

# 全美房价飙升 令买家望而却步

全美房屋价格飙升，以至于即便抵押贷款利率很低，仍令买家望而却步。

根据 real deal、华尔街日报报道，全国房地产经纪人协会(NAR)的数据显示，由于需求旺盛和库存有限，大多数现有独户住宅(single-family)今年第一季度的中位售价比去年同期更高。

NAR的数据显示，在全国范围内，现有房屋的售价中位数增长了16.2%，至319,200美元，为1989

年以来的最高水平。

行业协会追踪的183个都会区中，只有一个没有看到价格同比上涨。那就是伊利诺伊州的斯普林菲尔德(Springfield)，那里的价格下降了2.4%。

然而，其他182个地区的价格却飞涨，其中89%的地区，价格比上年增长了10%以上。

随着越来越多人离开大城市而转向拥有更多空间的郊区，度假屋的价格涨幅最高。例如，位于哈

德逊河谷的纽约金斯敦(Kingston)，其中位数售价比去年上涨了35.5%，为全美最高。

排第二的是康涅狄格州的布里奇波特(Bridgeport)，售价上涨了34.3%，第三是新泽西州的大西洋城(Atlantic City)，价格上涨了34%。

好消息是，随着越来越多的买家被迫退出市场，经济学家们预计价格将会放缓。然而，由于可用房屋的减少，未来的需求可能会继续超过供应。

## 这些指标显示 旧金山纽约等大城市的衰退 正在逆转

多份美国城市住房和人口的研究报告显示出大城市的复苏迹象，经济学家和分析师对纽约、旧金山等大城市的地产和人口增长表示乐观，认为疫情并没有给这些城市造成永久创伤。

手机追踪商Unacast的数据显示，2020年纽约市净流出人数预计达11万。但是到了2021年前两个月，纽约市净流入了1900人，甚至超出了疫情前的同期水平(2019年前两个月，纽约市净流出7100人)。其中曼哈顿和布朗士人口流入最为强劲，合计达2.1万。

该公司研究报告指出，“大量周边人口来到纽约市区，他们当中一些可能是在疫情高峰离开的人。”

从去年秋天开始，人口就出现复苏迹象，当时主要是与开学季、大学周边地区人口的流入有关。美国银行经济学家上周曾表示，“并未看到大城市有任何广泛意义的大规模人口流失。”该银行分析师指出，虽然在纽约市和旧金山一度面临人口迁移的加速，但这些人通常不会搬离太远。

伴随着这些地方的房屋销售和租金下滑，很多疫情期间和父母一起居住的年轻人可能现在已经准备好拥有自己的居所。

“近期纽约和旧金山都有一些复苏的潜力，这两个城市将是

年轻租客的主要居住地。2020年青年人和父母居住的比例破纪录，这可能带来潜在的租房需求。”

这些经济学家和分析师似乎并不认为疫情会改变人们的长期居住习惯。如果他们的预计成真，这意味着疫情带来的长期经济影响似乎并没有人们担心的那么严重。

年初一份报告曾显示，2020年城市住房市场并没有出现普遍性的下滑。“到了2020年底，虽然郊区房源的出售速度超过了城市房源，但是房产价值、销售数量以及房地产网站对城市房源的访问量都持平甚至赶超郊区房源。”

企业和消费者的财务状况将为城市的复苏提供支撑。联储的一份分析报告指出，商业失败比率比预期的要少很多。

住房抵押贷款和其他贷款违约率也没有此前担忧的高，家庭储蓄额更是因为联邦纾困支出而增长。

挑战仍然存在。疫情以来仍有四百万人没有能够回到疫情前的工作岗位，一些公司可能长期沿用居家办公的模式，这将为办公地产和周边商圈带来冲击。此前有经济学家预计因为税收减少，城市支出可能会永久减少5%到10%。

## 保持房屋最佳状态 每十年这9种设备得换

就像维修汽车一样，美国房屋也要定期维修。定期处理一些小问题，可保障房子“健康”，并有助保持其价值。若大家想让房子长长久久，不用等房子生重病才花大钱消灾，最好每10年就要将这9种设备换一换。

**地毯**  
普通中级地毯的预期寿命约为十年，当然家人和宠物数目等因素会有影响，当地毯清理过后仍看到裂口、污渍或有味道，就应更换。

**热水器**  
热水器漏水或故障之前可能没有征兆，所以应知其年龄。用十年后，应考虑更换。

**天花板风扇**

中距天花板风扇若常用，可维持十年左右。应更换的警讯：灯泡似乎较快烧坏。天花板风扇不但功能要好也应美观，也许你该换个摩登的款式。

**洗碗机**  
洗碗机若用十年，可考虑换新，选购更节能的款式。该换洗碗机的警讯：控制板没反应、碗盘洗不干净、洗碗机的槽有裂缝。

**厨余处理器**  
厨余处理器通常可用十到12年，但若发现刀片长久下来变钝，可考虑换新。

**洗衣机和干衣机**  
这两种家电通常可用八年，假如用了十年还运作正常，你很幸运。不过在出问题之前，可考

虑换新。

**重新粉刷**  
何时该重新粉刷房子，要看你所住的地区、潮湿程度等因素。通常大量使用的房间三到五年就重新粉刷，例如客厅。但是若某些房间十年未油漆，现在是动手的时候。

**重新填缝**  
淋浴间、浴缸和水槽重新填缝：这个工作可自己动手，而且回报物超所值。

**窗户重新抛光**  
窗户重新抛光，比换窗户更省钱。通常窗户每隔十年应重新抛光，但是每年冬天来临前，应检查是否有细缝。



## 美国市场上11个惊艳的百万美元梦想之家 都长什么样？

你是否想过现在100万美元能买来什么样的房子？答案可能因州而异。在科罗拉多州的Evergreen，你可能会找到一个大木屋坐落在数英亩的土地上，有着广阔的绿化；而在波士顿，你更有可能遇到一个豪华的顶层公寓，可以欣赏城市的全景。

无论你是寻找你的下一个百万美元的房子，还是只是浏览漂亮的待售房屋，今天小乐列的这些房源总有吸引你的注意力的地方。这些房屋拥有宽敞的内饰、世界一流的设施和全景视野。

### 1. 伊利诺伊州奥斯威戈的迷人庄园

5卧,6.5浴室,11,000平方英尺  
标价:\$ 2,100,000

这个定制的梦想之家与众不同。除了私人铁门外，你还会发现石头铺设的车道、优雅的景观和一个圆形喷泉。一进门，你会看到定制的弧形楼梯、深色拱门以及带有陶瓷和花岗岩的高耸门厅。房主将享受许多便利设施，包括定制酒吧、电影院室、图书馆、手工艺室、酒室以及配备私人更衣室的篮球场。

### 2. 弗吉尼亚州奥克顿 的精美庄园

6卧,11浴室,10,883平方英尺  
标价:\$ 4,219,900

这座占地2英亩的房屋，配备了大型管家厨房、独特的石酒窖和宽敞的后院，可通向宁静的游泳池和定制露台。更不用说这些细节与它的美术风格建筑相得益彰，让人住进去就永远都不会想离开这个家。

### 3. 马萨诸塞州波士顿市的豪华顶层公寓

3卧,4.5浴室,4,172平方英尺  
标价:\$ 12,000,000

如果您曾经想住在享誉全球的千禧塔，那就不要错过这间豪华的顶层公寓。这栋房屋拥有大型落地窗和迷人的户外休息区。住在这里，整个波士顿都像你的后院，因为你能看到笔架山(Beacon Hill)、后湾(Back Bay)和海港区(Seaport District)的全景。另外，现代化的全白厨房与手工制作的英国橱柜相得益彰，也会激发您内在的厨师潜能。

### 4. 加利福尼亚州波威市的山坡度假胜地

4卧,4.5浴室,4501平方英尺  
标价:\$ 1,950,000

这个理想的家庭住宅位于令人垂涎的威廉姆斯牧场

(Williams Ranch)社区。内部设有高高的天花板、大窗户、皇冠造型和舒适的壁炉。打开门可通向小酒馆、篮球场和波光粼粼的游泳池。背景还有日落美景，你将能够拥抱真正的室内和室外生活。

### 5. 科罗拉多州 Evergreen 的山居

6卧,6浴室,8,715平方英尺  
标价:\$ 4,500,000

这座质朴的豪宅坐落在迷人的树叶之中，是户外运动爱好者的天堂。这个梦想之家实现了幽静、自然和壮观的山景的完美融合。也有很多便利设施，包括完整的酒吧、恒温酒窖、房车车库和宽敞的温室。在这幢价值百万美元的豪宅长达95英亩的私人步道探索了一天之后，你可以舒适地躺在水疗浴室里，或者在私人家庭影院里看电影。

### 6. 华盛顿特区宽敞的联排别墅

5卧,5浴室,3,309平方英尺  
标价:\$ 1,900,000

这栋价值百万美元的房子是一笔很好的投资。设有两个独立的单元，带有私人甲板和双人停车位，你和你的朋友永远不会缺少居住空间。最重要的是，经典的红砖外墙突出了建筑的窗户和20世纪

初的魅力。

### 7. 马里兰州贝塞斯达的现代豪宅

6卧,7浴室,6,990平方英尺  
标价:\$ 3,199,000

这栋贝塞斯达豪宅体现了精致的优雅和现代建筑。这个房子铺有欧洲橡木地板，设有带定制橱柜的美食厨房，以及两个阳台，你可以在早晨感受新鲜的空气和阳光。宽敞的客厅配有石英装饰墙和壁炉，可通向令人惊叹的室外空间。

### 8. 加利福尼亚州洛杉矶的奢华梦想之家

4卧,4浴室,4,414平方英尺  
标价:\$ 4,595,000

坐落在好莱坞山，这座奢华的dream home位于日落大道(Sunset Boulevard)上方，城市的全景尽收眼底。可以直接通往私人室外空间的阳台上设有一个室外篝火坑，非常适合娱乐。屋顶游泳池、定制酒吧和壁炉只是这家美丽住宅所提供的部分现代奢侈品。

### 9. 华盛顿州西雅图市的迷人别墅

4卧,1.75浴室,2,410平方英尺  
标价:\$ 1,225,000

房屋坐落在菲尼里奇

(Phinney Ridge)附近一个安静的角落，拥有现代化的厨房、饭厅和时尚浴室。该住宅的亮点是有宽敞的甲板，房主可在此欣赏普吉特海湾的美丽日落美景。

### 10. 夏威夷州凯鲁阿的宁静去处

4卧,3浴室,2,486平方英尺  
标价:\$ 1,890,000

这座家庭住宅位于宁静的海龟海滩(Turtle Beach)附近，设有一个全封闭的私人花园、经过翻新的厨房，并在各处均配有空调。你会爱上经典的夏威夷种植园百叶窗和多色门外墙，都为这百万美元的房子增添魅力和个性。屋顶上安装了太阳能电池板，未来的房主可能会为节省电费而兴奋不已。

### 11. 俄勒冈州波特兰的时尚传统住宅

4卧,3浴室,3,300平方英尺  
标价:\$ 1,250,000

这座经过改建的传统房屋从内而外拥有美丽的黑色装饰和适量的现代时尚装饰。该物业设有豪华的乙烯木板地板和带定制壁炉的客厅。房主永远不会对威拉米特河(Willamette River)的180度全景感到厌倦。