

美国人结婚是否同样会面临婚房问题？



从古至今，男女双方准备结婚的时候，女方门提亲的，所谓的聘礼，彩礼都是理所当然是要有聘礼的，男方一般都是为表诚意上应当付出的心意，只是在现今社会，很多人

却开始埋怨这些习俗。现在结婚“必须有房有车”，被许多人奉为金科玉律。确实，婚前有充足的物质准备自然很好，但非必须。

对于美国人来说，车不是问题，但房却是很大的问题。据调查，结婚时购买婚房居住的夫妻只占总数的17%，也就是说，5对夫妻中只有不到1对结婚时住在产权属于自己的新居中。

为了解夫妻一般在婚姻的哪个阶段买房，全美房地产特许经营商考德威尔银行家(Coldwell Banker)做了一项名为“婚姻与购房研究”(Marriage and Homebuying Study)的调查研究。

1、结婚前就购买了婚房的夫妻只占17%，但年轻人所占的比例大于中年及老年人。在千禧一代(18-34岁)中，24%的夫妇在结婚前一起买了婚房，45岁以上的夫妻则只有14%。

2、居住在东北(24%)及中西部地区(21%)的夫妻比居住在南部(11%)及西部地

区(12%)的夫妻更愿意在婚前购买婚房，高出一倍多。

3、68%的已婚夫妻结婚后才购买了自己的房屋，且年龄越大购房比例越高，其中，55岁以上占78%、35-54岁的占65%、18-34岁的占46%。

4、从整体上看，84%的夫妻购买了自己的房屋(包括婚前婚后)，其中55岁以上的占91%、35-44岁的占82%、18-34岁的占70%。

5、结婚2年内购买新房的夫妻占35%(包括婚前购房)、结婚2-4年购买新房的夫妻占20%、结婚5-6年购买新房的夫妻占10%、结婚7-8年购买新房的夫妻占5%、结婚11-20年购买新房的夫妻占6%、结婚20年以上购买新房的夫妻占5%。

6、八成结婚夫妻认为，夫妻俩共同买房对于婚姻关系的促进比购买其它任何东西都强；九成夫妻认为，共同购买自己的房子是婚姻中的里程碑，可加强婚姻关系。

为房东减压渡过难关，纽约不增房地产税法案，最快将于6月出台

新冠肺炎疫情下，政府出台的保护租客规定让不少经济负担沉重的房东和业者喘不过气，市议员顾雅明22日与纽约房地产委员会(The Real Estate Board of New York)及社区多个商业组织举办讲座，除介绍屋主可申请的联邦薪资保障计划(PPP)外，并指出州府和地方倡议的不增房地产税法案，最快将于6月出台，进一步帮助各行业减压、复工。

顾雅明22日与纽约房地产委员会、皇

后区商会(Queens Chamber of Commerce)及法拉盛商业改进区(Flushing BID)举办「受疫情影响的房东及管理援助」线上讲座；顾雅明表示，目前各级政府反覆讨论如何援助租客问题，但包括房东、大楼管理员、地产经纪与销售业者则面临更大生活与经济难题。

他说，办公室近日接获许多房东和屋主求助，指疫情期间顿失稳定租金收入后，除了承担巨大银行还款压力，还得支

付越来越高的地税、水电费及维修费，强调「房东与租客一样，需要获得政府提供援助方案」。

对此，纽约房地产委员会专员介绍，审视自身是否符合申请PPP贷款计划，最高可申请的金额是每月薪资支出的2.5倍或不超过1000万元。

小房东则可以租客的押金来支付房租，或与租客达成租金延期协议，进行个人责任或个人担保变更等；但对于众人关

注的7月1日地产税缴交截止日，专员则指出，由于经济不景气，市府预算也急需财政收入，并未提出延期政策。

但委员会也称，此前众人已提出倡议，要求疫情期间不再增加房地产税，法案最快可在6月出台；此外，市长白思豪日前也提议，经济受新冠疫情影响且房产价值不超过25万元的纳税人，日后不会因为逾期付款而遭追讨高额利息，帮助民众挺过疫情经济难关。

出乎意料！美国房价走向究竟如何

不少人认为疫情之下房价会走向低谷，甚至向08年金融危机一样出现随后的溺水现象。但新冠疫情与08金融危机不同，所以如果拿以往经验来判断房价走向，未免不准确，但是究竟是房价大跌还是房价大涨，现在专家们却争起来了。

看涨派：

从表面上看，现在贷款利率很低，很适合买房。不过，由于不能确定新冠疫情能够持续多久，现在买房仍然具有风险。房市是一个慢市场，一般都是随大势走，要比大势晚好几个月。目前，房价还没有降低到可以购买的程度。

从2008年次贷危机的例子说，2008年8月政府宣布出现金融危机，但是到了2009年3月才到达底部。所以如果现在有意购房者，可以看房，但是不要出手，更不要抢房。

但是专家同时也认为，这一次经济衰退是病毒引起的，与以前市场下降的原因不同。市场就是走向，可能是V字形，而不是碗形。这就是说，市场下降是突然的，将来恢复起来也比较快。碗形就是慢慢下降，慢

慢上升。

看跌派

美国房市现在是有价无市。疫情过后，房屋价格会上涨，交易量也会上涨。因此，现在买房是一个好时机。纽约的房市已经停滞，无人看房。如果你现在买，就可以议价。一旦疫情过后，再讲价可能来不及了。

不论是911和08金融海啸，一旦过去后，房市都迎来长期增长，这一次房市没有大跌，联邦政府经济刺激这么大，等到两三个月疫情过去，房市只有上涨。

分区派

目前，美国房贷利率在3.5%左右。从中长期看，房市应该稳定，尤其是之前呈上升趋势的美国南部。

中长期是指期限在六个月至一年以上。不过，疫情过后美国房市会呈现地域性差异。例如，纽约、新州人口流失，对房屋的需求降低，会对房市产生压力。而佛罗里达、德州、亚利桑纳和内华达州等，属于人口增加的州。因此，到了今年秋天，这些地方房市会率先恢复正常。



暖心~美国房东拿出自己的疫情纾困金帮助房客付房租



上个月底，全国广播公司(NBC)湾区电视台播报了一条新闻，说的是旧金山湾区索诺玛县圣塔诺莎(Santa Rosa)有一位房东，在收到联邦政府的新冠疫情纾困金支票后，把这笔钱用来帮助房客们付房租。

这位房东在接受电视台记者电话采访时说，收到纾困金之后，他和妻子为此讨论了很久，想着怎

样才能稳妥地度过这一不确定的时期。虽然自己也要有应付万一的准备，但是租户比自己的难题应该更多。他们看到过报道，有的房东照顾房客的困难，给房客减免房租。还有人主动将这笔钱捐给付不起房租的家庭，于是夫妇两人最后决定，把他们家收到的纾困金3400美元(应该是夫妇各1,200美元，加上两个未成年子女每人500

美元)，再凑3600美元，一共7000美元，帮助他们的13位房客缴付5月份部分房租。

这位房东不愿意透露自己的姓名，但是记者采访到他们的一位房客，住在圣塔诺莎西边的塞巴斯托波尔路(Sebastopol Road)953号，名叫辛西娅·惠特兹(Cynthia Whitsitt)。辛西娅和她年迈的母亲住在一起，还要照顾18岁患有严重自闭症的儿子。辛西娅的收入靠的是为各种庆典活动设计彩塑气球，平时还在院子里养了一些鸡鸭，下蛋补贴家用，新冠疫情对她家的冲击可想而知。

辛西娅搬来这里已经三年了，4月底她正打算从银行转账付下个月1500美元房租时，接到房东的电话，告诉她5月份只要付1000美元就好了。在惊喜和感激之余，辛西娅想到的是可以用省下来的钱把离合器坏了的汽车修好，补做年检，补办驾照，就又有车可以用了。

类似这样的事例可以举出不少。有一家大前年刚刚遭受葡萄酒乡的山火，一个两次中风，一个在酒店的餐厅做服务生，后来搬来索诺玛，离上班的酒店近一些，还方便照顾伴侣。疫情爆发，酒店歇业，正当他们百愁莫展的时候，接到物业管理员的电话，告诉他们房东决定在疫情期间的四月和五月，租金减半，让他们顿感轻松了不少，感叹世间好人还是多。

除了家庭住房之外，在三月份当旧金山湾区各县和整个加州相继实施居家避疫，许多非必要商业店铺歇业的时候，一些零售店店主也接到房东的通知，告诉他们可以减免4月份的店面租金。例如圣塔诺莎一位已经80多的业主，一开始告诉管理物业的儿子，让他通知租用他家店铺的商户减收4月份租金的一半，包括一家美发沙龙、一家服装精品店和一家休闲餐厅，都是疫情期间必须停业的商家。稍后

想想不妥，又决定免收全月的租金。新冠疫情在美国造成了巨大的冲击，不仅感染和死亡人数都超过其它任何国家，而且经济停摆，申报失业救济金的人数大幅飙升。加州大约有230万户的家庭收入主要来自受到疫情影响的行业，其中有超过一半，约120万户，属于美国住房和城市发展部归类为房租负担沉重(rent-burdened)，即租金超过收入30%的家庭。如果放在其他地方，联邦和地方政府的失业金和这次新冠疫情纾困金加起来，帮助他们度过这一难关问题还不算太大，特别是如果疫情较快缓解、复业有望的话。但是加州的房价和租金之高在美国是出了名的，所以疫情对这些房租负担沉重的家庭冲击最大。由于仅靠一些房东的善举是不够的，目前联邦政府和各州都在酝酿起草法案，试图解决这一问题。