

## 瑞幸咖啡登陆美国

据报道,瑞幸咖啡,这个在中国本土市场取代了星巴克地位的咖啡连锁品牌,已正式在美国亮相。

周一(30日),瑞幸咖啡正式在曼哈顿开设两家门店,并通过社交媒体宣布开业,同时推出了包括免费托特包和早鸟优惠在内的促销活动。

据悉,该品牌早在六月中旬就已在社交媒体上预告了纽约门店即将开业的消息。

此次扩张标志着瑞幸咖啡首次进军美国市场。

这家于2017年成立的咖啡品牌,已在中国大陆、新加坡、马来西亚和香港地区拥有超过22,000家门店。其主要通过外卖柜台和“百分百无人收银”模式,精准服务年轻消费群体。

瑞幸的菜单既包含传统咖啡品类,也有诸如将浓缩咖啡与果味融合的“水果美式”等特色产品。同时提供烘焙点心与早餐选择,包括香蕉酸奶蛋糕、巧克力曲奇以及香肠鸡蛋芝士可颂等餐食。

据CNN报道,瑞幸咖啡在中国市场的饮品价格较星巴克低30%。该媒体指出,这家中国本土品牌2023年营收首次超越星巴克,而这家总部位于西雅图的连锁巨头始终未能在中国市场取得主导地位。

瑞幸咖啡自称“充分运用移动互联网与大数据技术的新零售模式,通过与各领域优质供应商深度合作,打造高品质消费体验,为顾客创造幸运时刻”。



## 地产经纪:这四种房屋最难卖

续。但很明显,市场依然是卖方市场”。

为了帮助购房者和卖家了解哪些类型的房产可能会面临更大的挑战,GOBankingRates采访了戈特利布和其他房地产专家,以下是他们指出的2025年最难销售的四种房产类型。

注意:这是来自美国地产经纪提供的信息,仅供参考。

### 1. 大型“麦克豪宅”(McMansions)

这些位于郊区的“拷贝版”大房子在2025年将难以快速出售,特别是那些早期2000年代建造的豪宅。

乔治亚州的房地产经纪人多诺万·雷诺兹(Donovan Reynolds)指出:“那些拥有过时装修和杂乱的户型设计的大型房子正面临困境。在当今通货膨胀的时代,买家更注重能效、地理位置和房屋质量”。

### 2. 新建房屋

新建房屋的销售也可能会遇到障碍。

戈特利布表示,开发商现在积压了大量未售出的房屋,这些房屋在2025年将难以销售。

“当利率较低、疫情使得许多买家涌向郊区时,房地产开发商疯狂建设,以满足那些寻求远离城市中心的买家的需求”。戈特利布解释道。

“但随着利率不断上升,新建房屋的销售速度急剧放缓”,他补充道,“这导致了供应过剩,现在开发商需要降价并提供促销活动来吸引买家”。

### 3. 公寓(Condos)

尤其是那些需要特别评估和收取高额业主协会费用(HOA费用)的公寓,将会在2025年面临更大的销售挑战。

雷诺兹表示:“随着保险费用和维护成本的上升,买家开始担心每月账单的负担,尤其是那些费用接近抵押贷款的公寓”。他还补充道,除了那些收取高费用的公寓外,目前市场上似乎有很多“急于出售”的公寓。

### 4. 豪宅(Luxury Homes)

需要注意的是,虽然豪宅在2025年可能表现平平,但那些缺乏独特吸引力的豪宅,可能会面临销售困境。

雷诺兹解释道:“豪宅市场正在降温,而这一层次的买家希望找到独特的房产,可能是独一无二的景观、生活方式等”。他说:“即便是位于优质社区的通用型高端住宅,如果没有得到良好的营销,或者没有以低于重建成本的价格出售,可能就会被市场冷落”。

总的来说,2025年房地产市场虽然面临一些回暖迹象,但对于某些房产类型,特别是那些缺乏独特性、功能性差或维护费用高的房产,将会面临更大的销售困难。对于卖家而言,合理定价、提升房产吸引力以及对市场需求的敏感把握将成为关键。如果您正准备购买或出售房产,了解市场变化并提前做好准备,将有助于做出更明智的决策。



随着全球市场暴跌以及全球经济衰退的迹象愈发明显,2025年似乎会成为一个金融困难的年份。上一次衰退席卷而来时,房地产市场遭遇了重创。这一次,虽然市场有所回升,但某些类型的房产仍然面临较大的销售困难。根据美国房地产律师扎卡里·戈特利布(Zachary Gotlib)的解释:“2025年初,受高利率、市场波动、房价飙升以及新的政治局势等因素影响,住宅市场出现了销售放缓。然而,最近几个月,交易量有所回升,随着春季到来,我们预计这种回升趋势将继续”。

## 新房销售创新低:房价高、利率飙

根据最新官方数据,今年5月美国新房销售环比暴跌13.7%,同比下降6.3%,创下三年来最低点。这一趋势表明,高房价和高利率正持续压抑购房者需求。

房地产分析师Nick Gerli警告:“几乎没人再买正在建造或刚获批的新房。”数据显示,目前市场上新房和已获许可但未开工的库存供应量达到15至20个月,远高于“正常市场”6个月的供应标准,创下历史新高。

30年期固定抵押贷款利率在6月26日

达到6.77%,为疫情初期低利率的三倍。高昂的购房成本,使得许多原本有购房意愿的家庭被迫退出市场。与此同时,美国住房库存出现罕见增长:建好了卖不出去、新项目也不敢开工,房地产市场正陷入“供需错位”的尴尬状态。根据全美住宅建筑商协会(NAHB)调查,建筑商信心已跌至自2022年以来的最低水平。许多开发商为了吸引买家,被迫降价促销、提供赠品和贷款激励,但仍难以刺激需求。最新数据显示,5月全美

住宅建筑开工总量下降9.8%,年化仅126万套;单户住宅开工更降至2023年4月以来最低点,多户住宅跌幅接近30%。

专家普遍认为,在建筑成本和贷款利率居高不下的背景下,住房建设在短期内仍将持续疲软。虽然库存增长一定程度上缓解了长期的“住房短缺”问题,但由于高房价持续存在,美国普通家庭依旧买不起房。房地产分析师预计:未来数月,美国新房市场仍将处于低迷状态,甚至可能出现局部地区的

价格调整或施工暂停潮。

业内人士指出,首次置业者需更谨慎,尽管库存上升可能带来议价空间,但高利率仍会显著抬高还贷压力。而投资型买家需关注流动性风险,在部分市场冷却的背景下,投资房产的回报周期可能拉长。但长期持有者或可等待抄底机会,如果利率在未来下降,可能迎来一次“补涨窗口”。无论是自住买房、投资置业,还是正在观望的市民,都应密切关注市场走势,做出更稳健的决策。

**服务于MD、DC、VA**

- 热情耐心
- 专业勤奋
- 了解市场
- 口碑一流

**郭鸣**  
James Guo  
443-854-5399  
mingguo@northroprealty.com

**全职房地产经纪专家**

精通新房,旧房正常买卖,租赁业务  
并且具有丰富的银行拍卖,短卖经验

**陈晨**  
Helen Chen  
443-939-1380  
chenchen@northroprealty.com

Address :12230 Clarksville Pike, Suite A, Clarksville, MD 21029    Office Phone: 410-531-0321

SOLD		SOLD		SOLD		SOLD		SOLD		SOLD		SOLD			
	<b>\$1,676,635</b>		<b>\$1,195,000</b>		<b>\$1,620,000</b>		<b>\$1,470,000</b>		<b>\$1,600,000</b>		<b>\$1,360,000</b>		<b>\$1,310,000</b>		<b>\$1,265,000</b>
Lot 7 Oakton View Dr Oakton, VA 22124		3310 Idaho Ave NW Washington, DC 20016		12150 Hayland Farm Way Ellicott City, MD 21042		1102 Grand Hamptons Dr Herndon, VA 20170		5107 Wissioming Rd Bethesda, MD 20816		8214 Timeless Ct Fulton, MD 20759		11809 Tall Timber Dr Clarksville, MD 21029		5309 Merriam St Bethesda, MD 20814	

**IRS 注册税务师 Financial Planner**

个税,企业税申报

多年财务规划经验

专精家庭税务规划

全美50州人寿保险

各类退休计划与年金

大学奖助学金申请

长期护理 | Medicare

财富管理与遗产规划

**卜文娟**

微信: BWenjuan    电话: (502)8226413

招聘助理,提供专业培训

M&T Bank

If you're considering buying a home,  
We're here to help you find your way home

Equal Housing Lender.  
©2023 M&T Bank. Member FDIC. NMLS #381076. AMP-3334

let's talk.

Cherie Zhou  
AVP/Loan Officer  
NMLS # 870803  
410-591-8299  
czhou1@mtb.com  
URL: mtb.com/czhou1

- The same day provide Pre-approval letter
- M & T bank Chairperson Award
- More than 16 yrs. in the big bank lending experiences