

# 美十大都市区的房价低于\$30万

## 有没有您想去的？

尽管美国的房价在高通胀和抵押贷款利率持续高企的背景下令许多家庭望而却步，但房产经纪网站 Redfin 一项最新分析显示，美国仍有若干主要城市的平均房价

低于30万美元，给首次购房者带来了一线希望。

根据 Redfin 对全美 91 个最大都会区的房屋挂牌数据进行的分析，目前全美房屋挂牌价格中位数

为 43 万 1250 美元，这意味着购房者需要年收入至少达到 11 万 4000 美元，才能负担一套标准住房。相比六年前，购房门槛显著提高，当时中位挂牌价仅为 31 万 4950 美元，购房所需年收入不到 7 万美元。

这一趋势表明，美国住房市场正日益脱离普通家庭的财务能力。专家指出，7% 左右的抵押贷款利率叠加高房价，已成为购房梦的两大“拦路虎”。

不过，并非所有地方都处于同样的高价区间。Redfin 公布的数据显示，以下 10 个城市的房屋中位售价远低于全国平均水平，成为美国最具“性价比”的置业目的地：

底特律是曾经的美国汽车城，后来衰败房价跌至 1 美元，不过最近有复苏的迹象，大量的老旧厂房被翻新改造，自 2020 年 3 月以来，房价已上涨近 30%。

排第二的克利夫兰和第三的代顿都在俄亥俄州，也是“铁锈带”的一员，克利夫兰正在新建许多公

寓和商业建筑，城市面貌焕然一新。

而代顿市被中国人所熟知，是因为福耀玻璃厂设在此地，这也可见当地对于重建工业繁荣的期望，最近一年房价飞速增长，中位数放假为 22.9 万美元。从上述名单来看，这些城市虽不属于传统热门置业地，但在生活成本、购房压力等方面对首次购房者更为友好。以底特律为例，尽管其过去十年房价上涨了惊人的 158.5%，但目前平均售价仍不足 19 万美元。相比之下，排名第八的巴吞鲁日房价涨幅最小，仅为 49.6%，仍保持相对平稳。

**房价还在涨**

**但涨幅创下新低**

与此同时，全国房价的上涨趋势正在逐步放缓。根据美国房地产协会 (NAR) 数据显示，2025 年 3 月，美国二手房的全国销售价格中值同比上涨 2.7%，达 40 万 3700 美元，虽然创下了 3 月历史新高，但涨幅却是自去年 8 月以来的最低水

平。Realtor.com 的最新报告也指出，今年 4 月挂牌房源价格同比仅上涨 0.3%。面对需求下滑，市场开始出现调整。一些卖家开始在定价策略上展现出更多弹性，这也反映在市场中逐渐增多的“降价”现象上。底特律的这个房子开价不到 10 万美元。

Realtor.com 首席经济学家丹妮尔·黑尔 (Danielle Hale) 指出：“虽然高利率确实抑制了买家的购买力，但我们看到越来越多的卖家愿意就价格进行谈判。市场正趋于平衡，这对于有准备的买家而言，是一个值得把握的窗口期。”

值得注意的是，虽然价格逐渐趋稳，但购房者依然需要面对高昂的融资成本。目前 30 年期固定利率抵押贷款的平均利率仍维持在 7% 左右，相比疫情前的低利率时期 (约 3-4%) 翻了一倍。专家建议，首次购房者应当谨慎评估预算，并考虑探索传统热门地区之外的城市，以找到适合自己的住房选择。

Rank	City	Median Sale Price
1.	Detroit, Michigan	\$180,950
2.	Cleveland, Ohio	\$227,000
3.	Dayton, Ohio	\$229,500
4.	Rochester, New York	\$230,750
5.	Pittsburgh, Pennsylvania	\$235,000
6.	Buffalo, New York	\$243,000
7.	McAllen, Texas	\$250,000
8.	Baton Rouge, Louisiana	\$258,815
9.	St. Louis, Missouri	\$263,850
10.	El Paso, Texas	\$264,000

(Redfin)

## 美国 30 年期抵押贷款平均利率升至 6.81%

本周，美国 30 年期抵押贷款平均利率小幅突破 6.8%，回到三周前的水平。

根据美联社报道，抵押贷款买家房地美 (Freddie Mac) 周四表示，利率从上周的 6.76% 升至 6.81%。一年前，该利率平均为 7.02%。

15 年期固定利率抵押贷款的借贷成本也上升了。这种贷款深受再融资房主的青睐。房地美表

示，平均利率从上周的 5.89% 升至 5.92%。低于一年前的 6.28%。

抵押贷款利率受多种因素影响，包括全球对美国国债的需求、美联储的利率政策决定以及债券市场投资者对经济和通胀的预期。

30 年期抵押贷款的平均利率相对接近今年 1 月中旬创下的略高于 7% 的高点。迄今为止，平均利率的最低点出现在五周前，当时曾

短暂跌至 6.62%。

高企的抵押贷款利率可能导致借款人每月增加数百美元的购房成本，这打击了购房者的积极性，导致春季购房季开局低迷，尽管市场上的房屋库存较去年大幅增加。3 月份，美国二手房销量下降，创下自 2022 年 11 月以来的最大月度降幅。

近期抵押贷款利率的波动反

映了 10 年期美国国债收益率的波动，而贷款机构正是以此作为房屋贷款定价的参考。

1 月中旬，收益率一度攀升至 4.8% 左右，但随后便一路下滑。由于投资者对特朗普政府贸易战的担忧引发了政府债券抛售，上个月收益率飙升至 4.5%。

此后几周，收益率有所下降，但在本周早些时候，中美达成 90 天

贸易休战协议后，收益率一度升至 4.5% 以上。这引发了市场预期，即美联储今年无需像预期那样大幅降息以保护经济免受关税冲击。

周四午盘，10 年期美国国债收益率为 4.45%。

经济学家预计，未来几个月抵押贷款利率将保持波动，但他们普遍认为，今年 30 年期抵押贷款的平均利率将保持在 6.5% 以上。

## 缩减房产规模 美政府要卖“美国之音”大楼

据彭博社当地时间 5 月 16 日报道，美国总统特朗普所领导的政府正考虑出售“美国之音” (VOA) 的总部大楼，这是其为缩减政府房地产规模而启动的所谓“加速处置”计划中，最新一处被列入清单的知名建筑资产。

“美国之音”的总部大楼名为威尔伯·科恩联邦大厦 (Wilbur Cohen Federal Building)，位于华盛顿的美国国家广场南侧，距离美国国会大厦两个街区。这座历史建筑最初是为美国社会保障署 (SSA) 建造的，同时也是“美国之音”上级机构美国国际媒体署 (USAGM) 以及美国卫生与公众服务部 (HHS) 的办公地点。

报道指出，此次出售事件发生之际，特朗普正试图关闭“美国之音”等一众“外宣喉舌”，这也是亿万富翁、特朗普的顾问马斯克削减联邦政府规模的举措之一。

资料显示，作为由美国政府资助的对外新闻机构的监管者，USAGM 负责管理美国多家“外宣喉舌”——“美国之音”、“自由亚洲电台”、“自由欧洲电台”、“中东广播网”、“古巴广播办公室”，以及所谓支持“网络自由”项目的“开放技术基金”。

据报道，最近几周，被挂牌出售的其他房产包括洛杉矶和克利夫兰的联邦法院大楼、圣路易斯的食品安全检验局实验室，以及位于华盛顿的住房和城市发展部总部大楼。

据悉，作为联邦机构“房东”的美国总务管理局 (GSA)，简要地列出了 443 处可能出售的联邦房产，随后每周源源不断地发布待售通知。今年 3 月，该机构在公示后的 24 小时之内撤回了这一名单，但此后一直在推进一个更加审慎的程序。

目前，出售工作仍处于快速轨道上。尽管联邦法律规定，过剩房产须优先面向政府机构和非营利组织开放，之后才能向私人竞标者出售，但 GSA 表示，加速流程将使其能够在潜在买家开展尽职调查的同时，同步完成这些法规要求的程序。

彭博社指出，“美国之音”总部大楼的出售，可能使这家政府运营的国际新闻机构的员工和承包商面临“无家可归”的境地，即便后续他们能够成功通过国会或法院推翻特朗普的预算削减决定。目前，虽然联邦法官曾暂时叫停特朗普有关关停“美国之音”的计划，但上诉法院后来裁定，在“美国之音”记者对关停提出质疑期间，特朗普政府仍可以继续扣留相关资金。

去年，当时还在执政的拜登政府，曾为“美国之音”谈判达成一项为期 15 年的租赁协议，选址华盛顿一栋现代化新办公楼。然而，今年 3 月，特朗普提名的 USAGM 负责人卡丽·莱克 (Kari Lake) 则取消了这份租约。

今年 3 月 14 日，为消除浪费并减少政府权力过度的问题，特朗普



签署了一项行政命令，继续削减联邦官僚机构，当时受到波及的八个联邦机构中，也包括管辖“美国之音”等多个政府“喉舌”的 USAGM。名义上，这些美国“外宣喉舌”宣称，其宗旨是向世界讲述“美国故事”，推广“民主自由”，实际上很多时候是针对美国对手国家开展舆论战，除了在全球各地煽风点火、干涉别国内政，有时甚至鼓吹

“颜色革命”。

事实上，自 2020 年以来，特朗普在首个执政任期内就曾多次将“炮火”对准“美国之音”，称其花纳税人的钱没有讲好“美国故事”，还声称其“帮中国宣传”。2020 年 4 月 15 日，特朗普就曾在一次新闻发布会上直接点名“美国之音”，称其报道“令人作呕”。

《纽约时报》指出，自特朗普重

返白宫以来，亿万富翁马斯克及其领导的“政府效率部” (DOGE) 试图通过削减人员和项目来彻底重塑联邦政府。早在今年 2 月 9 日，马斯克在 X 平台上发文表示，作为美国政府“喉舌”的“美国之音”和“自由欧洲电台”等媒体浪费大笔纳税人的钱，应该全部关闭。