

## 美国加州这些城市买房\$15万,你愿意住吗?

据 LA Times 网站 4 月 24 日报道加州房价持续上涨,经济承受能力危机并未有所缓解的迹象。然而,仍有少数城市的房价中位数低于 15 万美元。

与许多加州房地产交易一样,要在这些经济实惠的社区找到合适的房屋,需要采取非常手段,做出妥协,并富有一定的想象力。

这些经济实惠的社区通常位于偏远地区,距离喧嚣的城市有很长的车程。然而,当地居民表示,这些地方的低廉房价与迷人景致是物有所值的。

因为这里是加州,有些人不禁要问,还要过多久其他人会发现他们所拥有的一切并搬进来。

在过去的 30 年里,安·埃珀利(Ann Epperly)一直住在特罗纳(Trona),这里是 Zillow 跟踪的仅有的九个在 2024 年 2 月房屋中位数低于 15 万美元的加州城市、城镇和未并入地区之一。

其中一个例子是特罗纳(Trona),这是 Zillow 在 2024 年 2 月跟踪的仅有九个加州城市、城镇和未并入地区之一,其房价中位数低于 15 万美元。

80 岁的安·埃珀利(Ann Epperly)在过去的 30 年一直住在特罗纳,她说:“这个小镇似乎正在走出低谷。”特罗纳的经济基础是硼砂的开采和生产,这种物质被用作有效的清洁剂、阻燃剂,以及汽车挡风玻璃等产品的成分。

埃珀利表示:“居住在人迹罕至的地方也有好处,那里宁静安

详,远离城市喧嚣,也不会有汽车从你身上碾过。”她喜欢特罗纳人民,喜欢“骑着马满城跑”的自由。

特罗纳以及其他房价中位数低于 15 万美元的加州城镇在加州高房价的背景下显得相对实惠。在 Zillow 监测的 210 个城市、城镇和社区中,加州的房价中位数通常超过 100 万美元。

一些房价中位数最低的地区(低至 11.4 万美元)位于俄勒冈州边境附近的多里斯镇(Dorris)、麦克多尔镇(Macdoel)和图莱克镇(Tulelake)。这些城镇人口不到 1000 人,坐落在农田之中。

另一个房价相对较低的地方是位于内华达州边境的赫隆(Herlong),距离太浩湖不到 90 英里,这是一个以二战时期一名上尉的名字命名的军队小镇,也是一个军事仓库的所在地。

在南加州,有五个城镇的房价低于 15 万美元:硼恩(Boron)、耶尔莫(Yermo)、欣克利(Hinkley)、约翰内斯堡(Johannesburg)和特罗纳(Trona)。这些小镇被沙漠环绕,大多是因采矿而兴起,近几十年来人口逐渐减少。

硼恩镇因硼砂中的元素而得名,欣克利镇因地下水污染诉讼而闻名,该诉讼激发了电影《艾琳·布罗克维奇》(Erin Brockovich)的灵感。

特罗纳的房地产经纪人索尼·贝里(Sonney Berri)发现,自新冠疫情以来,房价有所上涨,他将这一趋势归因于以前住在市中心附近

的房主,他们卖掉了自己的房子,在圣贝纳迪诺县一个非法人社区购买房产。

49 岁的贝里表示:“特罗纳在五六十年来曾是一个繁荣的荒凉地区,但随着工厂的关闭,几十年来到处都是废弃的房屋。现在,人们正在修复它们,让社区变得更好。”

据塞尔斯谷历史协会(Searles Valley Historical Society)介绍,特罗纳的全盛时期是在 20 世纪初,当时它是一个公司小镇,成立于 1914 年,由美国特罗纳公司(American Trona Corp.)经营。早期,一座中央建筑容纳了许多工人和镇上所有的企业,包括台球厅、理发店、邮局、图书馆、超市和百货公司。

随着矿业产量增加,小镇人口在鼎盛时期达到了 6000 人。但随着附近里奇克萊斯特镇的发展和矿业公司的萎缩,特罗纳也逐渐衰落。

最近的人口普查数据显示,2010 年至 2022 年间,特罗纳所在的塞尔斯谷(Searles Valley)人口减少了 15%,现有约 1700 人居住。

特罗纳距离拉斯维加斯不到 4 小时车程,距离死亡谷不到 1 小时车程,因此,这里的沙漠生活方式和相对实惠的房价在加州无出其右。贝里认为自己是这个社区的粉丝,他说:“在疫情高峰期,特罗纳是一个值得去的地方,因为你有更多的空间。”

与此同时,他承认,沙漠生活并不适合所有人,但指出在特罗

纳,夏季气温高达华氏 115 度,但居民们都能适应并度过。

那些能够忍受酷热的居民所在地的房价中位数达到了惊人的 5.2 万美元,在附近的约翰内斯堡,房价中位数为 8.6 万美元。河滨-圣贝纳迪诺大都会区的这两个社区的房价较去年下跌了约 17%。

在像特罗纳这样的城市生活,还有另一个好处:负担能力。房价中位数与家庭收入之比不到 2 比 1,而加州其他地区则接近 10 比 1。

根据人口普查数据,2022 年,苏尔斯山谷的家庭收入中位数为 5.4 万美元,远低于全州 9.2 万美元的平均水平。然而,贫困率接近 20%,远远超过加州 12% 的总体贫困率。

除了新居民的涌入,埃珀利指出,小镇的复兴需要一些帮助。附近城镇的居民曾经到特罗纳购买必需品,但现在情况发生了变化。

最近的医院和沃尔玛都在 25 英里外的里奇克萊斯特(Ridgecrest)。她说:“多年前,这里曾经是中心。现在,它只是一个拥有大工厂的小镇,我们这里需要一些商店。”她指的是附近湖上的宝石和矿物工厂。

埃珀利表示,好消息是,她注意到前往沙漠露营的游客数量有所增加。“我认为洛杉矶已经发现了特罗纳,”她说。

房地产经纪人们表示同意。随着加州城市居民纷纷搬到郊区寻找更大的空间和更实惠的住房,全州的小城镇越来越受欢迎。

“当你在城市里时,通常会感到拥挤,你要付出高昂的代价,”他说。

贝里指出,自疫情爆发以来,特罗纳价格飙升,原因是来自城市的现金流充裕的买家。



## 美房贷利率降至 4 月以来最低! 买家兴趣不足

美国房贷利率在 5 月初降至 4 月以来的最低水准,但买家仍难以负担目前的住房市场。因此,房贷需求呈现疲软状态。

根据美国抵押贷款银行协会(MBA)的季节性调整指数,总房贷申请量仅比 5 月初前一周微增 0.5%。

美国 30 年期固定利率房贷的平均合约利率从 7.18% 降至 7.08%,而符合贷款额度要求的贷款(76 万 6550 美元或以下)的点数从 0.65 降至 0.63(包括发放费),前提是首付款 20%。这样的利率下

降对于希望购买住房或进行再融资的人来说,确实是一个好消息,因为较低的利率意味着未来几十年的还款负担将有所减轻。

住房贷款再融资的申请最受每周利率变动的影响,本周增加了 5%,比去年同期高出 7%。MBA 副总裁兼首席经济学家乔坎(Joel Kan)表示:「上周国债收益率继续下跌,房贷利率连续第二周下降。利率的下降小幅推动了再融资申请,特别是 VA 再融资的强劲增长。然而,再融资活动的总体水准仍然很低。」这意味着虽然有一些

借款人利用了较低的利率来再融资,但整体市场上的再融资需求依然处于低迷状态。

购房贷款申请本周下降了 2%,比去年同期低了 14%。这一下降主要是由 FHA 贷款申请减少 9% 所驱动。FHA 贷款因首付要求远低于一般贷款,深受首次购房者和低收入买家的青睐。坎补充说:「尽管利率的下降对潜在的购房者有利,但房贷利率仍远高于一年前,而待售房屋库存依然紧张。」这表明,虽然利率有所下降,但高房价和低库存仍然是许多潜在买家的

主要障碍。

5 月中房贷利率略有下降,但市场的焦点现已转向将于周三发布的月度消费者价格指数报告。另一次通货膨胀资料的公布将影响联邦储备系统对利率的下一步行动。抵押贷款新闻日报(Mortgage News Daily)首席运营官马修·格雷厄姆(Matthew Graham)写道:「预测显示核心价格将按月上漲 0.3%。在利率的世界里,0.2 或 0.4 的结果差异巨大。0.1 或 0.5 的结果可能会导致数月来最大的利率变动。」这意味着即将发布的

通胀数据可能会对未来的房贷利率产生重大影响,市场参与者将密切关注这些数据的发布。

由于这些因素,房贷市场在近期仍将面临不确定性,市场参与者将密切关注未来的经济数据和政策变化,以寻找迹象指引未来的房贷利率走向。尽管近期的利率下降给购房者带来了一些希望,但整体市场环境依然充满挑战。未来几个月,经济形势和政策决定将在很大程度上决定房贷市场的走向,因此,各方需要做好准备应对可能的变动。

# 爱心老人活动中心

## Agape Health Management, Inc

www.agapehealthva.com

- 照顾日常生活需求
- 每天专车接送至日间活动中心
- 提供营养丰富的中式早餐、点心、午餐
- 设备完善、健康安全、活动内容丰富多彩
- 提供日间、居家双重护理
- 提供日常翻译、预约看病等服务
- 为身体功能障碍者提供康复物理治疗及专业护理
- 拥有爱心专属药房

联系电话:

571-409-3345 (海伦)  
571-599-2570 (丽莎)  
703-354-2323 (传真)  
703-354-6767 转 112 (办公室李小姐)

急聘 RN, PCA: 男女护工多名(有 PCA 证书优先)、全职/兼职护士(RN)

6349 Lincolnia Road, Alexandria, VA 22312

3850 Dulles South Ct, Chantilly, VA 20151

维州最完善的活动中心