

# 纽约返校大学生秋季租房难

## 压力要超学业了

对于喜欢住在校外公寓而不是住在宿舍的全市大学生来说,今年重返校园一点也不酷。

根据纽约邮报报道,经纪人说,越来越多的本科生正在寻找校外的家,要么是为了社交距离和安全,要么是为了逃避严格的校内防疫协议,例如口罩要求和访客禁令。

但当这些学生涌回纽约市时,他们和帮助搬家的父母发现租赁市场充满了竞争。

目前,成千上万在封锁期间离开的纽约员工正在劳动节之前返回。他们也在疯狂地寻租——让往往没有建立信用和稳定收入的学生面临着寻找住房的压力。

“在像纽约这样的城市,因为有这么多的建筑物……我原以为租一套带家具的公寓很容易,”51岁

的弗兰格说,她住在希腊雅典,经过一个多月的搜索出租房源并收到多次拒绝后,最终以6,300美元的价格为她20岁的女儿、帕森设计学院(Parsons School of Design)大三学生佩姬和她18岁的儿子、纽约大学新生菲利普租下了穆雷山(Murray Hill)一套两卧。“我没想到事情会这么复杂。”

外国家庭面临的问题还包括难以找到当地担保人以及发现自己陷入了市中心住宅的竞租战。弗兰格的要求很简单:如果发生另一次封锁,让孩子们——持有美国学生签证——保持相对隔离,并有彼此的陪伴下。

尽管如此,需求过大仍然是最大的障碍。

当前的租赁热潮不仅仅源于城市学子;当地人也在寻找优惠。

根据最新的StreetEasy数据,7月份曼哈顿的租金中位数上涨至3,000美元——高于第一季度的2,700美元,但仍低于大流行前的3,500美元中位数。

“由于越来越多的人在家工作,他们想要升级——他们的出价超过了大学生,”28岁的现代空间代理和圣约翰大学本科生卡莱萨里迪斯说,她正在帮助两名同学租下校外住宅。

房产公司Brown Harris Stevens的副经纪人阿库斯(Joshua Arcus)补充说,“缺乏房源,因为房东并没有准备那么快地交出公寓,现在有点手忙脚乱”,他最近以2,900美元为一名佩斯大学本科生租下了金融区一套公寓。

“每一间公寓都有五个很棒的应用程序。”

斯坦奇是一名20岁的大三学生,在视觉艺术学院(SVA)学习平面设计——在她的家乡南非度过大流行后,本月回到纽约——在她回来时看到了这种热潮。住在校外一直是目标,但在大流行期间,成了必须的。

“我宁愿拥有自己的超级干净的公寓,也不愿[住在宿舍],”她说。“我不知道其他人要去哪里,他们戴不戴口罩。”SVA要求在宿舍的公共区域戴口罩,还启动了一个多阶段的方法来恢复宿舍的客人访问,包括从9月22日开始举办校内宿舍聚会,但人人需戴口罩。

对于20岁的纽约大学(NYU)大三学生谭迪拉来说,他与室友以3,245美元的价格租下了基普湾(Kips Bay)的两卧,花了五个星期

的时间。

“这绝对不开玩笑,”他说。

最初,他们的目标是每月3,000美元的两卧,但很快意识到他们需要提高价格才能住到能步行到华盛顿广场的地方。一个是翠贝卡地区(Tribeca),公寓要价4,100美元,简直太贵了。另一个是切尔西(Chelsea),每月要价3,400美元,并有第三间房——两人“拼命争先恐后”抢租,很快就成功了。

谭迪拉期待大学同学来访——这是学生宿舍禁止的事情——同时不住宿舍还能保持低感染风险。

“这对我自己和纽约大学的学生来说限制更少,最终也更安全,”他说。

## 纽约人买房的理想之所

关于布碌仑中木,你需要知道的历史、房型、房价及交通

由于其低调的住宅氛围、迷人的郊区、合理的房价,许多纽约人将布碌仑中木(Midwood)视为买房安居之所。这个安静的街区位于布碌仑中南部,是一个宁静的社区,拥有价格实惠的房地产、几个繁华的商业中心,并可轻松前往曼哈顿。“这里相当安静,”道格拉斯·埃里曼(Douglas Elliman)经纪人卡凡(Rebekah Carver)说,“但也有很多令人向往的便利设施。”从商店和餐厅(包括一流的比萨店)到庞大的单户住宅,这个多元化的布碌仑地区是纽约的避风港,往返曼哈顿也很快。

### 中木的历史和人物

中木得名于荷兰语中的midwout,意思是中间的树林,这表明当定居者第一次到达时,附近的森林是多么的茂密。虽然您可能不会再看到许多林地生物,但该地区的许多街道仍然有绿树成荫,非常适合散步。

除了宁静,布碌仑中木一直是全美一些最重要的文化场所和人物所在地,包括Vitagraph Studios,这是20世纪初的标志性和多产的电影制作公司。更不用说在中木长大的美国最高法院大法官鲁斯·巴德·金斯伯格(Ruth Bader Ginsburg),她于2020年9月18日去世,享年87岁。很快布碌仑将建起关于她生平的雕像和纪念碑。另一位著名的前居民是参议员伯尼·桑德斯(Bernie Sanders)。

### 中木有哪些住房选择?

在这里,您会发现许多独立式住宅和较旧的合作公寓,面积非常大、价格也很实在。截至2021年7月,中木的房价中位数为685,000美元,租金中位数为1,976美元,相比布碌仑其他地区969,000美元的房价中位数和2,600美元的租金中位数相比,绝对便宜。此处也有大量的绿化和车道。

### 中木庄园怎么样?

绰号为中木庄园(Midwood Manor)的地区位于I大道和K大道,东7街和东10

街之间,拥有布碌仑全区一些最美丽、最豪华的房屋。完美的草坪、茂密的灌木丛和绿树成荫的宽阔街道,以及独户住宅——这种居住美学让人以为误入了威彻斯特郡的郊区街道。因为中木不属于任何地标或历史分区,所以经常看到风格和大小完全不同的房屋并排,包括各种现代、地中海、希腊复兴和都铎式房屋。在中木庄园外的地区,房屋更加朴素,随着向南走,公寓大楼和康斗越来越普遍。

### 中木有什么好玩的地方?

经纪人说,尽管有住宅的感觉,但中木的主要街道——特别是J大道和康尼岛大道——几乎拥有居民可能需要的各式餐馆和商店,包括一系列犹太餐馆、花店、服装店等。说到全市最好的披萨之一,不要错过远近闻名的Di Fara。其他邻里招牌店还有Mechy's Gourmet,这是一家犹太风格的熟食店和餐厅,以及以大量以色列风味食物而闻名的Jerusalem Steakhouse II。

除了美食之外,中木也很幸运地处于热闹的布碌仑学院附近,这意味着当地人可以利用表演艺术中心。那些住在学院附近的人有资格获得折扣的健身房会员资格,只需出示居住证明,就可以享用多种高级别设施,其中包括一个奥林匹克规模的游泳池。但由于疫情,设施目前已关闭。

### 怎么去中木?

凭借B/Q地铁线、快速巴士BM1、BM3和BM4,并且靠近高速公路,前往中木变得轻而易举。尽管中木在地图上看起来可能很远,但“你可以在不到15分钟的时间内到达曼哈顿切尔西。”开车前往这里非常方便,因为很多家庭都有车道,这使得拥有一辆汽车比在纽约市的许多其他地方更具吸引力且更易于管理。乘坐地铁前往中木仅需约45分钟。此外,在大流行期间,MTA增加了B99夜间巴士服务,将中木连接到哥伦布圆环(Columbus Circle)。

## 美国各州房产税是多少? 如何报税?



在美国,房产税通常是最不受欢迎的税收形式之一。虽然房产税可以由市、县和学校董事会等地方当局设定,但州通常会设定参数,以保持税率在某种程度上一致。然而,每个州都设定了不同的参数,因此,房主最终自掏腰包支付的金额可能会有很大差别,这取决于他们所在的州。

根据税收政策研究机构税务基金会(Tax Foundation)的数据,24/7 Wall St.评估了各州的年度房产税征收总额,将其作为业主自住住房单元总价值的一部分,以确定房产税最高(和最低)的州。

值得注意的是,较低的房产税税率并不一定意味着一个州的整体税收水平较低。州和地方政府需要以这样或那样的方式履行其财政义务,而低有效的房产税税率往往意味着其他税率,如销售税或所得税,可能会更高。这些州是美国人纳税最多的州。

州和地方政府使用房产税收入的最常见方式之一是资助公立学校系统。事实上,在有效房产税较高的州,人均教育支出也往往高于平均水平。虽然单靠更高的学校支出并不一定能改善教学效果,但资金充足的学校往往更容易负担得起小班授课和更广泛的课程等奢侈品。以下是每个州最好的公立高中。

### 50. 夏威夷

平均支付的房产税:房屋价值的0.3%

人均房产税:1236美元(最低20位)

房屋价值中位数:631700美元(最高)

住房拥有率:58.3%(第四低)

家庭收入中位数:\$80,212(第三高)

夏威夷的房主每年平均只支付他们房产价值的0.3%的税——

这是所有州中最低的有效房产税。在全国范围内,实际房产税税率为平均房屋价值的1.1%。然而,该州的年人均房产税高于19个州,这主要是因为夏威夷的房产价值很高。该州的房屋中值是全国最高的。

### 49. 阿拉巴马州

平均支付的房产税:房屋价值的0.4%

人均房产税:582美元(最低)

房屋价值中位数:147,900美元(第六低)

住房拥有率:68%(排名第16位)

家庭收入中位数:49861美元(第六低)

阿拉巴马州的房主每年平均只支付房屋价值的0.4%的房产税,这一比例低于除夏威夷以外的所有州。房产税收入通常被部分用于资助当地公立学校,在阿拉巴马州,公立学校每年为每个学生提供的资金只有9511美元,比全国平均水平低近3000美元。

### 48. 路易斯安那州

平均缴纳的房产税:房屋价值的0.52%

人均房产税:901美元(排名第七)

房屋价值中位数:167,300美元(排名第14位)

住房自有率:65.5%(第17位最低)

家庭收入中位数:47,905美元(排名第五)

路易斯安那州的实际房产税率在所有州中排名第三。部分原因是,路易斯安那州的州政府和地方政府的收入来源(如销售税)获得的年收入远高于一般情况。

### 47. 怀俄明

平均支付的房产税:房屋价值的0.55%

人均房产税:2089美元(排名第11位)

中位房屋价值:230,500美元(第24位)

住房自有率:70.3%(第11高)

家庭收入中位数:61,584美元(第20位)

怀俄明州是所有州中实际房产税税率最低的州之一。尽管如此,州和地方政府从房产税中获得的税收占总税收的44.5%,远远高于平均水平。在全国范围内,各州平均31.9%的税收来自房产税。

### 46. 西弗吉尼亚州

平均支付的房产税:房屋价值的0.55%

人均物业费:948美元(第9低)

房屋价值中位数:121,300美元(最低)

住房自有率:72.5%(最高)

家庭收入中位数:44,097美元(最低)

西弗吉尼亚州的房产税很低。该州是全国仅有的10个人均房产税低于1000美元的州之一。西弗吉尼亚州的住房自有率也是各州中最高的,为72.5%。

### 45. 南卡罗来纳

平均支付的房产税:房屋价值的0.56%

人均房产税:1,201美元(第19位最低)

房屋价值中位数:170,800美元(排名第15位)

住房拥有率:69.3%(第12高)

家庭收入中位数:52,306美元(倒数第9位)

南卡罗来纳州的房主每年平均只支付其房屋价值的0.5%的房产税,远低于全国平均有效房产税税率1.1%。房产税经常被用于资助公立学校系统,在南卡罗来纳,每个学生的教育支出低于大多数其他州。

### 44. 科罗拉多州

平均支付的房产税:房屋价值的0.56%

人均房产税:1542美元(第24位)

房屋价值中位数:373300美元(第四高)

住房自有率:65.1%(第15位最低)

家庭收入中位数:71953美元(排名第11位)

科罗拉多州普通住宅的价值为37.33万美元,比全国房屋价值中值高出约15万美元。部分原因是,科罗拉多州的人均房产税相对较高,尽管该州的实际房产税税率是所有州中最低的。

(未完待续)