華府地區房市出現降溫跡象

【看中國記者謝心宇編譯報導】只要買家願意在未來幾個月承受較高的利率，房地產市場目前顯然已經轉變為買方市場。根據一位華府地區的房地產專業人士表示，隨著房屋供應開始超過需求，華府地區部分市場終於開始放緩。來自華盛頓特區的科爾曼住宅房地產公司（Coleman Residential）房地產業者約翰・科爾曼（John Coleman）告訴 WTOP：「感覺北弗吉尼亞州的房市正在稍微放緩。北弗州長期以來一直是最火熱的市場之一，所以現在看到它開始降溫了。」

不過，房市究竟降溫多少，取決於你想買的是哪一種類型的房屋。科爾曼表示：「如果你正在看公寓，我們現在看到的機會多了很多。」他補充說，如果你正在出售房屋，「你必須把價格訂對，而且你的定價必須與市場上其他房屋競爭。」這是因為目前公寓的庫存量大幅超過需求。

科爾曼表示：「目前市場上有將近 500 到 600 間套房和一房公寓掛牌，但其中只有 13% 已經簽訂買賣合約。」

這也造成另一項令人驚訝的數據。科爾曼說：「目前市場上的房屋，有 41% 的掛牌物件，在銷售過程中的某個時間點曾經降價。」他補充說，其中大多數是公寓，但並非全部都是公寓。他表示：「這跟價格有關。如果你把一間房子的價格訂得太高，即使是獨棟住宅，你最後還是必須調整價格，把價格降下來。現在買家更加謹慎，在出價之前也會做更多研究。」



住宅前的待售標誌。（DigitalArt Max/Adobe Stock）

另一方面，科爾曼指出，雖然華盛頓特區西南區（Southwest D.C.）沿海地區的公寓價格可能正在走軟，但像布魯克蘭（Brookland）這樣的社區，獨棟住宅的售價仍然比一年前高。這意味著，在決定出售房屋之前，瞭解自己所在市場的實際狀況，將非常重要。

目前，一間需要大量整修的房屋，可能不會像過去那樣吸引買家。但即使是尋找可以直接入住、幾乎不需要整理的房屋（turnkey property）的買家，也必須面對重新回到 6% 高位區間的房貸利率。

科爾曼表示：「他們正在仔細計算自己的財務狀況。有些人選擇暫時退出市場，希望明年的利率會變得更好。」他說：「美國抵押貸款銀行家協會（Mortgage Bankers Association）表示，他們預期未來至少六個月，利率會維持在目前差不多的水準。」這意味著，那些仍然留在市場上的買家知道，自己將會有很多房屋可以選擇。

科爾曼表示：「當買家擁有的選擇比過去更多時，他們就比較不會感到壓力，也不會覺得自己非得搶下一間其實並不完全符合自己需求的房子不可。」


蘋果農場 (AI Image)

馬州蘋果歉收 採摘季縮短

【看中國記者謝心宇編譯報導】馬里蘭州今年的蘋果採摘季將受到限制，原因是春季霜凍造成農作物嚴重損失。根據州長辦公室的資料，這波寒潮對馬州多個郡的農作物造成了歷史性的損害。馬州農業服務局（Maryland Farm Service Agency）發現，在部分郡，將近 94% 的蘋果作物、99% 的桃子作物，以及 98% 的大麥作物都受到損失。

馬州共有 12 個郡被列為主要自然災害區，其中包括蒙哥馬利郡（Montgomery County）、弗雷德里克郡（Frederick County）和霍華德郡（Howard County）。造成這次損失的寒潮發生在 4 月中旬。在此前數週異常溫暖的天氣之後，氣溫突然降至華氏 20 多度的低溫（約攝氏零下 6 度至零下 1 度）。

這次結冰天氣同時發生在嚴重乾旱期間，因此對農作物造成更大的傷害，也促使美國農業部（USDA）發布災害宣告。現在，隨著蘋果採摘季即將到來，當地果園警告，由於今年農作物數量有限，採摘季可能會比往年短。有些農場甚至已經完全取消今年的自助採摘蘋果活動。

蒙哥馬利郡農業辦公室（Montgomery County Office of Agriculture）的麥克・謝菲爾（Mike Scheffel）表示：「今年大家在這些農場能選擇的品種會少很多。農民對此也無能為力。他們會盡自己最大的努力，但當氣溫降到華氏 20 度（約攝氏零下 6.7 度）或更低，而且持續數小時，就會造成霜凍，植物也會因此死亡。」

位於馬州的 Butler's Orchard，其負責人 泰勒・巴特勒（Tyler Butler）表示，他們正在努力挽救今年的採摘季，而許多其他農民甚至無法做到這一點。他說：「我們確實找到了一些蘋果。我們有 Crimson Crisp 蘋果可以供大家採摘。採摘季會很短，但會很精彩，而且蘋果品質會很好。」

這座果園的自助採摘蘋果活動，將在勞動節週末（Labor Day weekend）開放，之後會持續營業，直到蘋果供應完為止。

為了應對這次寒潮，馬州州長韋斯・摩爾（Wes Moore）辦公室指示州農業部（Maryland Department of Agriculture）放寬當地酒莊的一些最低農作物要求，並協助引導聯邦救濟資金，同時成立灌溉工作小組。美國農業部農業服務局（USDA's Farm Service Agency），也向符合資格的農民提供緊急貸款，協助他們因應這次自然災害造成的損失。



MARC新線連接馬州巴爾的摩

【看中國記者謝心宇編譯報導】根據馬里蘭州交通管理局（Maryland Transit Administration，MTA）的消息，一班新的 MARC 通勤列車將在 9 月底前啟用，連接蒙哥馬利郡部分地區與巴爾的摩。從 9 月 28 日開始，這條新線將於平日早晚通勤時段營運，連接洛克維爾（Rockville）、蓋瑟斯堡（Gaithersburg）、大學公園市（College Park）、勞雷爾（Laurel），以及巴爾的摩（Baltimore）。

MTA 表示，這項改變將讓乘客可以直接穿越馬里蘭州中部，不需要轉車，並擴大 MARC 乘客的交通選擇。根據 MTA 的說法，這次擴展也會對 Brunswick 線和 Camden 線帶來一些調整。為了建立這條新線，MTA 將重新調整現有列車服務，不需要增加額外的年度營運成本。MTA 官員表示，這些調整最多可以讓通勤時間縮短 1 小時。

有了這條新線，從銀泉（Silver Spring）到巴爾的摩 Camden Station：車程將從接近 2 小時縮短至 57 分鐘。

從日耳曼敦（Germantown）到大學公園市（College Park）：車程將從 90 分鐘縮短至 46 分鐘。

從蓋瑟斯堡（Gaithersburg）到巴爾的摩 Camden Station：車程將從超過 2 小時縮短至約 78 分鐘。

新的列車服務將直接連接以下車站。每天早上會有一班列車開往巴爾的摩，晚上則有一班列車從巴爾的摩返回蒙哥馬利郡：

* 布朗斯維克（Brunswick）
* 岩石角（Point of Rocks）
* 巴恩斯維爾（Barnesville）
* 日耳曼敦（Germantown）
* 大都會格羅夫（Metropolitan Grove）
* 蓋瑟斯堡（Gaithersburg）
* 洛克維爾（Rockville）
* 肯辛頓（Kensington）
* 銀泉（Silver Spring）
* 大學公園市（College Park）
* 勞雷爾（Laurel）
* 巴爾的摩（Baltimore）

這項新服務實際上是將 Brunswick 線與 Camden 線串聯起來，讓乘客不必像過去一樣在華盛頓聯合車站（Washington Union Station）轉車，就能直接往返蒙哥馬利郡與巴爾的摩。為配合這項新服務，Brunswick 線和 Camden 線的部分列車時刻表也會有所改變。MTA 已公布新的時刻表供乘客查詢。