

# 买房请注意！美国这五州地产税最高

五个全美地产税最高的州，全位于新英格兰或周边地区，平均地税率从1.1%到2.2%不等，每年要交的地税中位数最低有4100元，最高甚至上看7600元。

理财资讯网站GOBankingRates报导，超过2%的地税或许看来不怎么样，但由于有些州的房地产价格居高不下，2%的地税是一笔不小的金额。

以下是全美地产税最高的前五州：

1. 新泽西州：平均地税率2.293%，税金中位数7601元

新泽西州是全美各州地税率最高的州，住宅价值中位数31万8300元也高居全国第七，因此当地居民付出的地税金额高居全美国之冠。

2. 康乃迪克州：平均地税率1.910%，税金中位数5443元

康州地税率高居全美第六位，住宅价值中位数也有24万300元，在全美排名几乎是数一数二。

3. 新罕布夏州：平均地税率2.104%，税金中位数5241元

新罕布夏州的地税率高居全国第三位，住宅价值中位数26万6100元也居于全美前列。

4. 纽约州：平均地税率1.578%，税金中位数4738元

纽约州的地税率及住宅价格在全美国都是前段班，当地住宅价值中位数是28万2100元。

5. 麻州：平均地税率1.181%，税金中位数4132元

麻州的住宅价值中位数是39万8300元，在全美高居第三位，因此尽管当地地税率与其他州相比不算太高，居民付出的地税在全美依然排名很前面。

在上述五个州之外，地税中位数第六名至第十名分别是伊利诺州、罗德岛州、佛蒙特州、威斯康辛州及加州，金额从3200元至4000元不等。



## 美国洛杉矶房产值不值得投资，为何一直备受华人青睐



洛杉矶位于美国的西海岸，是美国最大的海港，也是美国的第二大城市，此处华人占总人口比例比较大，地位较高，受限制较小的。而且经济发达，就业机会很多，同时国际化的文化，丰富的夜生活也给这个城市带来了不少人情味，一直备受华人青睐。

美国洛杉矶房产投资优势

一、洛杉矶距离中国距离最近。

飞机大约12个小时之内就可以到达，国内一线城市每天仅直飞洛杉矶的航班已逾十架。南航最近还开辟了成都，南京直飞洛杉矶的航班。非四大城市直飞美国的城市，洛杉矶还属首个。交通的便利也带来了更多商业、贸易和交流机会。

二、洛杉矶气候适宜、阳光充足。

洛杉矶毗邻太平洋，一年四季如春，全年光照超过300天，平均气温20-24度，而且空气质量也好，适宜居住。

三、洛杉矶是世界级城市，旅游资源丰富。

洛杉矶是奥运会举办城市，是迪斯尼、环球影城、好莱坞等世界级文娱中心所在地，也是NBA洛杉矶湖人和快船队的主场城市。城市内世界级的博物馆、音乐厅、展览中心数不胜数。毗邻太平洋，海岸山脉的影响，让它可以在一个小时车程内，即可海边冲浪、日光浴，也可内陆登山滑雪，这样的丰富的气候、旅游资源，在世界上也是绝无仅有的。

四、洛杉矶教育资源丰富。

加州理工学院，加州大学洛杉矶分校，南加州大学，加州州立大学，世界一流大学不胜枚举。优质质量的社区大学，高中也是比比皆是。

五、近年来房地产市场平稳发展，投资回报率较高。

在未来一段时间中，以洛杉矶地区带头加州经济将持续恢复，失业率降低，投资和就业的前景都十分广阔，同时积极的商业环境，完善的政府管理与服务，优良的学区，理想的治安状况等，都让其房地产市场继续升温。

对于赴美购房的国人来说，健康的房地产市场以及华人新老聚集区成了购房的最佳地点。洛杉矶在美国房产市场占有举足轻重的地位。

但在2013年美国房地产市场复苏期间，洛杉矶一马当先，成为了加州房地产市场涨幅最快的几个城市之一，年平均涨幅达到了25%。而众多的华人聚集区也成了洛杉矶吸引国人的一个重要原因。

## 什么因素会使美国房产税税率变化

美国的房产税是房产永久持有的一个基本保证。房产税征收的主体是郡政府、市政府和学区，它自1792年起征，至今已经有一段比较长的历史，经过长期的运作和调整，目前也已经形成了较为完善的税收政策体系。

虽然不同的郡的房产税计算方式不尽相同，但基本计算原则是相似的。由于房产税是郡政府的主要收入之一，通常郡政府会在特定的时间段内(一般是当年7月初至下一年6月底)。美国房产税税率变动较频繁，其确定方法是政府用除房产税以外的其他政府收入总额与下一财政年度预算总额的差额除以当地房地产的市场价值来制定房



产税的税率。还有一部分郡政府会实行反推方式，即以固定税率做基准，根据每财年的辖区总房地产价值的增减，来浮动其当年预算。

郡政府在制定房产税税率时会设一个

上限值，因为有时一个房产或地产可能横跨几个小区，而在每个小区内部的学校和社区都有其独立预算，这样一个房产就有可能被重复计算在总预算中，这种情况下政府就会综合考虑计算出合并税率或是使用上限税率。

郡政府每年会请专门的资产价值评估机构评估该辖区内的各房地产的公平市场价值，再以其公平市场价值的大约80%-90%作为征收房产税为目的的房产价值。如果房产在当年有买卖成交，当年的房产价值则以买价为准。

美国房产税的税基是由房屋的评估值决定的，政府会定期估计房屋的市场公平价

格。在税率不变的情况下，房屋的估值越高，则需要缴纳的税收就越多。

除基本税费外，每个郡还会收取一些杂税，普遍用于街道或地区的学区维护与建设，社区大学，街道基础设施建设，城市居民健康基金等。由于每个地区的公共设施、城市经营和发展规划不同，所以每个郡所收的杂税种类不一，数量不同(有些地区的杂税只有一两项，而有些地区杂税有十多项)，且每年也可能做调整。

这些杂税分门别类，会有其不同的计算方式，亦是基于政府预算来计算分配的。所有上述税费都是统一纳入房产税范畴，明细会显示在每年的交税凭单上。

## 纽约市管租房租金冻结一年，房东“哭”房客“笑”....



纽约市“租金指导委员会”(Rent Guideline Board)以6:3投票结果决定，从今年10月1日起到2021年9月30日，一年租约租金冻结(Rent Freeze)，两年租约的第二年租金涨幅为1%。这个决定将影响约两百万纽约市租客以及城市的一半出租房。

对此结果，房客高兴，房东气愤。有

房东预测，在今年这个形势下肯定会有房东出售这种房子，不过一般买房者或投资人也不敢招惹这样的房子。

市长白思豪对这个结果表示欢迎。他在一份声明中表示，“租客们从来没有遇到过这样的困难，这么急迫地需要救济，这就是为什么我们一直努力达到冻结租金的目标。没有比现在有更多的房客能够保住他们的房子。这是我们帮助众多家庭度过这次危机的一个步骤，而且是一大步。”

不过，疫情让房客陷入危机，同样也让房东们不好过。纽约市代表25,000个租金稳定房屋的房东组织“稳租协会”(Rent Stabilization Association, RSA)在给媒体的声明中表达了房东们对市长的愤怒，称这是白思豪的“瘟疫政治”。

“典型的白思豪瘟疫政治，否定了多数移民以及有色人种的小房东们的利益。租金收入是用来维持楼房的运作、修缮经费

以及给社区创造工作与收入的，同时也是用来交付他每年都提高的房产税的。”

纽约市的租金管制房屋是城市可负担租房的主要来源。RSA表示，尽管是廉价房屋，但是城市规定的房产税也增加了6%。这种“以疫情为名义的租金冻结是不合理的”，因为除了政府已经给市民现金补助之外，这些房客已经工作有了收入，或者不久的将来也会随着经济重启而开始工作。

“纽约小房东”组织创始人何德邻对此规定评论道，“不仅对房东不利，也对房客不利，只对未来可能买下这种楼的开发商有利。”

“不管是管租房还是稳租房，都是上个世纪的特殊时期制定下来的，立法之后就从来没有改过，到现在就出现了很多问题。”他说，“冻结租金对房客也没有利益可言，因为房东没有钱修缮房屋，很多房屋的条件会很差。”

他认为，在今年这种情况下，“肯定会有人卖楼”。

“因为房租太低，房东可能连税都缴不起。”他说，但是即使市场上有这种房源，至少华人房东也不太可能买，“除非你有本事撵走房客，把房子改建成高层，那就赚大钱了。”

何德邻呼吁州政府也要救济房东。“收不上来租金，可房东要照常还房贷的。”他说，虽然目前州议会有人提出政府替房东缴纳房产税，但是这个提案还没有任何结果，“这可能涉及到数十亿的资金，州长没有签署，连提都不敢提。”

政府规定的“因不缴房租而逼迁暂停”命令将到8月20日停止。因为很多房东这几个月连续收不上来租金，人们担心届时会出现大批逼迁事件发生，法院会挤满打房屋官司的人。