

# 全美通货膨胀对纽约房市的影响有哪些？

专家逐一解析

纽约市熙熙攘攘的房地产市场继续没有放缓的迹象，供应减少和需求增加导致整个夏季的交易源源不断。疯狂的步伐导致价格稳步上涨，尤其是在曼哈顿最受青睐的街区。然而，随着消费者价格上涨——7月份最新的消费者价格指数显示消费者价格同比上涨5.4%——一些买家想知道全美经济的不确定性将对纽约房地产市场产生什么影响。

根据福布斯报道，曼哈顿顶级经纪公司 Warburg Realty 分享了他们的专家对当前市场动态以及通货膨胀可能对纽约房地产产生的潜在影响。从价格上涨到国际买家兴趣重燃，买家和卖家需要考虑以下五个因素。

1. 低于市场报价的机会转瞬即逝  
今年早些时候，一位准备在上

西区买房、预算为800,000美元的买家看了几套房，提交了一个又一个的报价，希望能讨价还价，结果正好相反，她继续以全价的方式报价——这表明市场正在回暖。与她今年早些时候看过的房相似的物业，目前已完全超出了她的预算，她觉得自己一早就错过了买房的机会。

买家目前对竞标战和真正缺乏优质房源感到沮丧。卖家以更高的价格套现，甚至高于要价。但买家的感觉是下一个房源将很难找到，而且很贵。是的，买家现在意识到他们等得太久了，错过了作为首次购买者购买的黄金机会。随着价格的上涨，非常感兴趣的买家正在积极推进交易。

2. 通胀仅为暂时，国际兴趣将给市场提振  
纽约市正在慢慢回归，令人欣

喜若狂。我们看到越来越多的国际买家再次来到纽约市寻找小地方和投资物业。有专家认为，美国得到的通货膨胀数字和警告是暂时的，并且很大程度上是由于大流行期间供应短缺，例如二手车、租赁和木材供应。专家认为，与世界其他大城市相比，纽约市的价格实际上相当合理。

3. 说到底，纽约房地产仍然是一项不错的投资

租金上涨，房价上涨，这让很多人措手不及。高需求和供应不足推动房价上涨。好的公寓（供出租或出售）稀缺，因此价格上涨。专家希望看到价格和库存分别下跌和回升。他们认为价格已经达到或接近大流行的损失百分比。关于通货膨胀：一条面包和一加仑汽油仍约为四美元。股市表现良好。然而，税收和不断上涨的学前

班到高中的教育费用令人担忧。  
4. 价格上涨，但不全是坏事，通胀影响这一价格区间的房市

有房产专家认为买卖双方的情绪都倾向于积极。一些买家肯定觉得他们错过了机会。但他们实际上只是错过了以非常优惠的价格或大折扣购买的机会。随着房价逐步反弹至2019年中期的水平，买家仍然可以找到一笔好交易。房价是大流行之初才开始回弹的，因此仍然可以达成不错的交易。关于通货膨胀，专家表示，没有听到任何买家提到价格上涨会影响他们的购买决定。如果有的话，通货膨胀大概率会影响100万美元以下的房市，这一区间的买家往往更多融资或需要贷款。

买卖双方的总体情绪都非常积极。专家相信，有些买家在疫情期间房价较低时没有“扣动扳

机”。是的，他们可能因为错过了这个好机会而感到沮丧。然而，真正想购买的买家会对不断上涨的房价持开放态度。价格只会上涨，所以当下才是合适的时机。但有专家不认为通货膨胀会影响纽约市的住房市场。市场现在非常强劲，而且只会随着本土和全球买家的涌现而变得更加强劲。

5. 有些人可能需要重新考虑消费习惯

通货膨胀对房地产有多重影响，但最明显的是资本成本（利率）和对可支配收入的侵蚀，因为房价变得更加高。加上信用卡和其他债务（汽车贷款、学生贷款等）——这些会影响可自由支配的收入和储蓄率。最重要的是，买家必须更加严格和注意他们的预算，而卖家应该准备好谈判或降低价格。



## 美国各州房产税是多少？如何报税？

(接上期)

**28. 俄克拉何马州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的0.88%  
人均房产税:730美元(第二低)  
房屋价值中位数:140,000美元(第四低)  
住房自有率:65.4%(第16位最低)  
家庭收入中位数:51924美元(排名第八)  
俄克拉荷马州的实际房产税仅为0.88%，低于全国平均水平1.1%。该州的房屋价值也相对较低，一般房屋的价值为14万美元，比全国普通房屋的价值低约9万美元。部分原因是，按人均计算的实际房产税为730美元，几乎是美国最低的。

**27. 华盛顿**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的0.92%  
人均房产税:1498美元(最低25位)  
中位房屋价值:373,100美元(排名第五)  
住房自有率:62.8%(第十低)  
家庭收入中位数:74,073美元(第9位)  
华盛顿州的实际房产税税率为0.92%，低于大多数州，也低于1.1%的全美平均水平。此外，华盛顿是美国少数几个不征收个人所得税的州之一。因此，该州的大部分政府资金来自销售税，占总税收的46.4%，在所有州中占比

最高。

**26. 乔治亚州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的0.92%  
人均房产税:1161美元(18位最低)  
房屋价值中位数:189,900美元(最低23位)  
住房自有率:63.8%(第11位最低)  
家庭收入中位数:\$58,756(最低23位)  
乔治亚州是一个税收相对较低的州。乔治亚州的有效房产税税率为0.92%，略低于全国平均水平，该州的州和地方税收总额为3739美元，远低于各州平均水平5073美元。提高税收可以减少对联邦资金的依赖，联邦援助占乔治亚州总收入的三分之一以上，远高于22.7%的全美平均水平。

**25. 佛罗里达州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的0.94%  
人均房产税:1330美元(22位最低)  
房屋价值中位数:\$230,600(最高23位)  
住房自有率:65.9%(最低23位)  
家庭收入中位数:55,462美元(倒数第14位)  
佛罗里达州0.94%的实际房产税税率略低于1.1%的全美平均水平。佛罗里达州是一个受欢迎的旅游目的地，因此，它的大部分税

收来自销售税。该州在全州平均1%的销售税基础上征收6%的销售税，比大多数其他州都要高。

**24. 北达科他**  
平均支付的房产税:房屋价值的0.95%  
人均房产税:1654美元(第15位)  
房屋价格中位数:19.87万美元(最低25位)  
住房拥有率:62.5%(第九低)  
家庭收入中位数:63837美元(第18位)  
北达科他州的实际房产税为业主自住房屋价值的0.95%，低于全国1.1%的税率，但人均房产税实际上在各州中排名第15位。然而，房产税只占州和地方税收的不到25%，而全国的平均水平接近州和地方税收的三分之一。

**23. 俄勒冈州**  
平均支付的房产税:房屋价值的0.98%  
人均房产税:1487美元(24位最低)  
房屋价值中位数:341,800美元(排名第七)  
住房拥有率:62.5%(第九低)  
家庭收入中位数:63,426美元(第19位)  
华盛顿的有效房产税率为0.98%，低于全国平均水平1.1%。然而，俄勒冈州的房地产价格很高，房屋的中位数价值为341,800美元-112,100美元，比全国中位数高。部分原因是，尽管有效房产

税率较低，但俄勒冈州房产税占税收收入的31.4%，与全国平均水平一致。

**22. 密苏里州**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.01%  
人均房产税:1039美元(排名第15位)  
房屋价值中位数:16.26万美元(排名第13位)  
住房拥有率:66.8%(最高22位)  
家庭收入中位数:54,478美元(排名第12位)  
在密苏里州，普通房屋的价值为16.26万美元，比全国房屋价值中值低约6.7万美元。1.01%的实际房产税税率也略低于全国平均水平。因此，该州的人均房产税为1039美元，低于三分之二的州，比各州的人均房产税低约600美元。

**21. 阿拉斯加**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.02%  
人均房产税:2120美元(排名第十)  
中位房屋价值:276,100美元(第14位)  
住房自有率:65.6%(最低18位)  
家庭收入中位数:74,346美元(排名第八)

阿拉斯加州的实际房产税税率为业主自住房屋价值的1.02%，略低于全国水平，但人均276,100美元的房屋价值中值相对较高。部分由于这个原因，该州的人均房产税排名第十，每年2120美元。房产税占阿拉斯加所有州和地方税收的52%，在所有州中仅次于新罕布什尔州。

**20. 马里兰州**  
平均缴纳的房产税:相当于房屋价值的1.04%  
人均房产税:1623美元(第18位)  
房屋价值中位数:324,800美元(第9高)  
住房拥有率:66.9%(排名第21位)  
家庭收入中位数:83,242美元(最高)

马里兰州的人均房产税为1623美元，大致与全国平均水平持平。然而，房产税只占该州全部州和地方销售税的25.8%，相对较小。这在很大程度上是因为该州的所得税征收非常高——马里兰州的家庭收入中位数是所有州中最高的。

**19. 明尼苏达州**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.11%

人均房产税:1599美元(最高21位)

房屋价值中位数:235,400美元(第20位)  
住房拥有率:71.5%(第三高)  
家庭收入中位数:70315美元(第13位)  
明尼苏达州的住房拥有率在全国排名第三，房屋价值中位数与全国平均水平相当。该州每年人均征收的房产税为1599美元，这一数字也与全国持平。

**18. 麻萨诸塞州**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.15%  
人均房产税:2434美元(排名第六)  
中位房屋价值:400,700美元(第三高)  
住房拥有率:61.8%(第七低)  
家庭收入中位数:79835美元(第四高)

马萨诸塞州的普通房屋价值刚超过40万美元，在各州中房屋价值中值排名第三。此外，1.15%的实际房产税税率也略高于全国平均水平。部分由于这个原因，该州的人均房产税为2434美元，是全美最高的，比全国高出约800美元。

**17. 南达科塔州**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.22%  
人均房产税:1621美元(第19位)  
房屋价值中位数:17.15万美元(排名第16位)  
住房自有率:67.9%(第17位)  
家庭收入中位数:56274美元(倒数第19位)

南达科他州不征收个人所得税，公司税收也相对较低。因此，该州的房产税在州和地方税收总额中占了相对较大的38%。在全国范围内，房产税平均占州和地方税收的31.9%。

**16. 缅因州**  
平均支付的房产税:房屋价值的1.27%  
人均房产税:2138美元(第9高)  
房屋价值中位数:197500美元(第24位最低)  
住房拥有率:71.2%(第六高)  
家庭收入中位数:55,602美元(排名第16位)

缅因州的住房拥有率排名第六，有效房产税也相对较高。因此，尽管该州的房屋价值中值略低于全国房屋价值中值，但州的人均房产税征收水平高于大多数州，比美国平均水平高出约500美元。(未完待续)