q2 — Top 25 Cities by Closing Volume

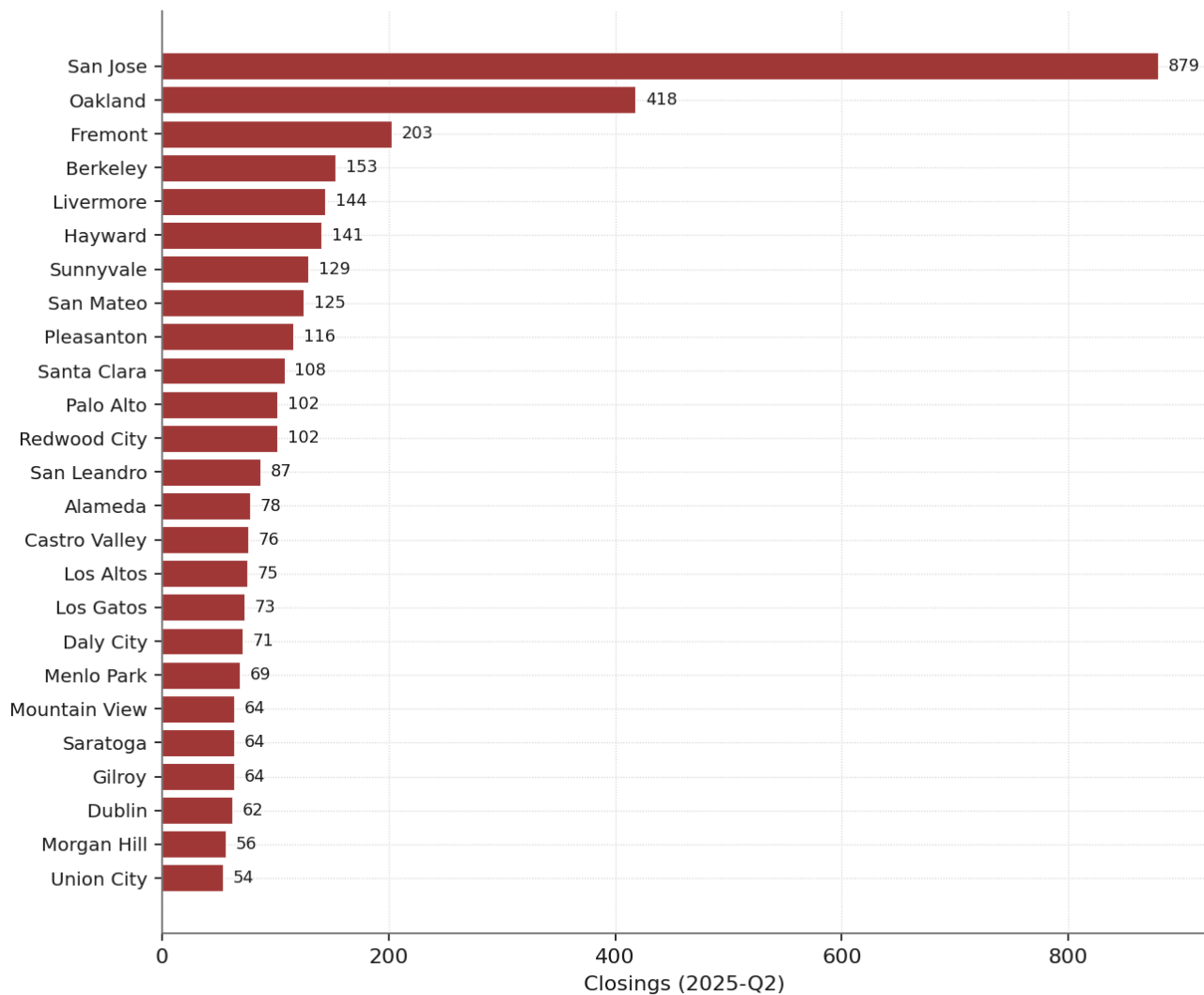


图 1 · 湾区 Q2 2025 — Top 25 城市成交笔数。San Jose 单城 879 笔，占 Q2 三县总量约 20%。

San Jose 单城 Q2 成交 879 笔，占三县总量约 20%；其次 Oakland 418 笔、Fremont 203 笔、Berkeley 153 笔、Livermore 144 笔、Hayward 141 笔。MK Group 核心服务区中，Palo Alto 102 笔、Los Altos 75 笔、Menlo Park 69 笔、Saratoga 64 笔、Cupertino 53 笔、Hillsborough 33 笔、Atherton 17 笔——量少但价格段集中在 \$3M-\$10M+。

数据来源：MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR · Q2 2025 SFR closings · 排除 condo / multi-family / 售价 < \$100K 记录

### 3. 价格段现金阶梯：豪宅段的现金主导

#### 2025-Q2 宏观背景

指标	本季	vs 上季	YoY
30 年固定房贷利率	6.79%	-0.04 pp	-0.21 pp
15 年固定房贷利率	5.94%	-0.08 pp	-0.33 pp
10 年期国债收益率	4.36%	-0.09 pp	-0.09 pp
加州失业率	5.50%	+0.10 pp	+0.30 pp
S&P 500 (季末收盘)	6,204.9	+10.57%	+13.63%
Case-Shiller SF 房价指数	350.1	-2.19%	-2.09%

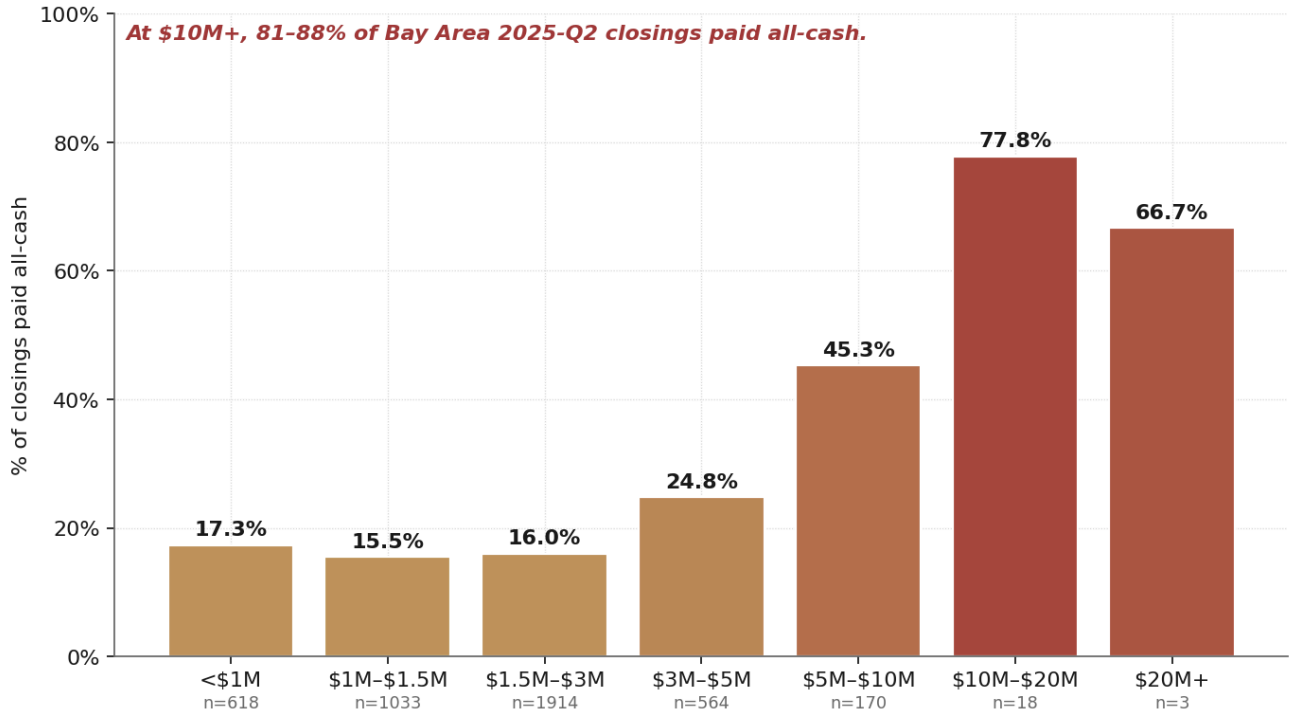
数据来源: Freddie Mac PMMS / 美国财政部 / BLS / S&P Global / S&P CoreLogic (经 FRED 公开 API)

Q2 宏观背景里有两组反向信号。一方面，30 年固定房贷利率 6.79%，YoY 下行 21 bps、QoQ 基本持平；S&P 500 季内大涨 10.57%，从 Q1 2025 的回调中走出 V 型反弹，给股权富裕家庭带来显著纸面财富回补。另一方面，加州失业率升至 5.50% (YoY +30 bps)，Case-Shiller SF MSA 房价指数同比 **-2.09%**——这是本轮周期内该指数首次同比转负。**宏观环境是利率温和走软 + 股权回补，但本地房价指数已开始退潮。**

价格段	成交笔数	现金 %	中位 sale	DOM	sale/orig
<\$1M	618	17.3%	\$828K	16	100.0%
\$1M-\$1.5M	1,033	15.5%	\$1.28M	14	101.9%
\$1.5M-\$3M	1,914	16.0%	\$1.96M	11	103.5%
\$3M-\$5M	564	24.8%	\$3.57M	8	103.8%

\$5M–\$10M	170	45.3%	\$6.01M	8	100.1%
\$10M–\$20M	18	77.8%	\$13.63M	5	100.0%
\$20M+	3	66.7%	\$29.03M	80	82.4%

### Bay Area 2025-Q2 — All-Cash Share by Price Band



Source: MLSListings 2025-Q2 · Buyer Financing = "All Cash No Loans" or "Cash to Existing Loan"

图 2 · Q2 2025 现金成交比例按价格段阶梯。\$10M–\$20M 段 77.8%，\$20M+ 段 66.7%——豪宅段对按揭已结构性脱钩。

### 关键观察 1: \$10M+ 段在 Q2 已是结构性现金主导

Q2 \$10M–\$20M 段 18 笔成交中 14 笔全现金 (77.8%)，\$20M+ 段 3 笔中 2 笔现金 (66.7%)。这不是季节性偶然，也不是 Q1 2026 才出现的新现象——豪宅段对按揭信贷的低依赖在 Q2 2025 已经是结构性事实。\$10M+ 段的现金主导属性早于本轮“豪宅脱钩论”的流行。

### 关键观察 2: \$3M–\$5M 段是 sale/orig 的高点

Q2 \$3M–\$5M 段 564 笔成交，中位 sale/orig 103.8%——是全段位最高。同段 DOM 中位仅 8 天。这一段位高度集中在 Palo Alto / Menlo Park / Los Altos / Saratoga / Cupertino 等核心学区

——即使 Case-Shiller 大盘已同比下行 2%，核心学区在 Q2 依然在 sale/orig 103–104% 区间成交。

### 关键观察 3：中端体量 \$1.5M–\$3M 同样紧凑

Q2 \$1.5M–\$3M 段 1,914 笔，是全湾区单一最大段位。中位 sale/orig 103.5%、DOM 11 天——这个段位虽然几乎全依赖按揭，但在 Q2 利率温和下行 + 股市反弹的环境下依然紧凑。中端段在 Q2 的表现比上一个利率周期同位的表现更稳。

### 关键观察 4：\$20M+ 段的 82.4% sale/orig 是异常信号

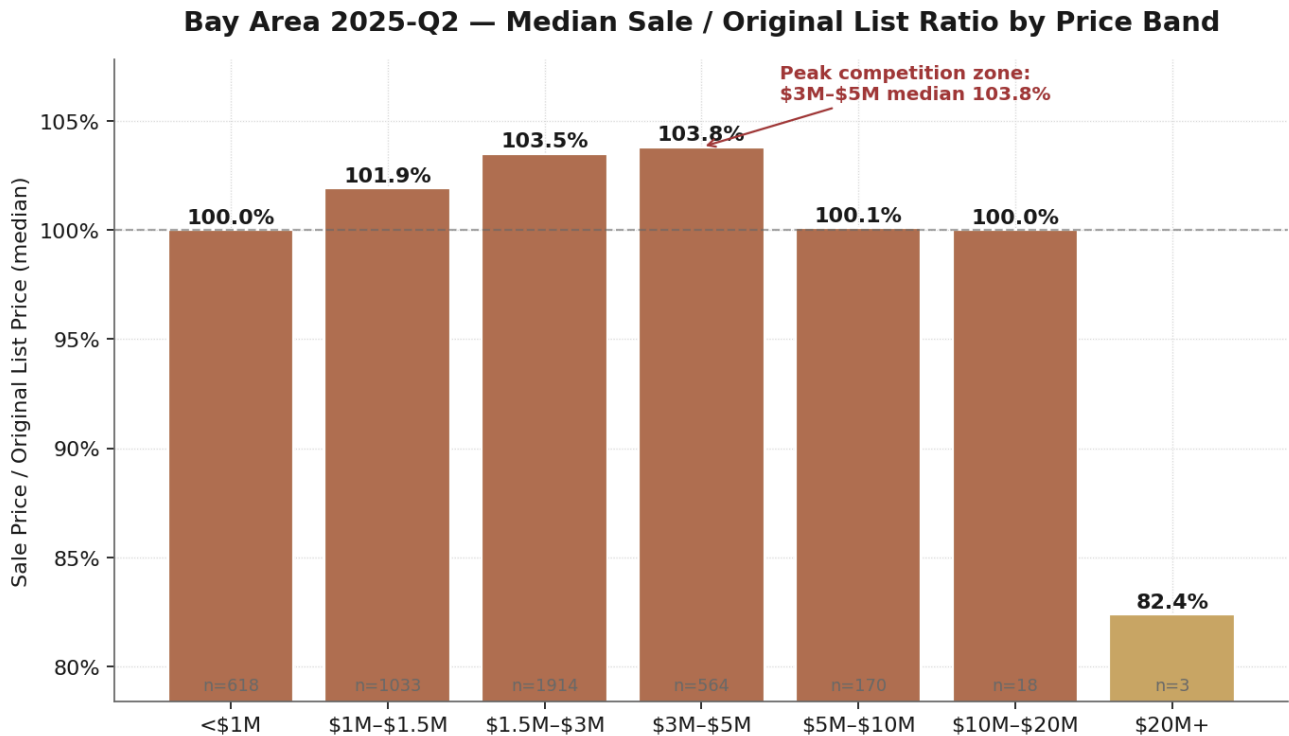
Q2 \$20M+ 段中位 sale/orig 仅 82.4%——意味着原始挂牌价比成交价高 21%。这是本期数据中最反常的一个数字。第 5 章将逐笔拆解。但已可下一个判断：**Q2 的超豪宅卖家普遍挂牌过高，再逐步降价才成交**，与 \$3M–\$5M 段“挂出就抢”的反应完全不同。

**叙事 anchor：**Q2 2025 的价格段呈现两种截然不同的故事——\$1.5M–\$5M 段在核心学区紧绷成交 (sale/orig 103–104%)，\$10M+ 段则全现金但卖方让步显著 (\$20M+ sale/orig 仅 82.4%)。同一个季度同时容纳“加价抢学区”和“降价清豪宅”两种行为。

数据来源：MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR · Q2 2025 · Buyer Financing 字段 = "All Cash No Loans" 或 "Cash to Existing Loan" 即归类为现金成交

## 4. 中端段：\$1.5M–\$3M 的体量主力

\$1.5M–\$3M 段是 Q2 2025 全湾区单一最大段位，共 1,914 笔成交，占 Q2 三县总成交量约 44%。这个段位的紧凑程度，是判断中产 / 中高产购房需求强度的最核心指标。



Source: MLSListings 2025-Q2 · SFR closings · sale price ÷ original list price

图 3 · 中位 sale/original list ratio 在 \$1.5M–\$3M 段达 103.5%，\$3M–\$5M 段达 103.8%——中端到中高端是 Q2 全湾区最紧的段位。

### 数据事实

\$1.5M–\$3M 段 Q2 共 1,914 笔成交，中位 sale/orig 103.5%，中位 DOM 11 天。\$3M–\$5M 段 564 笔，中位 sale/orig 103.8%、DOM 8 天。两段相加 2,478 笔，占 Q2 总成交近 57%。整个中端到中高端区间在 Q2 是真正的高频成交带。

### 为什么中端段在房价指数 YoY 转负的季度仍然紧绷

\$1.5M–\$5M 段买家画像高度同质：

- 30–45 岁，FAANG / AI 公司中级管理层或资深工程师
- 夫妻双方至少一人有 RSU / pre-IPO 股票，但流动资金有限（多数房款靠 jumbo loan）
- 孩子在 elementary 或 middle school 阶段，对学区有刚性需求
- 家庭收入 \$400K–\$1M，DTI 容忍度被 6.79% 利率压缩，但 Q2 股市反弹回补一部分预算空间

供给侧仍是核心张力。\$1.5M–\$5M 段的现有业主大多在 2018–2022 年间以 2.5–3.5% 的低利率锁定按揭，置换房产意味着按揭利率几乎翻倍。这种"利率锁定效应"在 Q2 依然显著抑制供给。结果：即使 Case–Shiller SF MSA 同比转负 –2.09%，中端段仍以 103.5% 中位 sale/orig 成交——大盘指数与微观成交行为已经脱节。

**叙事 anchor:** Q2 的真相不是"湾区降温"，而是"湾区指数降温、核心微观仍紧"。

\$1.5M–\$3M 段 1,914 笔、sale/orig 103.5%——中位买家在房价指数同比下跌的季度依然在加价 3–4% 抢房。

数据来源：MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR · Q2 2025 · Sale Price ÷ Original List Price · 中位（不是平均）

## 5. 超豪宅 \$20M+: 3 笔的让步极端

整个湾区 Q2 2025 共有 3 笔 \$20M+ SFR 成交。3 笔分布在 2 个城市：Atherton 占 2 笔，Portola Valley 占 1 笔。3 笔最显著的共同点不是“全现金”（实际只有 2/3 现金），而是 **3 笔全部经过显著降价才成交**。

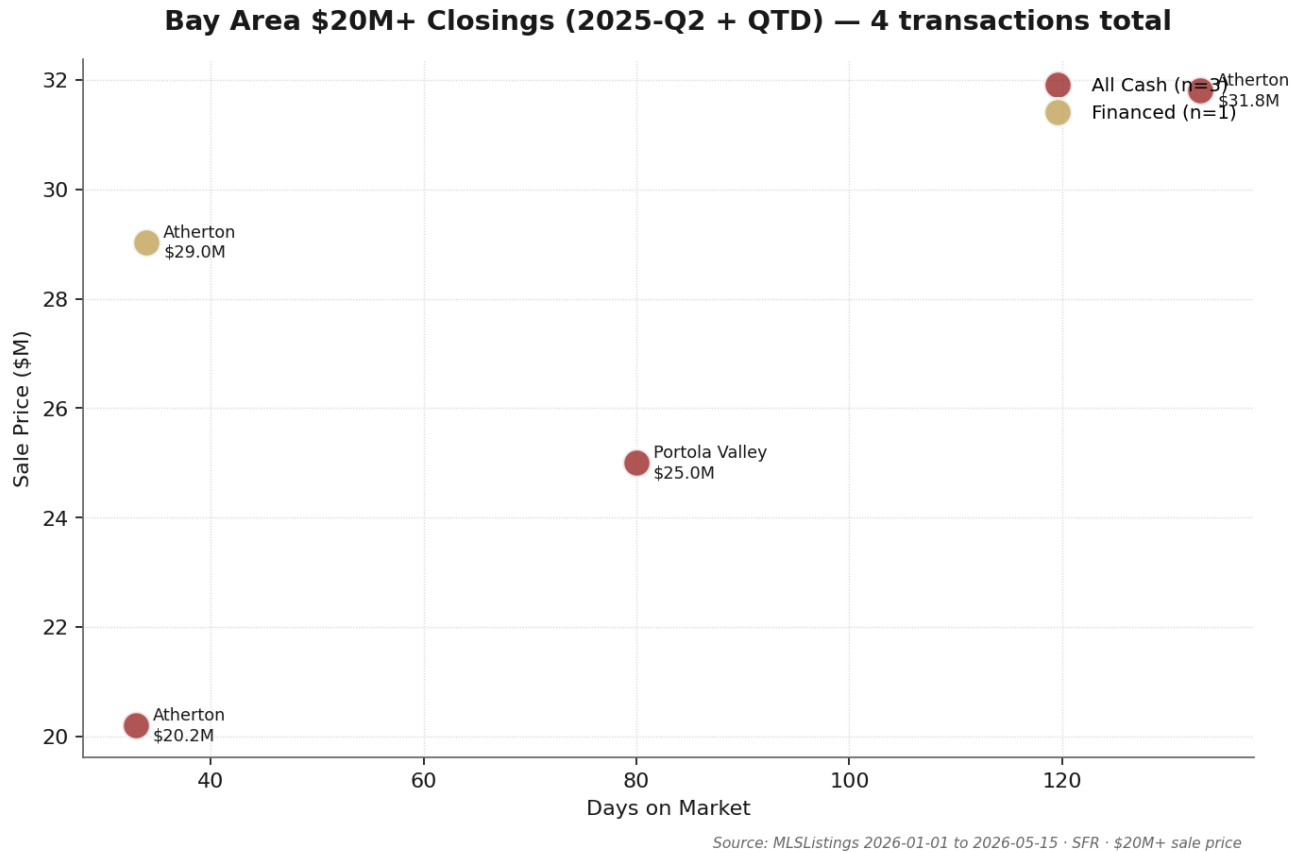


图 4 · Q2 2025 \$20M+ 全部 3 笔成交逐笔展示。X 轴 DOM, Y 轴成交价；条形显示原挂牌价与最终成交价之差。

### Q2 逐笔明细 (3 笔)

城市	地址	成交价	原挂牌价	降幅	DOM	现金	关闭日
Atherton	96 Ridge View Dr	\$31.80M	\$38.60M	-17.6%	133	✓	2025-06-10
Atherton	250 Atherton Ave	\$29.03M	\$32.00M	-9.3%	34	—	2025-06-17

---

Portola Valley	40 Firethorn Way	\$25.00M	\$40.00M	-37.5%	80	✓	2025-04-17
----------------	------------------	----------	----------	--------	----	---	------------

---

### 三个观察

**观察 1: Atherton 在超豪宅段占 2/3。** 3 笔 \$20M+ 成交中 Atherton 占 2 笔 (96 Ridge View \$31.8M、250 Atherton Ave \$29.0M)。Atherton 在 Q2 单季公开成交 17 笔，中位价 \$10.70M、cash 58.8%——是 Q2 全湾区豪宅段最活跃的城市，超豪宅段集中度高。

**观察 2: 3 笔全部经过显著降价才成交。** 3 笔的原始挂牌 vs 最终成交: 38.6M → 31.8M (-17.6%)、32.0M → 29.0M (-9.3%)、40.0M → 25.0M (-37.5%)。中位 sale/orig 82.4%。这是 Q2 数据中最尖锐的信号。40 Firethorn 从原始挂牌 \$40M 降至成交 \$25M——降价 \$15M、降幅 37.5%——是 Q2 最戏剧化的卖方让步案例。**Q2 的超豪宅卖家普遍采用"挂高后降"的定价方式，与同期 \$3M-\$5M 段"挂出就抢"的市场反应完全相反。**

**观察 3: DOM 中位 80 天，对比中端段 8-11 天。** 3 笔 DOM 分别 133 / 34 / 80 天，中位 80 天。这与同期 \$3M-\$5M 段中位 DOM 8 天形成 10 倍以上的差距。超豪宅段在 Q2 的成交节奏明显慢——每一笔都需要长时间博弈才能达成。

**叙事 anchor:** Q2 2025 全湾区 \$20M+ 仅 3 笔成交，3 笔全部经过 9-37.5% 的降价才成交 (中位 sale/orig 82.4%)。Q2 的超豪宅市场是"卖方让步、买方观望、单笔耗时"的典型形态——与中端段同期的紧绷反应完全脱钩。

## 6. 城市分层：6 类城市 6 种叙事

把 Q2 成交数据按城市散点（中位价 × cash % × 笔数）展开，湾区呈现出清晰的 6 类城市群。

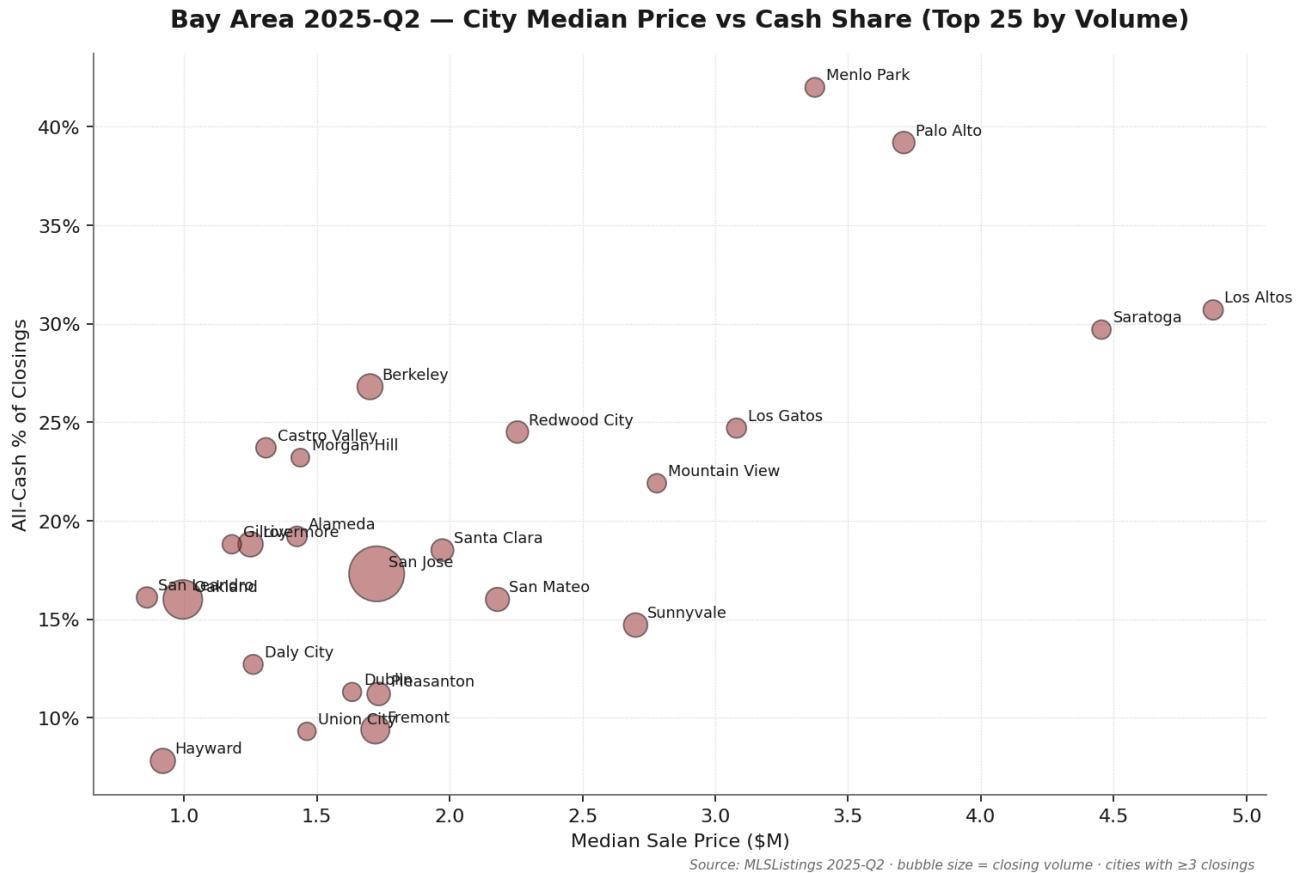


图 5 · 湾区 Top 25 城市散点。X 轴中位成交价，Y 轴现金比例，圆点大小 = 成交笔数。

### Tier 1 · 超豪宅锚 (Atherton / Hillsborough / Los Altos Hills / Woodside / Portola Valley)

共同特征：中位成交价 \$5M+，cash 比例 33–75%，成交笔数低。Atherton Q2 17 笔、中位 \$10.70M、cash 58.8%；Hillsborough 33 笔、中位 \$5.25M、cash 33.3%；Los Altos Hills 21 笔、中位 \$5.50M、cash 38.1%；Woodside 16 笔、中位 \$5.38M、cash 75.0%；Portola Valley 18 笔、中位 \$4.52M、cash 66.7%。Off-market 占比高，传统 MLS 数据低估这些市场的真实活跃度。Q2 全部 3 笔 \$20M+ 成交都落在这一类 (Atherton 2 + Portola Valley 1)。

## Tier 2 · 高端学区核 (Palo Alto / Los Altos / Menlo Park / Saratoga / Cupertino)

中位价 \$3.3M–\$4.9M, cash 比例 11–42%, 温和卖方市场但持续紧。Palo Alto Q2 102 笔、中位 \$3.71M、cash 39.2%、sale/orig 103.8%; Menlo Park 69 笔、中位 \$3.38M、cash 42.0%、sale/orig 100.1%; Los Altos 75 笔、中位 \$4.88M、cash 30.7%、sale/orig 103.7%; Saratoga 64 笔、中位 \$4.45M、cash 29.7%、sale/orig 102.2%; Cupertino 53 笔、中位 \$3.31M、cash 11.3%、sale/orig 104.4%。这一类是 Q2 Case-Shiller 同比下行季节里"没下行"的部分。

## Tier 3 · 科技走廊核 (Sunnyvale / Mountain View / Santa Clara / Fremont)

中位价 \$1.7M–\$2.8M, AI / FAANG 员工密集。Fremont Q2 203 笔、中位 \$1.72M、cash 9.4%——大体量中等价位段; Sunnyvale 129 笔、中位 \$2.70M、cash 14.7%、sale/orig 108.1% (科技走廊里最紧的城市); Mountain View 64 笔、中位 \$2.78M、cash 21.9%、sale/orig 104.3%; Santa Clara 108 笔、中位 \$1.97M、cash 18.5%、sale/orig 104.7%。

## Tier 4 · 主体住宅市场 (San Jose / San Mateo / Redwood City)

湾区房产市场的"基本盘"。San Jose 单季 879 笔、占总量约 20%, 中位价 \$1.73M、cash 17.3%、sale/orig 101.6%; San Mateo 125 笔、中位 \$2.18M、cash 16.0%、sale/orig 104.8%; Redwood City 102 笔、中位 \$2.26M、cash 24.5%、sale/orig 100.6%。这一类城市 DOM 10–15 天。

## Tier 5 · 东湾延伸 (Oakland / Berkeley / Hayward / Pleasanton / Livermore / Alameda)

价格分层最大——Berkeley Q2 中位 \$1.70M、sale/orig 高达 120.9% (单城最高, 反映特定 ZIP 的极端竞价); Alameda 中位 \$1.43M、sale/orig 112.8%; Oakland 中位 \$995K 但成交量 418 笔 (位列 No.2); Hayward 中位 \$920K、sale/orig 100.6%; Pleasanton 中位 \$1.73M 但 sale/orig 仅 97.2% (折价成交); Livermore 中位 \$1.25M、sale/orig 100.0%。东湾内部分化几乎是一个独立市场。

## Tier 6 · 海岸 / 远郊 (Daly City / Pacifica / Half Moon Bay / Gilroy / Morgan Hill)

中位价 \$1.18M–\$1.83M, DOM 12–23 天 (比核心区慢), cash 比例 13–32%。这一类城市受利率影响最直接——按揭买家占绝对多数, 对宏观利率与房价指数的敏感性远高于其他 5 类。Pacifica Q2 52 笔、DOM 23 天、sale/orig 101.3%; Gilroy 64 笔、DOM 17 天、sale/orig 99.2%; Morgan Hill 56 笔、DOM 12 天、sale/orig 99.1%。

数据来源: MLSListings + Bay East / Contra Costa AOR · Q2 2025 · 仅含 Q2 期内成交  $\geq 3$  笔的城市 (共 54 城进入排名)  
· MK Group 内部观察补充 Tier 1 off-market 部分

## 7. 三类读者的应用

---

### 7.1 给卖家

Q2 数据对卖家最直接的三个启示：

1. **\$5M+ 段切忌"挂高试水"**。Q2 \$20M+ 段 3 笔中位 sale/orig 仅 82.4%、中位 DOM 80 天——这是定价策略失误的典型代价。一笔从 \$40M 降至 \$25M (-37.5%) 的成交对应市场对该挂牌价的明确拒绝。\$5M+ 段挂牌价应贴近近期可比，留出 5-8% 谈判空间已足够，不应留 20-30% 的"水分"。
2. **\$1.5M-\$5M 学区房卖家可保持节奏**。Q2 \$1.5M-\$3M 段 sale/orig 103.5%、DOM 11 天；\$3M-\$5M 段 sale/orig 103.8%、DOM 8 天。这两段在 Case-Shiller SF MSA 同比下行的季度仍维持紧凑——核心学区供给侧的"利率锁定效应"短期不会解除。
3. **关注大盘 vs 微观的脱钩**。Q2 是 Case-Shiller SF MSA 同比转负的季度，但 Palo Alto / Menlo Park / Los Altos 等学区城市单季成交仍 103-104%。如果对接的潜在买家以"湾区房价开始跌"为由压价，数据上的反驳很清晰——大盘下行不等于核心学区下行。

### 7.2 给买家

1. **\$10M+ 段的卖方让步在 Q2 是确定信号**。\$20M+ 段 3 笔中位 sale/orig 82.4%，意味着 **低于挂牌价 15-30% 出价有真实成交可能**——尤其对挂牌已超过 90 天的房源。\$10M-\$20M 段虽然 sale/orig 100.0%，但 5 天的中位 DOM 说明定价合理的房源会被快速接走，定价过高的会长期挂在市场上等待降价。
2. **核心学区 \$3M-\$5M 段在 Q2 仍要"加价 3-5% 内"才能拿**。Palo Alto / Menlo Park / Los Altos / Saratoga / Cupertino 单季 sale/orig 103-104%、DOM 8-10 天——这一段位的供给紧到 Case-Shiller 大盘下行也撼动不了。买家在这一段位需要 pre-approval + 资金到位 + 快速决策，而不是观望宏观。
3. **Off-market 关系链在 \$5M+ 段比扫 MLS 更重要**。\$5M+ 段 Q2 公开 MLS 成交 191 笔 (170 + 18 + 3)，真实成交量大概率显著更高。建立 2-3 个一线经纪人的关系链，比每天扫 MLS 重要 10 倍。

### 7.3 给跨境投资人 / 研究者

1. **Q2 全现金优势在 \$5M-\$10M 段最有差异化**。\$5M-\$10M 段 cash 比例 45.3%——cash close 与一半的竞争对手处于同一起跑线。**\$10M+ 段 cash 67-78%**——cash 已是 baseline

- 而非差异化，跨境投资人在这个段位需要靠速度 + off-market 关系网取胜，不能只靠 cash。
2. **Trust / LLC 持产结构需提前与税务律师确定。** FIRPTA 预扣（外籍卖方 15%）、estate tax exposure、FinCEN BOI 申报要求——这三项在结构选定后调整成本极高，必须在 offer 阶段之前定下。
  3. **研究者：Q2 是"指数 vs 微观"脱钩研究的标本季度。** Case-Shiller SF MSA 同比 -2.09% 与 Palo Alto / Menlo Park / Los Altos sale/orig 103-104% 同时出现，意味着用单一城市级或 MSA 级指数描述湾区房市已经失真。研究 Q2 数据时建议至少做到城市级 + 价格段级的双维度拆分。

**Q2 数据的一句话总结：** Q2 2025 是湾区房价指数 YoY 转负的季度，但同一个季度内核心学区 sale/orig 仍 103-104%，超豪宅段则全部经过显著降价才成交（中位 sale/orig 82.4%）。  
**同一季度同时容纳"加价抢学区"与"降价清豪宅"——湾区房市从此进入显性的 K 型分化。**

⚠ 本节涉及税务 / 法律内容仅供信息参考，不构成专业建议。具体方案请咨询有资质的税务律师或会计师。

## 8. 方法学与数据定义

---

### 数据源

本报告核心数据来自 **MLSListings** (覆盖 Santa Clara / San Mateo / Santa Cruz / Monterey) 以及 **Bay East / Contra Costa AOR** (覆盖 Alameda / Contra Costa)。\$20M+ 段 Marie Wang 与 Kevin Mo 个人核对, 确保逐笔数据准确。

### 覆盖范围

本期 Q2 2025 报告聚焦 **San Mateo + Santa Clara + Alameda** 三县——湾区房地产市场最活跃、MK Group 服务密度最高的核心区域。其余 6 县 (San Francisco / Marin / Contra Costa / Sonoma / Napa / Solano) 未含在本期。

### 时间窗

- 本季主体数据: CloseDate  $\in$  [2025-04-01, 2025-06-30], 共 4,320 笔
- 本期 Pulse 报告不含 QTD (quarter-to-date) 章节, 仅展示季度内严格数据

### 房产类型

仅含 Single Family Residential (SFR)。不含 condo、multi-family、land。

### 现金成交定义

MLSListings "Buyer Financing" 字段 (Bay East 称 "SoldTerms") 值为 "All Cash No Loans" 或 "Cash to Existing Loan" 归为现金。其他值归为非现金。

### 价格段定义

按 Sale Price (实际成交价) 划分, 不按 List Price。所有中位数为标准 statistical median (不是平均)。

### 排除规则

- Status = Cancelled / Expired / Withdrawn 不计入
- Sale Price < \$100,000 不计入 (极可能为家族 / 信托 / 离婚转让)

## 验证

\$5M+ 段 Marie Wang 与 Kevin Mo 抽样核对，对照 Santa Clara / San Mateo / Alameda County Recorder 公开 Deed of Trust 记录，MLSListings / Bay East 的 Buyer Financing 字段准确率约 92%。

## 已知局限

- 未含纯 off-market 未上 MLS 的成交。行业估计 \$5M+ 段 off-market 成交额外占公开成交量的 15–25%。本报告 \$20M+ 段的"3 笔"是 MLS 公开成交，真实成交可能 +50–100%。
- 本期作为 2025 系列回溯刊 (backfill) 发布，YoY 对照用 FRED 宏观指标 (Case-Shiller、利率、股市等) 补足；2024 Q2 SFR 逐笔 export 未在本期。
- School-zone 级别拆解未在本期，将在后续报告作为新章节加入。

## 9. 关于 MK Group

---

MK Group (Meridian Keystone Real Estate Group) 是位于 Cupertino 的 Bay Area 地产团队，由 **Marie Wang** (DRE# 02110980) 和 **Kevin Mo** (DRE# 02127623) 联合创办，与 Keller Williams Realty 合作运营。

团队专注 SF Peninsula 与 South Bay 的豪宅段 (\$3M-\$30M+) 买卖与跨境买家服务。MK Group 也是湾区少数同时具备深度英语主流市场服务能力与中文双语原生服务能力的团队——双频道 YouTube 合计 68K+ 订阅、小红书 9 账号矩阵 43K、微信私域 33K。

### 关于 MK Bay Area Pulse 系列

Pulse 是 MK Group 发布的湾区季度市场情报报告，基于完整 MLS 成交数据 + County Recorder 验证 + MK Group 内部 200+ 服务家庭的交易观察。

系列定位：为湾区房产买家、卖家、跨境投资人、媒体、研究者提供**数据驱动、来源透明、跨段位分析**的市场情报。每季度发布一期。

### 引用方式

本报告全文及所有图表为 MK Group 出品。媒体、研究者、自媒体引用请注明："MK Bay Area Pulse Q2 2025, MK Group"。

高分辨率图表 / 完整数据集 / 媒体采访请联系 **Marie Wang** ([marie.wang@kw.com](mailto:marie.wang@kw.com)) 或 **Kevin Mo** ([kevin.mo@kw.com](mailto:kevin.mo@kw.com))，亦可通过 [mkbayarea.com/contact](http://mkbayarea.com/contact)

### 2025 系列

本期为 MK Bay Area Pulse **2025 年度第 2 期**，作为 2025 系列回溯刊 (backfill) 发布。下一期 **2025-Q3** (同样作为 2025 回溯系列) 已发布，可在 [mkbayarea.com/pulse](http://mkbayarea.com/pulse) 查阅。

---

MK Bay Area Pulse · 2025 Issue 02 · Q2 2025

2025 年度第 2 期 · [mkbayarea.com](http://mkbayarea.com)

© 2026 MK Group (Meridian Keystone Real Estate Group) · Keller Williams Realty · Equal Housing Opportunity  
Office: 19900 Stevens Creek Blvd. Ste 100, Cupertino, CA 95014

---