

36.33 万美元!

# 美国6月成屋售价创历史新高

6月,全美楼市“涨声一片”。美国全国房地产经纪人协会22日发布的报告显示,当月成屋销售中间价达36.33万美元,创造历史最高纪录。

## 6月成屋销售中间价超36万美元 同比增逾两成

中新社报道,报告显示,成屋销售中间价在今年6月达到36.33万美元,同比增长23.4%。销量方面,6月份季调后成屋销售年化总数为586万套,与去年同期相比增长22.9%,环比则上升1.4%。

供应方面,截至6月底有125万套待售成屋,较5月增长3.3%,与去年同期相比则下降18.8%。如按照目前销售速度计算,消化完以上库存需要2.6个月。而在供需平衡的市场,通常需要6个月消化库存。

### 明年底前房价仍将上涨

美国全国房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·尹(Lawrence Yun)预测,因库存紧张,房价在未来仍将上涨,预计在明年

底增速会放缓。

数据显示,成屋销售中间价纪录主要由于高价值成屋销量的增加。在过去一年,售价10万至25万美元的成屋销量仅增长16%;售价75万至100万美元成屋销量增长119%;售价超过100万美元成屋销量增长147%。

对于房价上涨,专家分析认为,联储会超低利率与政府高额新冠疫情补贴、保持社交距离等疫情防控措施以及购房适龄人群增加等因素抬升购房需求,同时房屋库存下滑导致的供应缺口,是近期全美房价飙升的主要原因,而房价飙升带来的住房可负担性下降、贫富分化加剧等负面影响正逐渐显现。

房价“涨声一片”,低收入者苦不堪言

房价“芝麻开花节节高”,让低收入者苦不堪言。

雅虎财经援引CNN的报道称,全美低收入住房联盟(National Low Income Housing Coalition)最新发布的一份报告显示,目前在

全美范围内没有一个州、县或市可以让一位每周工作40小时、领取最低工资的全日制工作者负担得起一套两居室的租金。一名领取最低工资的全职工作者只能在7%的县(全美3000多个县中的218个)负担得起一套一居室的租金。

目前联邦的最低工资标准是每小时7.25美元。但该报告显示,工作者需要每小时挣24.90美元,才能在公平市场租金(Fair Market Rent)租到一套两居室的住所。而一套一居室则需要20.4美元的“租房工资”。公平市场租金是政府对个人在其所在地区租赁一套普通住房的预期支出估计。而租房工资是指一位工作者在支付房租和水电费时不必花费收入的30%以上所需的薪酬。

住房与城市发展部部长马西娅·福吉(Marcia L. Fudge)在该报告的序言中说:“这些数字远远高于许多民众——包括老年人、残疾人 and 工薪家庭——在住房方面的支出。”



迈阿密的一位租房者6月21日在他的公寓前拍照。

报告显示,在全美范围内,一套一居室的平均公平市场租金为1061美元/月,一套两居室的平均公平市场租金为1295美元/月。而租房者的平均月薪是18.78美元,

在不承担住房压力的情况下每月仅能负担977美元的租金。报告显示,如果一个家庭仅有一份最低工资收入,那么就只能负担得起每月不到377美元的租金了。

## 2021年布碌仑十大宜租社区

### 各区租金交通设施一览

大流行期间,绿化好、空间大的布碌仑成为纽约人买房、租房的热门区域。对于没有雄厚财力的普通人,房产网站StreetEasy根据价格和当地设施总结了布碌仑十个租金最实惠的社区。根据StreetEasy,十个社区都远低于曼哈顿2,860美元的租金中位数(截至2021年5月)——更不用说威廉斯堡,同期的租金为2,800美元。另一个大卖点是每个社区到中城的通勤时间相对较短,不到一个小时。另外,布碌仑的租金中位数为2,449美元。

#### 1. 弗拉特布什(Flatbush): 位于布碌仑中心负担得起的社区

租金中位数:每月2,171美元  
地铁信息:2、5、B和Q号列车为附近居民提供服务。预计前往曼哈顿需要40分钟的通勤。

著名景点和设施:国王剧院(Kings Theatre)最初于1929年开放,但于1977年关闭。它一直空置,直到2010年重新装修后恢复其原有的宏伟。它现在举办各种现场表演,将于2021年恢复。另一个不错的社区机构是Flatbush Food Co-op,自1976年以来一直为该地区服务。

街区的住宅建筑融合了维多利亚式住宅、砖砌联排别墅、独立住宅和战前公寓楼,为该地区营造出一种友好而宁静的氛围。您还可以前往弗拉特布什大道(Flatbush Avenue)上热闹的购物区,那里商品应有尽有。另一个必看的地方是弗拉特布什卡顿市场,这是一个小而全的露天市场。

#### 2. 东弗拉特布什(East Flatbush): 拥有郊区氛围的经济实惠社区

租金中位数:每月2,171美元  
地铁信息:您可以搭乘2号和5号车。到曼哈顿中城大约需要40分钟的通勤时间。

著名景点和设施:威科夫家族博物馆(Wyckoff Family Museum)是国家历史地标,包括一栋建于1652年左右的农舍,是该国最古老的荷兰框架房屋。虽然目前的大部分建筑都可以追溯到19世纪,但仍有

原始部分使其成为历史爱好者的目的地。附近还有很多公园,包括一个带游泳池的游乐园 Betsy Head Memorial Playground。

向往私人车道和后院的人可以在东弗拉特布什(East Flatbush)找到郊区生活。在这里开车很容易,但您会发现这里也是一个非常适合步行的地区,尤蒂卡大道(Utica Avenue)和教堂大道(Church Avenue)两旁有许多商店和餐馆。当地最受欢迎的打卡地是Suede,供应具有现代风味的加勒比美食。

#### 3. 湾脊(Bay Ridge): 在南布碌仑以更少的成本住上更大的空间

租金中位数:每月1,750美元  
地铁信息:四个R车地铁站,任何一个到曼哈顿大约需要50分钟的通勤。

著名景点和设施:虽然目前已关闭,但第五大道的Alpine Cinema以每周三仅需6美元即可放映所有最新电影而闻名。如果想在大自然中稍作休憩,不妨前往海岸路(Shore Road)的奈落思植物园(Narrows Botanical Garden)。在那里你会发现一个蝴蝶园和一个植物保护区。

湾脊常被称为“老布碌仑”或“真正的布碌仑”,当地居民对社区充满自豪感。尽管86街拥有Century 21和Banana Republic等所有大型连锁店和连锁店,但家庭经营的餐馆和小店占据了该社区的大部分。您可以在第三大道上找到许多当地人的最爱。就住房而言,你会看到两户联排别墅、大型公寓楼(由于2005年重新分区而达到六层楼)和单户住宅。该地区也是著名电影“周六夜狂热”中托尼·马内罗(Tony Manero)所住的街区。

#### 4. 日落公园(Sunset Park): 靠近工业城的可负担社区

租金中位数:每月2,000美元  
地铁信息:D、N和R车为该社区提供服务,40分钟即可到达曼哈顿。

著名景点和便利设施:沿着海

滨,您会发现工业城,该区域由鹅卵石街道上的16个仓库组成。在大流行之前,此处是美食节Smorgasburg、跳蚤市场和其他夏季每周活动的举办地。目前已重开。

由于该社区异常高的海拔,日落公园不仅是布碌仑最适合预算有限的租房者的最佳社区之一,还拥有该市的一些最佳景观。从这里,您可以欣赏到自由女神像的壮丽景色。由于重新分区,新的开发项目远离了,并将建筑高度限制在80英尺。低矮的建筑营造出开阔的空间感,确保了从公园欣赏曼哈顿天际线的一流景观。

#### 5. 皇冠高地(Crown Heights): 布碌仑中部繁华且经济实惠的地区

租金中位数:每月2,300美元  
地铁信息:2、3、4和5号车为附近地区提供服务,并且有班车将这4条线路与A和C线连接起来。通勤时间相对较快,大约需要20到30分钟。

著名景点和设施:布碌仑儿童博物馆成立于1899年,是美国第一家儿童博物馆。它充满了异想天开的动手景点,使其成为当地家庭的最爱。此外,布碌仑植物园的东部边缘与热门街区的西侧相连。

皇冠高地是一个商业繁华的地方,同时仍然是一个举办定期街区派对的紧密社区。它主要是一个住宅区,大部分街道上林立着宏伟的建筑。这里还有一年一度色彩缤纷的西印度日游行,该游行通常在劳动节周末举行,队伍沿着附近的东公园大道,每年吸引了超过100万人观看。

#### 6. 贝德福德-史岱文森区(Bed-Stuy): 历史悠久的住房区和合理的租金

租金中位数:每月2,375美元  
地铁信息:A和C车穿过社区的南部,而J、M和Z车在北部和东部边缘运行。G车也穿过附近。通勤到曼哈顿通常需要35分钟。

著名景点和设施:通常,您可以在Sankofa Aban Bed&Breakfast欣赏一些爵士乐,或者在Bed-Stuy的绿地欣赏户外电影。

建筑爱好者会喜欢Bed-Stuy,因为它是纽约市乃至全美褐砂石房屋最集中的地方之一。这些维多利亚时代的褐砂石建筑通常配有雕刻精美的壁炉架、镶木地板和彩色玻璃。多年过去,许多都演变成多户住宅单元以及无电梯公寓楼。这里的美食盛极一时。您可以在Dynaco品尝鸡尾酒、在Saraghina吃到正宗的意大利那不勒斯比萨、在Peaches Hot House吃到纳什维尔风味炸鸡。

#### 7. 布什维克(Bushwick): 威廉斯堡的替代选择

租金中位数:每月2,450美元  
地铁信息:L、J、M和Z车为该地区提供服务。A和C通往洛克威大道和百老汇路口,这两个车站位于社区的东边。

著名景点和设施:布什维克最棒的地方在于它拥有令人难以置信的街头艺术。您可以找到布满街区长的彩色壁画的仓库,参观是免费的。

布什维克被Vogue评为世界上最酷街区的第7名,也是布碌仑最便宜的街区之一,它散发着波西米亚风情,拥有热闹的夜生活和不拘一格的美食。新的餐厅、酒吧和画廊不断涌现,使其成为最具活力的社区之一。这里有类似威廉斯堡的所有艺术气息,租金中位数比威廉斯堡便宜450美元。房地产市场也同样不拘一格,旧工厂中有大量改建的阁楼。

#### 8. 羊头湾(Sheepshead Bay): 沿海风情和多元美食

租金中位数:每月1,837美元  
地铁信息:该社区的西北部有两个Q车站,而西南部有Q和B车。到曼哈顿中城需要50分钟通勤。

著名景点和设施:在这里,您可以品尝到一些最具文化多样性的美食。前往Wing Hing Seafood品尝著名的粤式面包或Long Wong面包店的美味糕点。Brennan&Carr和Roll-N-Roaster都声称自己的烤肉是全区最棒的。

羊头湾独有沿海魅力,这里的海湾与南部边界相连。沿着

Emmons Ave.的码头,您会发现鱼饵和渔具店,而Randazzo's Clam Bar则供应全市一些最好的海鲜。此外,在大流行之前,大多数夏夜都有游轮排队。许多街道两旁都是旧的灰泥覆盖的海滩平房。海洋公园大道上还有1970年代的独户住宅和奢华豪宅。

#### 9. 布莱顿海滩(Brighton Beach): 可负担社区,可冲浪、有沙滩

租金中位数:每月1,800美元  
地铁信息:Ocean Parkway Q站是这个小街区唯一的地铁站。但是在Sheepshead Bay站北边可以搭乘B。大约需要55分钟才能到达曼哈顿。

著名景点和设施:布莱顿海滩有2.7英里长的Rigelman Boardwalk,非常适合散步。或者,前往圣彼得堡书店阅读书籍、音乐和电影。Master Theatre是当地的另一个景点,现场音乐家为1,300多名观众表演。

布莱顿海滩沿沙滩布满了高层住宅楼。此处有比附近康尼岛更悠闲的木板路和海滩,是当地人放松身心的理想场所。布莱顿海滩大道沿线的众多餐厅和市场也充满活力,供应芝士蛋糕等经典美食。

#### 10. 卡纳西(Canarsie): 较不为人知的绿色家园

租金中位数:每月1,975美元  
地铁信息:两站有L车,通勤时间不到一个小时。

著名景点和设施:卡纳西公园和码头是这个安静街区的主要吸引力。居民可以在100英亩的绿地中享受棒球、足球、网球、滑冰、篮球、钓鱼甚至板球等户外活动。

虽然有一些较小的公寓楼,但这个街区的大部分地区都是一户和两户人家,配有树木和院子。这是在繁忙的城市中寻找喘息机会的理想场所。主要商业区位于Rockaway Parkway、Remsen Avenue和Flatlands Avenue沿线,您可以在Honey Bee's尝到西非美食,或者光顾众多折扣服装店。