

# 亚当斯布碌仑区联排屋因非法改建被投诉

有文件显示,民主党市长候选人亚当斯(Eric Adams)位于布碌仑区的联排屋住宅被人投诉存在非法改建,且其也没在联邦税表中将该房产列为他的住所。

根据《纽约邮报》的报道,在市长初选期间,当 Politico 的一份报告显示亚当斯的主要住所可能在新泽西州后,他曾向记者们展示了其位于布碌仑贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)的家。

但亚当斯竞选团队向《纽约邮报》提供的其税表副本却显示,亚当斯修订后的 2017、2018 和 2019 年个人所得税申报表将其位于布碌仑拉菲逸特大道(Lafayette Ave)联排屋的“个人使用”天数均填写为“0”。

该异常首先由 The City 披露出来。据会计师们告诉该新闻网站,如果亚当斯说他住在这处房产

中,他将获得“数万元”的税收优惠。而其税表上每年都列出他在这处房产有 36000 元的租金收入。

当 Politico 的报道公布后,亚当斯在今年 6 月欢迎记者来到他的联排屋住所时说,他住在花园和地下室,而租户住在高层。

而据亚当斯竞选团队的发言人蒂斯(Evan Thies)表示,是亚当斯的会计师不小心将本应填写的一栏留下空白,仅此而已。蒂斯还强调说,亚当斯在竞选期间一直非常透明,分享了他不需要分享的税务文件和其他信息。

但新闻网站 The City 却发现,为亚当斯做报税的会计师克拉伦斯·哈雷(Clarence Harley),从 30 Macombs Place HDFC 偷走了超过 86000 元,这是他管理和居住的哈莱姆合作社,直到他于 2017 年被解雇并于 2018 年被驱逐。而在去

年接受 HOT97 采访中,亚当斯说他的会计师已经无家可归。

另外,亚当斯还与纽约市楼宇局(DOB)纠缠不清。在 7 月 10 日市府热线 311 接到亚当斯的联排屋住宅有非法改建的投诉后,该局于 8 月 5 日派出了一名检查员登门检查。

据检查员说“敲门和按门铃后都没有反应”,所以他在其前门上留下了全部用黑体大写字体写的通知“不遵守本通知可能会导致楼宇局获得准入证,授权对房屋进行检查。”

而根据市府的记录,楼宇局计划进行“进一步研究”,然后将派遣一名后续的检查员。而新闻发言人蒂斯表示,亚当斯不知道楼宇局的检查,并将在必要时联系以获得更多信息并解决问题。



亚当斯位于布碌仑拉菲逸特大道联排屋住宅被人投诉有非法改建。

## 皇后区豪宅出租恢复迅猛 租金回升至疫情前水平

尽管在 2020 年 3 月大流行以来,全市租金连续几个季度暴跌,但对于某些房东来说,隧道尽头似乎有一线曙光。

根据纽约邮报报道,房地产门户网站 StreetEasy 刚刚发布的数据显示,皇后区的豪宅租金——或每月价格超过 2,500 美元的房屋——已恢复了大流行前高点的 99%。这使得该行政区的高端租赁市场

成为纽约市第一个在后疫情时代复苏的市场。

StreetEasy 补充说,这意味着租房者纷纷涌向皇后区的主要社区,包括长岛市和阿斯托利亚,而不是通常更昂贵的曼哈顿和布碌仑——在此过程中住房需求不断增加,豪宅房东也因此提高了价格。

但对许多人来说,租金可能太高了。该行政区的中低档出租房

屋远未达到大流行前的水平,并且 StreetEasy 补充说,价格最近才开始回升——而且恢复的速度很慢。这意味着,取决于租房者的预算,仍有交易可达成。

总体而言,与曼哈顿和布碌仑相比,皇后区的租金仍然相对便宜。皇后区 7 月份的租金中位数为 2,200 美元,而曼哈顿为 3,000 美元,布碌仑为 2,600 美元。该报告没有

提到布朗士或史坦顿岛。

2021 年第一季度,随着全市租金继续跌至历史低点,皇后区的租金中位数下滑至 1,999 美元。曼哈顿和布碌仑分别跌至 2,700 美元和 2,390 美元。

此外,StreetEasy 还预测该行政区可供出租的库存将在年底 12 月之前跌至新冠大流行前一年的水平,这意味着租金应该会随之上

涨。2020 年大流行肆虐时纽约人外流,而大流行仍将持续一段时间,这使曼哈顿和布碌仑的库存成为可能。StreetEasy 估计,曼哈顿到 2022 年 11 月和布碌仑到 2022 年 3 月,可供出租的库存将下降到大流行前的水平。

## 美国各州房产税是多少? 如何报税?

(接上期)

**15. 堪萨斯**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.33%

人均房产税:1552 美元(排名第 23 位)

房屋价值中位数:159,400 美元(排名第 10 位)

住房拥有率:66.2%(最高 23 位)

家庭收入中位数:58218 美元(最低 21 位)

虽然实际房产税较高的州倾向于将大部分收入用于资助学校系统,但堪萨斯州公立小学和中学的房产税收入仅占 17.2%,在各州中排名第六,远低于 36.4% 的全美平均水平。

**14. 纽约**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.4%

人均房产税:2902 美元(第四高)

房屋价值中位数:32.55 万美元(排名第 8 位)

住房自有率:53.7%(最低)

家庭收入中位数:67,844 美元(第 14 位)

纽约州对每个公立学校学生的支出超过其他任何一个州,为 23091 美元,几乎是全国平均水平的两倍。公立学校系统几乎一半的收入来自房产税——该州每年征收的人均房产税刚刚超过 2900 美元,在所有州中排名第四。

**13. 密歇根**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.44%

人均房产税:1416 美元(最低

23 位)  
房屋中位价:16.25 万美元(最低排名第 12 位)

住房拥有率:71.2%(第六高)

家庭收入中位数:56697 美元(最低 20 位)

密歇根州的住房拥有率为 71.2%,在全国排名第六。该州的房屋价值中值相对较低,为 16.25 万美元,比全国房屋价值中值低约 6.7 万美元。尽管密歇根州的实际房产税税率为业主自住房屋价值的 1.44%,高于全国的实际税率,但密歇根州的人均房产税为 1416 美元,低于全国和大多数州的数字。

**12. 爱荷华州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.5%

人均房产税:1632 美元(第 17 位)

房屋价值中位数:15.2 万美元(排名第 9 位)

住房自有率:71.3%(第四高)

家庭收入中位数:59,955 美元(排名第 25 位)

爱荷华州的典型房屋价值仅为 15.2 万美元,在各州中排名第八,比全国房屋价值中值低 7.7 万美元。因此,尽管该州的有效房产税税率为 1.5%,远高于 1.1% 的全美平均有效税率,但密歇根州和密歇根州的人均房产税征收金额大致与全国数字一致。

**11. 宾夕法尼亚**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.51%

人均房产税:1528 美元(排名第 25 位)

房屋价值中位数:18.6 万美元

(最低 21 位)  
住房自有率:68.6%(第 14 高)

家庭收入中位数:60,905 美元(排名第 21 位)

宾夕法尼亚州公立学校系统收入中相对较大的 44.1% 来自州和地方法房产税。该州的房产价值相对较低,有效房产税率相对较高,因此,人均税收收入与全国大致持平。

**10. 罗德岛州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.53%

人均房产税:2407 美元(第 7 位)

房屋价值中位数:27.38 万美元(第 15 位)

住房拥有率:61.8%(第七低)

家庭收入中位数:64,340 美元(第 17 位)

罗德岛州的实际房产税率为 1.53%,在各州中排名第十,远高于美国房主每年平均支付的房产价值的 1.11%。房产税的收入通常用于学校资金,罗德岛州在公立小学和中学教育上的支出高于大多数州,为每个学生 15,943 美元,而全国平均水平为 12,201 美元。

**9. 俄亥俄州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.62%

人均房产税:1316 美元(21 位最低)

房屋价值中位数:151100 美元(排名第 8 位)

住房自有率:65.9%(最低 23 位)

家庭收入中位数:\$ 56111(最低 18 位)

俄亥俄州普通房屋的价值仅为 15.11 万美元,远低于全国房屋价值中位数 22.97 万美元。部分原因是,尽管俄亥俄州的实际房产税税率高于平均水平,但密歇根州的人均房产税仅为 1316 美元,远低于全国人均 1617 美元的水平。此外,俄亥俄州只有 28.1% 的税收来自房产税,低于全国平均水平 31.9%。

**8. 内布拉斯加州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.65%

人均房产税:1957 美元(第 12 位)

房屋中值:16.18 万美元(排名第 11 位)

住房拥有率:66.1%(最低 25 位)

家庭收入中位数:59,566 美元(最低 25 位)

内布拉斯加州的实际房产税税率高于大多数州,部分原因是,房产税占整个州和地方税收收入的 38.2%,远高于全国平均水平 31.9%。内布拉斯加州对销售税、个人收入税或公司税的依赖程度低于所有州的平均水平。

**7. 德州**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.69%

人均房产税:1872 美元(第 13 位)

房屋价值中位数:18.6 万美元(最低 21 位)

住房拥有率:61.7%(第五低)

家庭收入中位数:60,629 美元(第 24 位)

德克萨斯州是美国少数几个不征收个人所得税的州之一。德克萨斯州的税收来源比美国其他地区都要少,因此该州和地方政府严重依赖房产税。该州的房主每年平均要支付相当于其

房屋价值 1.69% 的房产税,远高于全国平均有效房产税 1.11%。

**6. 康涅狄格**  
平均支付的房产税:房屋价值的 1.70%

人均房产税:3,020 美元(第三高)

房屋价值中位数:27.74 万美元(第 13 位)

住房自有率:65.8%(20 位最低)

家庭收入中位数:76,348 美元(排名第 5 位)

康涅狄格州是美国东北部几个房产税税率接近全国领先的州之一。该州的实际房产税税率为 1.7%,由于高于平均房屋价值,康涅狄格州的人均房产税为每年 3020 美元,在各州中排名第三。房产税收入经常被用于资助公立学校,康涅狄格州在每个学生上的教育支出为 19322 美元,比纽约以外的所有州都多。

**5. 威斯康辛州**  
平均缴纳的房产税:房屋价值的 1.73%

人均房产税:1655 美元(第 14 位)

房屋价格中位数:188500 美元(最低 22 位)

住房自有率:67.1%(第 20 位)

家庭收入中位数:60,773 美元(排名第 23 位)

威斯康星州的实际房产税税率在中西部地区排名第二,在全国排名第五。该州的房主每年平均要支付相当于其房屋价值 1.73% 的房产税,远高于全国平均有效房产税 1.11%。也许并不令人惊讶的是,威斯康星州的州政府和地方政府从房产税中获得的收入比其他任何税收都要多。

(未完待续)