

马斯克星基地获批为得州新城市



近日,SpaceX位于得克萨斯州南部的发射基地“星基地”(Starbase)正式通过投票设立为独立城市。该地区大多数居民为马斯克旗下员工,最终投票结果为212票赞成,6票反对,马斯克随即在社交平台X上宣布:“现在它是一座真正的城市了!”

“星基地”是SpaceX的重要发射设施,与美国国防部及国家航空航天局(NASA)均签有合同,未来计划将宇航员送回月球,甚至登陆火星。自2021年马斯克首次提出城市化构想以来,这项计划基本毫无悬念地推进。

尽管SpaceX因其带来的就业与投资获得地方政府广泛支持,但这座“公司城”的设立也引发外界担忧,包括马斯克可能藉此扩大对

周边区域的控制力。批评者特别担心其将获得关闭热门景点博卡奇卡州立公园与海滩的权限。目前得州议会正在审议相关法案,或将该权限从县政府移交给新市政府。

SpaceX还在寻求联邦批准,将其南得州发射频率从每年5次提高至25次。官方称,为提高发射效率,掌控道路与海滩关闭权势在必行。但环保团体与当地居民则强调,该区域不仅是公众共享资源,更是原住民的神圣土地。

星基地城市面积仅约1.5平方英里,目前布满中世纪简约住宅与拖车房。SpaceX表示,公司已负责道路、供水、电力、教育与医疗服务,设市将有助于社区成长。

公益维护人因欠近百万房贷失去布碌仑两家庭住宅

据《纽约邮报》报道,市公益维护人威廉姆斯(Jumaane Williams)最近失去了他在布碌仑的一处两家庭住宅,该房产因其在15年内累计近100万美元的房贷债务而被美国银行收回。这位自称“社会主义者”的政治人物,在资本主义运作中遭遇惨败。

威廉姆斯最初贷款购买这处房产,是为了资助他的一项商业计划,但最终这项投资以失败告终。根据法院记录,他于2006年为布碌仑卡纳西区(Canarsie)东98街1392号房产申请了一笔389,600美元的贷款,用以开设位于公园坡(Park Slope)的素食三明治店。2024年1月,州法院最终裁定美国银行胜诉,对该房产下达了“止赎最终判决”。

虽然威廉姆斯每年担任市公益维护人可获得18.48万美元的薪水,并通过出租房屋赚取额外收入,但他从2010年起便停止偿还每月1,344美元的房贷。2014年,美国银行在次贷危机期间收购了原贷款机构Countrywide Financial并对其提起了止赎诉讼。

根据法院任命的审判员估算,截至2023年5月,威廉姆斯的房贷债务(包括利息和罚款)已飙升至

784,927.13美元。他虽然对法院判决提出上诉,但最终败诉。该房产随后被列入法拍,然而由于无人出价超过债务金额,房子最终又回归美国银行名下。据auction.com显示,所欠总金额已升至944,582美元。

皇后区温和派民主党市议员、长期批评威廉姆斯的霍登(Robert Holden)表示,这位公益维护人连自己账单都还不上,还谈何管理公共事务?他说:“威廉姆斯多年领取纳税人提供的六位数薪水,却连自己的房子都保不住。他连自己生活都无法打理,又怎能让市民信任他来处理公共事务?”

记录显示,威廉姆斯和母亲于2005年以370,500美元购买了该房产,一年后他获得了全部产权。威廉姆斯长期将其财务问题归咎于贷款条款苛刻,以及租户拒绝支付房租。他在公园坡开设的Earth Toney Cafe也早在2008年就已歇业。

然而,这些住房困境与他在公共事务中作为租户权益倡导者的形象形成强烈对比——公益维护人办公室定期发布“最差房东”名单,旨在打击不良房东行为。对此,来自皇后区、即将在下月初选

中挑战威廉姆斯的州众议员珍妮花(Jenifer Rajkumar)的发言人苏克纳南(Arvind Sooknanan)表示,“就像他点名批评的‘黑心房东’,威廉姆斯一边从租户身上收租金,一边拿着六位数的薪水,却连基本房贷都不还。这不仅是糟糕的判断,更是赤裸裸的虚伪。”

据市清洁局记录显示,威廉姆斯卡纳西区房产还多次因环境问题被罚款,其中包括2020年因“外部区域脏乱”被罚款300美元,最终缴纳267美元结案。此外,他也曾拖欠水费,至2022年债务总额超过10,000美元,不过现已还清。

值得注意的是,威廉姆斯本人并不住在这处房产。他与担任说客的妻子及继女居住在湾脊区(Bay Ridge)的美军汉密尔顿堡军营内的联排别墅。

威廉姆斯的发言人格格里奇(William Gerlich)回应称,“关于这处投资房产的止赎问题已有十年之久的报道,其中部分原因在于掠夺性贷款行为。”他补充道:“如今有太多纽约家庭因住房负担危机与不良贷款手段而失去家园。这也是为什么公益维护人持续反对市长提高租金、抨击那些将家庭赶出城市的行为。”

美国的房产登记:

网上可查房子以及房主的信息

记得在美国工作的时候,无意中搜一个熟人的名字,循着搜索结果一条条看,结果竟然看到这个人买卖房屋的信息,好奇地点进去一看,房子的位置、房屋年龄、面积、几室几厅,甚至连鸟瞰图都有,信息中还包含这处房屋历次交易的时间和价格。

这就是美国房地产管理的一项基本制度——不动产登记。虽然在联邦层面并没有一个统一的登记办法,但各州和地方政府都依据自己的登记法对房产进行登记。

世界上不动产登记制度大致有三种模式——权利登记模式、契据登记模式和托伦斯登记模式。美国多数州县采取的是契据登记模式,主要登记当事人之间所订立的关于不动产权转让的契据;也有如夏威夷州等少数州采取托伦斯登记模式,这种模式需要经过登

记机关审查并颁发所有权证书,转让的时候也要审查后才换发或者做登记变更。

正因为此,你才会在网上查到每处房屋详尽的记录。为什么要这样事无巨细?登记的好处在于,一是信息公开,让不动产转让更加透明,也更加安全;二是依法保护公民私有财产;三是通过税收客观上调节了房地产价格。

美国是个税收大国,房地产是纳税大户,一般说来,地方财政收入一半以上来自房产税。因而,政府需要严格的房屋登记管理制度,以使产权清晰。从而,房产信息成为征收房产税的依据。

在美国,无论私有房屋是自住还是出租,每年都要交房产税和管理费。目前美国房产税税率约在1%-3%左右,而且不同房屋每年都会根据其资产价值的增长而略

有增加。

从房产交易来看,购房者需缴纳一次性的房产交易税、律师费、产权保险费、房屋估价费、房屋检查费和登记费等,一般共占住房售价的3%-5%。卖房者则需缴纳一次性的律师费、房产交易税、登记费、维修费、房产经纪中介费等,一般共占住房售价的7%至10%。这还没完,出售住房的资本利得税最高可达30%。如果是转手租赁,也需要对出租收入征收相应的资本利得税。就算是赠送不动产,美国也制定了特别纳税规定:赠予者还是要支付捐赠税,只有赠予配偶或者慈善事业才能免交。放眼望去,这么多税要交,房产又无处藏身,难怪美国这般的炒房成本常会让炒房人望房兴叹。

调查:纽约租房支出占收入比重超54%为全美最高

最新调查显示,纽约租房者住房支出占收入比重超过54%,位居全美之首。

据1010wins报道,WalletHub的一项新调查显示,纽约市租房者住房支出约占其家庭月收入中位数的54.52%。

该调查名为“租金最实惠的城市”,分析了180多个城市的年总租金中位数,并将其与家庭收入中位数进行比较,以确定哪些城市的租金最实惠。

该调查基于收入中用于支付租金的百分比——而纽约市在租

金负担能力方面表现不佳。纽约市一直是生活成本最高的城市之一,居民收入中很大一部分用于住房。

尽管纽约市的家庭收入中位数可能高于美国其他一些地区,但住房成本超过了居民可能获得的收入优势。

调查显示,租金最实惠的城市包括北达科他州、南达科他州和怀俄明州等州,这些州的租金与收入比率明显较低(约为15-17%)。

利率下行助推房市需求回升:

上周贷款申请量增超20%

受抵押贷款利率下降的推动,购房需求明显回升。根据抵押贷款银行家协会(MBA)经季节性调整后的最新数据,上周末全美抵押贷款申请总量较前一周激增20.4%。不仅是三周以来首次增长,这一周度涨幅更是出乎市场预期。

抵押贷款利率的回落是市场升温的主要因素。符合条件的贷款余额在80.65万美元或以下的30年期固定利率抵押贷款,其平均合同利率从6.88%降至6.73%,为去年12月以来的最低水平。

MBA经济学家指出,通常在这一时期,购房活动会有所增加。上周购房贷款申请数量上升,并且已超过去年同期水平。随着春季购房季的到来,市场正在显现更多复苏迹象。

尽管购房贷款申请数量环比

增长9%,但整体仍处于历史低位。高房价、有限的房源供应以及经济不确定性依然是购房者面临的主要挑战。此外,美国近期对中国、加拿大和墨西哥进口商品征收的新关税可能推高建筑成本,进一步影响新房市场。

《抵押贷款新闻日报》的数据显示,本周初市场利率出现小幅回落。然而,在周二关税生效当天,股市与债券市场经历剧烈波动,债券收益率随股市下跌,导致抵押贷款利率短暂下降。但随后市场情绪反转,股票和债券回调,促使多数贷款机构再次小幅上调利率。

该机构的CEO格雷厄姆(Mathew Graham)表示,市场短暂下跌后,股市和债券收益率迅速回升,这足以促使多数贷款机构调整利率,回归略高水平。

美国房地产公司CoStar将收购澳大利亚Domain

澳大利亚房地产分类广告公司Domain控股周五表示,美国在线房地产公司CoStar将以30亿美元(19.2亿美元)的隐含企业价值收购该公司。

根据协议,CoStar及其子公司将以每股4.43澳元的价格收购Domain剩余股份,较该股周四的收盘价溢价4.2%。CoStar及其子公司已持有Domain的16.9%股份。

Domain还可能决定派发每股至多0.10澳元的特别股息,这将使交易价值减少这一数额。

该交易标志着CoStar首次进军澳大利亚市场,可能会改变澳大利亚房地产市场的格局。由于高昂的生活成本放缓了该国炙手可热的房地产市场,该行业的上市数量有所下降,但随着利率下降,上市数量正在改善。