

# 纽约商业房产仍未复苏

## 多间大型购物中心客流量低于2019年

在纽约的购物中心重新开业近一年后,它们仍然没有回到原来的状态。

根据 real deal 报道,位置分析公司 Placer.ai 7 月份的数据显示,全市几间主要购物中心的客流量仍低于 2019 年的水平。

在西田世界贸易中心,客流量比往年低 48%。与此同时,主要租户正在与房东进行诉讼:购物中心运营商 Unibail-Rodamco-Westfield 正在起诉维多利亚的秘密和星巴克。

洛克菲勒中心也如履薄冰,人流量比 2019 年低 47%。然而,第五

大道商业改善区(BID)的整体零售客流量增长了 65%。

第五大道协会主席杰罗米·巴斯归因于本地和国内游客的回归,以及乐高商店等新零售商的开业。

“商店开始再次延长营业时间,并带回更多的销售人员,”巴特说。

苏荷商业改善区(SoHo BID)的表现也不错。根据 Placer.ai 的数据,客流量猛增了 115%。

“我们当地的街道很热闹,该区经济复苏的前景鼓舞人心,我们希望这些积极的趋势持续到秋

冬,”规划和社区参与主管布兰登·茨瓦格曼在一封电子邮件中说。他归因于苏荷区的零售组合、历史建筑和街头生活。

哈德逊广场(Hudson Yards)的商店和餐厅是相关地产公司(Related)大型开发项目的一部分,与 2019 年购物中心首次开业时相比,其人流量也有所增加。7 月份,流量增长了 29%。

然而,Related 旗下的哥伦布圆环(Columbus Circle)商店的客流量下降了 32%。

据 Placer.ai 称,在曼哈顿下城

的布鲁克菲尔德广场,客流量下降了 31%。尽管如此,布鲁克菲尔德的一位发言人坚持认为,该商场的业绩指标很强。

发言人说:“尽管在大流行期间经历了前所未有的挑战,但我们看到几家零售商的销售额创下历史新高,整个综合体的客流量持续上升,并且销售额在过去六个月中增加了两倍,”补充说最近签署了新的租约。

在外围行政区,消费者活动也喜忧参半。在史坦顿岛购物中心,客流量比 2019 年 7 月的水平增加

了 2.6%。在皇后区广场购物中心,客流量下降了 8.4%。

据其所有者麦迪逊国际房地产公司(Madison International Realty)称,皇后区广场购物中心 6 月和 7 月分别接待了 524,000 名和 425,000 名游客。

公司董事埃胡德·库珀曼在一份声明中说:“即使在防疫限制期间,皇后区的交通也保持在强劲水平,因为我们的许多租户都是必要行业的企业。”“皇后区是一个重要的当地零售中心,继续吸引着整个社区的购物者。”



## 美国各州房产税是多少? 如何报税?

(接上期)

**43.特拉华州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.58%  
人均房产税:923 美元(排名第八)

房屋价值中位数:255,300 美元(第 17 位)

住房拥有率:71%(排名第八)  
家庭收入中位数:64,805 美元(排名第 16 位)

特拉华州的实际房产税税率为 0.58%,远低于全国平均水平 1.1%,是全国仅有的 10 个年人均房产税低于 1000 美元的州之一。部分原因是,该州只有 18.9% 的州和地方税收来自房产税,远低于全国平均水平 31.9%。

**42.犹他州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.62%  
人均房产税:1037 美元(第 14 位最低)

房屋价值中位数:303,300 美元(排名第 10)

住房拥有率:70.5%(第十高)  
家庭收入中位数:71,414 美元(第 12 位)

犹他州是美国西部的三个州之一,在美国 10 个州中,实际房产税税率最低。房产税经常被用于资助公立学校系统,在犹他州,小学和中学阶段的每个学生教育支出仅为 7179 美元,低于其他所有州。

**41.阿肯色州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.64%  
人均房产税:740 美元(第三低)

房屋价值中位数:133,100 美元(第三低)

住房自有率:65.8%(20 位最低)  
家庭收入中位数:47062 美元(第三低)

阿肯色州是全美房屋中值最低的州之一,也是所有州中有效房产税最低的州之一,人均房产税只有 740 美元,还不到全国平均水平 1617 美元的一半。在阿肯色州,只有 18.5% 的州和地方税收来自房产税,在所有州中排名第二。

**40.密西西比州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.65%  
人均房产税:1017 美元(第 12 位最低)

房屋价值中位数:\$123,300(第二低)

住房自有率:68.2%(第 15 位)  
家庭收入中位数:44,717 美元(第二低)

密西西比州是南方几个有效房产税远低于各州平均水平 1.1% 的州之一。一般来说,该州的税收都很低,因为该州的人均税收负担是 2742 美元,是所有州中最低的。部分原因是,密西西比州比大多数州更依赖联邦援助。

**39.内华达**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.66%  
人均房产税:1012 美元(11 位最低)

中位房屋价值:29.22 万美元(排名第 11 位)

住房拥有率:56.8%(第三低)  
家庭收入中位数:58,646 美元(最低 22 位)

内华达州的有效房产税税率是所有州中最低的,部分原因是,房产税只占州和地方收入的 22.5%,远低于全国平均水平

31.9%。内华达州是一个受欢迎的旅游目的地,因此,该州的大部分税收来自销售税。

**38.亚利桑那州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 0.67%  
人均房产税:1099 美元(第 17 位最低)

中位房屋价值:241,100 美元(第 19 位)

住房自有率:64.8%(13 位最低)  
家庭收入中位数:59,246 美元(最低 24 位)

亚利桑那州的房主每年平均只支付其房产价值的 0.67%——这是所有州中最低的有效房产税税率之一。像许多有效房产税税率较低的州一样,亚利桑那州严重依赖联邦援助。

**37.新墨西哥**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.68%  
人均房产税:792 美元(第四低)

房屋价值中位数:174,700 美元(排名第 17 位)

住房拥有率:66.2%(最高 23 位)  
家庭收入中位数:47,169 美元(第四低)

新墨西哥州的有效房产税税率为 0.68%,仅略高于邻近的亚利桑那州。然而,新墨西哥州的普通住宅比亚利桑那州的普通住宅少 66400 美元,部分原因是,新墨西哥州的人均房产税仅为每年 792 美元,远低于亚利桑那州的 1099 美元。

**36.田纳西州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 0.73%

人均房产税:876 美元(排名第六)

房屋价值中位数:17.75 万美元(排名第 18 位)

住房拥有率:66.2%(最高 23 位)  
家庭收入中位数:52,375 美元(倒数第 10 位)

田纳西州的房主每年平均只支付房屋价值的 0.73% 的房产税,这是各州中比例较小的一个。房产税通常用于资助当地的公立学校,在田纳西州,公立学校对每个学生的资助仅为 9184 美元,比全国平均水平低约 3000 美元。

**35.加州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.74%  
人均房产税:1607 美元(第 20 位)

中位房屋价值:546,800 美元(第二高)

住房拥有率:54.8%(第二低)  
家庭收入中位数:75,277 美元(排名第六)

在加州,典型的房屋价值超过 50 万美元。因此,尽管加州居民缴纳的房产税只占他们房屋总价值的一小部分,但加州的人均房产税比大多数州都要高。

**34.爱达荷州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.75%  
人均房产税:1018 美元(排名第 13 位)

中位房屋价值:233,100 美元(第 21 位)

住房自有率:70.7%(第 9 高)  
家庭收入中位数:55,583 美元(排名第 15 位)

爱达荷州的实际房产税税率为 0.75%,低于全美 1.1% 的平均税率。由于房产税低于平均水平,爱达荷州从销售税和所得税等来源获得的税收份额高于平均水平。

**33.蒙大拿**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.76%  
人均房产税:1567 美元(排名第 22 位)

房屋价值中位数:249,200 美元(排名第 18 位)

住房自有率:67.5%(第 18 位)  
家庭收入中位数:55,328 美元(排名第 13 位)

蒙大拿州是西部几个房产税税率低于平均水平的州之一。国家也不征收个人所得税。与大多数州相比,蒙大拿州的收入来源越来越少,其总收入的 46.1% 来自联邦援助,这在所有州中是最高的。

**32.肯塔基州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.82%  
人均房产税:831 美元(第五低)

房屋价值中位数:148,100 美元(排名第七)

住房拥有率:67.4%(第 19 位)  
家庭收入中位数:50,247 美元(排名第七)

肯塔基州的房主每年平均支付房屋价值的 0.82% 的房产税,低于平均有效房产税税率。相对较低的房产税税率,加上相对较低的房屋价值,导致人均房产税收入特别低。肯塔基州的人均房产税仅为每年 831 美元,仅次于其他四个州。

**31.北卡罗莱纳**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 0.85%  
人均房产税:974 美元(第十低)

房屋价值中位数:180,600 美元(排名第 19 位)

住房自有率:65.1%(第 15 位最低)  
家庭收入中位数:53,855 美元(排名第 11 位)

北卡罗莱纳州的实际房产税税率为 0.85%,低于所有州 1.1% 的平均税率。部分原因是,销售税和个人收入等其他税收对北卡罗莱纳州整体税收收入的贡献高于平均水平。

房屋价值中位数:148,100 美元(排名第七)

住房拥有率:67.4%(第 19 位)  
家庭收入中位数:50,247 美元(排名第七)

肯塔基州的房主每年平均支付房屋价值的 0.82% 的房产税,低于平均有效房产税税率。相对较低的房产税税率,加上相对较低的房屋价值,导致人均房产税收入特别低。肯塔基州的人均房产税仅为每年 831 美元,仅次于其他四个州。

**31.北卡罗莱纳**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 0.85%  
人均房产税:974 美元(第十低)

房屋价值中位数:180,600 美元(排名第 19 位)

住房自有率:65.1%(第 15 位最低)  
家庭收入中位数:53,855 美元(排名第 11 位)

北卡罗莱纳州的实际房产税税率为 0.85%,低于所有州 1.1% 的平均税率。部分原因是,销售税和个人收入等其他税收对北卡罗莱纳州整体税收收入的贡献高于平均水平。

**30.维吉尼亚州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 0.86%  
人均房产税:1652 美元(第 16 位)

中位房屋价值:281,700 美元(第 12 位)

住房自有率:65.9%(最低 23 位)  
家庭收入中位数:72,577 美元(排名第十)

维吉尼亚州居民支付的房产税税率为其房屋价值的 0.86%,低于全国平均水平。然而,该州普通家庭的价值为 28.17 万美元,比美国普通家庭的价值高出 5.2 万美元。因此,这里的人均房产税为 1652 美元,高于大多数州。

**29.印第安纳州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 0.87%  
人均房产税:1041 美元(第 16 位最低)

房屋价值中位数:147,300 美元(第五低)

住房自有率:68.9%(第 13 位)  
家庭收入中位数:55,746 美元(排名第 17 位)

印第安纳州的房主每年缴纳的房产税平均只相当于其房屋价值的 0.87%,是各州中比例较小的一个。低有效房产税税率,加上全州范围内相对较低的房屋中位数价值(14.73 万美元),意味着人均房产税特别低。印第安纳州的人均房产税仅为每年 1041 美元,低于其他大多数州。

(未完待续)