

# 华府11月房价下跌,挂牌中价逾57万

最新房市数据显示,华盛顿特区11月房价较上月小幅下跌,中位挂牌价为57万4900元。房源数量较上月减少5%,降幅高于同期往年平均水平,显示市场供应有所紧缩。同时,房屋销售速度也比去年同期略慢,平均需60天才能成交。

房价方面,华盛顿特区每平方呎房价11月下降0.3%,低于全国平均1.2%的降幅,反映首都房市的价格波动幅度小于全美市场。分析人士指出,这种轻微调整符合每年11月房市季节性走势,并非市场崩盘的征兆。

房源供应量方面,11月在售房屋总数为2882套,较上月减少5.0%,较去年同期增加10.1%。新增房源为688套,较上月下降24.1%,较去年同期下降1.7%。全国范围内,活跃房源下降2.5%至107万2266套,新挂牌房源下降14.1%至33万908套。专家表示,华盛顿房市的新增房源下降幅度大于全国平均,反映买家在年底假期前持观望态度,而卖家也相对保守。

房屋平均成交时间方面,华盛顿房屋11月平均需60天售出,比上月多13天,比去年同期多6天。相比之下,全国平均成交时间

为64天,显示首都房市虽然成交稍慢,但仍略快于全国水平。市场专家分析,成交周期延长可能受季节性因素、利率上升及买家审慎心态影响。

房市专家指出,虽然价格微幅下跌,但对买家而言,当前仍是进场的良机;对卖家而言,合理定价、耐心等待市场消化房源仍是关键策略。华盛顿市中心与郊区房价差异明显,市中心小型公寓因投资需求保持稳定,而郊区单户住宅则受供需波动影响更大。

大首都地区房地产经纪协会

(GCAAR)主席达马托(Samantha Damato)表示,联邦政府员工前景的不确定性,持续对房市造成沉重压力。她指出,随着库存增加、买方选择变多,卖方在进入新的一年时,可能必须重新调整定价策略,才能在竞争中保持优势。

展望未来,根据Bright MLS针对大华府地区发布的「2026年房市展望」,区域房源供给预计将持续增加至2026年。虽然新增供给有望吸引更多买家回流市场,但报告也预期房价成长力道偏弱,部分市场甚至可能出现价格下跌。

# 超市平价护肤品能帮你省下数百英镑,但它们真的有效吗?

当雷切尔·帕内尔(Rachael Parnell)听说奥乐齐超市(Aldi)推出了一款看起来与奢华品牌奥古斯丁·巴德(Augustinus Bader)相似的新护肤系列时,她“超级兴奋”。

她立刻赶到最近的门市,以8.49英镑的价格买下50毫升的Lacura面霜——相比奥古斯丁·巴德同容量产品240英镑的价格,简直是天壤之别。

两款产品的蓝色管身和金色瓶盖看起来惊人地相似。虽然雷切尔从未使用过高端面霜,但她表示目前对这款产品印象不错。

奥乐齐超市告诉BBC,他们的Lacura护肤系列“吸引了新的消费族群”,并且“与领先的美妆品牌进行比较,以确保品质达标,甚至经常超越”。

雷切尔多年来一直在高街商店和超市购买护肤品替代品,她并非特例。

根据巴克莱银行(Barclays)二月的一项调查,超过四分之一的英国消费者表示他们曾购买过护肤或化妆品替代品,这一比例在18至34岁人群中更高达44%。

所谓“替代品”(dupes),是指模仿知名品牌的护肤产品,为高端产品提供平价选择。它们通常拥有相似的名称和包装,但有时成分差异很大。

来自沃里克郡、34岁的雷切尔说,她被这些平价选择的低价所吸引,而且经常觉得品质不错。

当被问及她购买过的两款洁面膏——一款来自高端品牌,另一款是低价替代品,她说:“对我来说一样,我分不出差别。”

“贵不一定更好”

护肤专家表示,一些高端品牌的替代品品质良好,有助于让护肤,价格更亲民。

“我不认为更贵就一定更好,”皮肤科顾问莎伦·贝尔莫(Sharon Belmo)说,“不是每个低价护肤品牌都不好,也不是每个奢华护肤品都是最佳选择。”

主持护肤播客的斯科特·麦格林(Scott McGlynn)说:“有些替代品绝对令人惊艳。”

他说,许多受奢华品牌启发的产品“销



售速度快得惊人”。

美学与皮肤科医生罗斯·佩里(Ross Perry)认为,替代品适用于“基本护肤”,例如保湿霜和洁面产品。

“替代品能发挥作用,”他说,“它们能在合理水平上完成基本护肤。”

皮肤科顾问凯塔基·卡特(Ketaki Bhate)认为,当你寻找单一成分产品(如玻尿酸、烟酰胺和角鲨烷)时,可以省下不少钱。

“如果你购买的是单一成分产品,那么使用替代品或低价产品通常没问题,因为出错的机率很低,”她说。

“别被包装迷惑”

不过,专家也建议消费者要做功课,并指出有时昂贵产品确实值得额外花费。

贝尔莫医生说,奢华护肤品不仅仅是品牌和行销,较高的价格有时源于成分及其品质、活性成分的浓度、产品研发技术,以及对产品功效的研究。

护肤师瑞安·特鲁曼(Rhian Truman)说,值得思考的是,某些替代品为何能如此便宜。

她指出,有些可能含有填充成分,对皮

肤的益处不多,或者成分来源不佳。

“最大的疑问是‘它怎么能这么便宜?’”她说。

播客主持人斯科特表示,他曾买过看起来与知名品牌相似的护肤品,但产品本身“与原版毫无相似之处”。

“别被包装迷惑,”他补充说。

对于成分较复杂或若未正确配方可能刺激皮肤的产品(如视黄醇或维生素C),卡特医生建议选择更专业的品牌。

她说,这些品牌可能经过昂贵的试验,以评估其功效。

皮肤科顾问艾玛·韦奇沃斯(Emma Wedgworth)表示,护肤品在英国上市前必须经过测试。

如果品牌宣称产品有效,则需要有数据支持,“但卖方不一定要自己做测试,可以引用其他品牌的测试结果,”她说。

查看瓶身背面

有哪些成分可能暗示产品品质低劣?

瓶身背面的成分按含量排序。特鲁曼说:“要注意的‘坏成分’包括矿物油、月桂基硫酸钠、香料、过氧化苯甲酰,若它们排在成分表前列要小心。”

BBC将两款包装相似的“BHA2%”水杨酸化妆水的成分表发给巴特医生,其中一款价格是另一款的六倍。

她说,两者的活性成分“看起来相当类似,没有警示”,但指出它们在溶剂和保湿剂的配方上不同,这些成分分别负责分解活性成分和保湿。

“这可能导致两款产品的表现差异,”她说。

巴特医生还检视了两款包装相似的精华液,一款来自奢华品牌,另一款来自超市。

她说,虽然它们“包装相似”,但平价产品在成分上并不太相似,而高端配方“看起来更复杂,含有屏障脂质和更多海洋萃取物”。

对许多人而言,试图分析保湿霜、洁面品或精华液的成分表可能令人不知所措。

药剂师兼美学从业者莉亚·艾雪(Riya Asher)说:“有时看护肤品的成分表就像在上化学课。”

她建议关注活性成分(如视黄醇或维生素C)在成分表中的排序。如果不确定哪个是活性成分,可以上网查资料。

贝尔莫医生则建议,扫描瓶身时要聚焦于自己的护肤需求,例如痘痘肌避免油类,敏感肌选择无香料产品。

维多利亚·伍拉斯顿(Victoria Woollaston)在她的网站Mamabella上发表护肤品评测。

她曾试用奥古斯丁·巴德精华液和奥乐齐超市新推出的产品,并告诉BBC,超市精华液质地较稀,但由于奥古斯丁·巴德的产品浓度更高,可能对某些人而言会更刺激。

维多莉亚认为,护肤品替代品流行的原因是“完美风暴”:生活成本危机促使消费者寻求高性价比,同时人们对护肤成分的兴趣增加。

她说,这些公司并未抢走奢华品牌的顾客——在她看来,许多购买平价替代品的人本来就负担不起高端产品。

“多年测试的结果显示,”维多莉亚说,“价值与功效完全可以共存。”

**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘  
欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@azmortgage.net

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

**POLAR DREAM TRAVEL**

**极地梦**  
极地美景 别样人生



Phone: 571-645-5886  
www.polar-dream-travel.com  
reservation@polar-dream-travel.com

**金牌房地产经纪人**



**徐捷**  
Jane Shue



**杨莉**  
Lily Yang

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)

**您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑**

- \*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
- \*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- \*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- \*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!

(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

1-008