

# 2021 纽约市建筑业创下多个历史新高

一份新报告发现,与往年相比,2021年的建筑业尤为蓬勃发展。

根据 amny 报道,纽约房地产委员会(REBNY)最近发布了其最新的季度建设报告,该报告审查了2021

年第四季度提交给纽约市建筑部门的新建筑工作申请文件。根据其调查结果,2021年第四季度的新建筑申请有665宗,比上一季度增长37%,同比增长22%。

这一增长是自2016年第二季

度以来单季度新建筑申请数量最多的一次,甚至超过了自2008年第一季度以来503宗申请的历史平均水平。

“在纽约市全面经济复苏的关键时刻,大规模建设的季度显著增长意味着良好的就业机会和急需的住房,”REBNY 总裁 James Whelan 说。“但我们不能把注意力移开——我们在满足我们城市的长期需求方面还有很长的路要

走。市和州领导人必须继续专注于推动强劲的复苏,并与私营部门合作,在未来几个月和几年内继续在新建筑活动、创造就业机会和住房生产方面取得进展。”

2021年第四季度的建筑申请总量达1,914宗,自2020年以来增长了10.5%。2021年的数字与2019年COVID-19大流行之前的数字相当。

2021年第四季度拟建建筑面积总计3165万平方英尺,比上一季度增长290%,同比增长近180%,是自2014年第三季度(1158万平方英尺)以来单季度拟建建筑面积最大的。这一增长是由于大型建设项目数量增加——2021年第四季度有26宗新申请的。整个2021年的总建筑面积约为5400万平方英尺。

报告发现,2021年第四季度有24,834份新的多户住宅单元的申請,比上一季度增长300%以上,同比增长240%。这标志着自2008年

第一季度以来的多户住宅申请数量最多,与2014年第三季度的先前高点相比增加了50%。全年提交申请的多户住宅单元总数为42,207套,与2020年相比增加了54%。

该报告建议,需要在纽约市长期住房需求的背景下看待这些激增。根据 REBNY 委托的最近 AKRF 报告,到2030年,纽约市需要生产560,000套新房,才能跟上预计的人口和就业增长。该报告还发现,纽约市目前的开发渠道仅涵盖大约14%的整体住房需求。

“自大流行开始以来,纽约的建筑和房地产行业一直保持弹性,而这份报告只是这种卓越弹性的最新迹象,”大纽约州建筑和建筑行业委员会主席 Gary LaBarbera 说。“虽然这对纽约来说无疑是个好消息,但我们必须继续专注于确保这种积极进展继续下去,并且通过建筑业创造更多中产阶级职业仍然是该市经济复苏的核心。”



## 换屋节税高招:美国买房先自住,卖房享低税

出售两年以上自用住宅可享高免税额的国税局121条款(Sec. 121),对房子先出租再自住,或先自住再出租的资本利得(Capital Gains)免税额的计算是有大差别。若先出租再自住,会影响未来售屋时可享的资本利得免税额,但若先自住再出租,对屋主出售房屋时较有利。

2008年起,售屋之前的五年里若有出租时段,免税额须按出租几个月递减,但若先自住再出租,便不用减低免税额。

举例来说,先出租后自住:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出。2014-2016年间出租,2017-2018年为自住。售屋的资本利得是60万-30万=30万元,五年之间仅有两年为自住使用,免税额为30万元x2/5=12万元,需缴纳的资本利得为18万元。

先自住房后出租:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出,售屋的资本利得为60万-30万=30万元。2014-2016年间自住,2017-2018年为出租。根据Sec. 121条款,当主要住宅变成出租物业时,纳税人不需计算做为自住之后的出租时段,因此,上述五年在计算免税额时皆属免税资格使用,此时的免税额(单身)是25万元,需缴纳的资本利得为30万-25万=5万元。

如何证明房屋是您的主要自住房?

鉴于拥有两户或以上房子的屋主相当多,国税局对主要居所的要求非常严格。

以2003年 Guinan v. US, 2003-1 USTC 50475 联邦法院对国税局121条款做出裁决为例,James & Jean Guinan 夫妇出售他们在威斯康辛州一栋房子,他们符合了五年里有两年自住的时间上的要求,他们也符合了一些作为主要居所的测试,例如在威州有汽车注册,并有银行帐户,但法庭注意到这对夫妇在威州并未办理选民登记,和当地没什么联系,工作也不在当地,且他们从未申报过威州税表。

法庭最后裁定,由于没有足够的证据来证明该栋房子是其居所,因此,出售威州这栋房子须缴纳全部资本利得税。

用自住屋赚钱两年换屋节税高招

九年前从北加州移居南加州并投入房地产仲介业的戴女士,搭上这一波房地产涨价热潮,平均年收入保持六位数以上,亲朋好友都好奇她是如何做到的。她透露,替人买卖房子的佣金收入并不稳定,充分利用国税局税法;出售两年以上自用住宅可享高免税额才是赚钱捷径,但屋主宜事先审慎规划,投资眼光要准,时机也非常重要。

国税局1997年开始实施的121税法条款(Sec. 121)规定:过去五年中,屋主住在自己的主要住宅(Principal Residence)中总计(Aggregate)两年,售屋时,单身屋主可享25万元免税额,夫妻屋主可享50万元免税额。

戴女士就是充分利用这项税

法优惠,分批购买银发社区橙县拉古纳伍兹(Laguna Woods)的房子,以两年的时间加建改建装潢布置后再脱手,享受25万元免税额。

121条款所谓的总计住过两年,不需连续住上两年。此税法适用于每24个月,也就是说,屋主每隔24个月即可出售一次自用住宅,所获资本利得(Capital Gain),单身不超过25万元,夫妻不超过50万元,就可免税。但121条款仅限美国境内自用住宅,不适用国外房产,即使美国公民或绿卡持有人因公在海外工作,海外自用住宅同样不可享有25万或50万美元的资本利得豁免。

其实,手上拥有资金的精明投资人,从2008年金融风暴后就专门寻找房价较低或价格飙涨较快的地区的房子,例如邻近华埠的回声公园(Echo Park)与林肯冈(Lincoln

Heights),洛杉矶西郊小城 Culver City,以好学区著称的洛县东郊城市钻石吧(Diamond Bar),圣伯纳汀诺县的奇诺冈(Chino Hills),河滨县的 Corona,圣地亚哥县的 San Marcos 等中低价位的房子,自己搬进去住,边住边加建装修,两年后房价上涨20%至80%不等,这些屋主就将房子售出,获利落袋,再寻找下一个投资目标。

戴女士把卖掉北加州房子的100多万元拿到南加州买房,先买两户,成功卖掉第一户赚了25万元后,再把第二户当成自住屋,着手加建装修的同时又买了第三户,房子对她而言是转手赚钱工具,不是家,自然不涉感情。不断加建改建房子,戴女士组了一个施工团队,随着她转战各地施工;为了存放展示屋的家具,她还租了仓储,作业流程井然有序。

121条款对离婚夫妇也比以前公平。离婚搬出的一方,曾在该住宅住过两年,与仍留在房子的一方,皆可各自享受最高额度为25万元的免税优惠。

至于配偶过世,未亡人在当年将房子出售,仍可享受适用于夫妻的50万元最高免税额,若房子次年才出售,未亡人只能享受25万元的单身最高免税额。

非婚姻关系的朋友共同购屋,房子出售时每人各自可享受25万元的单身最高免税额。此条款吸引不少单身人士联合购屋,享受房屋增值免税优惠。

至于拥有第二栋住宅或度假屋两年以上的屋主,只要能证明总计住了两年,屋主可获121条款的免税优惠。



## 2022 将释出更多新房供应 房价增长会放缓

许多被挤出2021年房地产市场的买家对2022年寄以厚望。然而,2021火爆的房市是否会在2022“冷却”下来,还有待观察。

根据 informny 报道,去年是创纪录的一年,平均房价上涨了近20%。房屋在市场上大量出售,无须房屋检查,买家还多付了要价。但这种狂热让许多人感到疲倦,并且有买家对仓促下手感到后悔。

根据 Bankrate 的一项调查,2021年推动了房地产市场的千禧一代中有64%表示,他们多多少少

对自己的购房感到后悔。许多人表示,他们认为自己付了太多钱,或者没有得到最好的抵押贷款利率。他们还表示,拥有房屋的成本超出了他们的预期。

X一代买家(41至56岁)的自责率较低,为45%,而57岁以上的买家则最低,为33%。

2021年过后,许多买家都在等待2022年的到来。抵押贷款利率已经略有上升,预计未来几个月还会增加。

一些专家表示,房地产市场在

2021年见顶,而另一些专家则表示,2022年可能会更热。然而,根据房利美12月份的购房信心指数,创纪录的26%的消费者认为现在是买房的好时机。

“在过去一年中,低抵押贷款利率和政府刺激计划帮助增加了抵押贷款需求,但房屋竞价将价格推高至创纪录水平,使得负担能力成为首次购房者和升级购房者的更大制约因素。在房主中,“购买的好时机”情绪在过去一年中下降了30个百分点,至目前的30%;对

于租房者来说,这一比例从37%下降到了21%。尽管需求依然强劲,但大多数消费者显然对以当前价格买房持保留态度,”房利美高级副总裁兼首席经济学家邓肯(Doug Duncan)表示。

抵押贷款利率上升和通胀担忧将影响到2022年的可负担性,但随着更多买家退缩,这可能会释放一些房产。

据房利美称,预计2022年将有更多新房上市,这应该会缓解一些库存,但可能不足以对房价产生有

意义的影响。邓肯说,2022年,负担能力将继续是一个挑战。

好消息是“新常态”即将来临。虽然预计通胀将保持高位,但房屋销售和房价增长将放缓至更可持续的步伐。根据 FHFA 仅购买指数衡量,最新预测预计2022年房价涨幅仍将保持在7.6%,但远低于2021年预期的17.3%。

整个行业的共识是,即使房价趋于平稳,也不会大幅下降,因为到2022年,供需仍将是一个组成部分。