

美国各州房产税是多少？如何报税

(接上期)

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，但该州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)

麻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，有效房产税税率也相对较高。因此，尽管该州的房屋价值中值略低于全国房屋价值中值，但该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。

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(排名第十)
 • 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%的全年平均水平。

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(排名第八)
 • 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(排名第九)
 • 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7.77万美元。因此，尽管该州的有效房产税税率为1.5%，远高于1.1%的全年平均有效税率，但该州和地方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%来自州和地方房产税。该州的房产价值相对较低，有效房产税税率相对较高，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(排名第八)
 • 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，但该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、个人所得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%。

(未完待续)

曼哈顿布碌仑租金升至历史新高

皇后区新租约大涨

随着纽约市大流行时期的折扣到期，曼哈顿、布碌仑和西北皇后区的租赁市场正感受到高需求和低库存的压力。

根据real deal报道，评估公司Miller Samuel为房产公司Douglas Elliman撰写的一份报告显示，曼哈顿的净有效中位租金和面租处于有记录以来的最高水平，而空置率连续第四个月保持在2%以下。

该行政区3月份的租金中位数达到3,700美元，与前一个月持平，但比2021年3月上漲19%。

报告说：“我们看到了自1991年以来的最高租金。”

竞争也很激烈。竞标战占新租约签约量的五分之一，租赁房屋在市场上平均停留61天，比2月份下降9%，比去年同期下降39%。

上市库存同比下降77%至4,532套。该行政区的空置率仅为

1.89%。然而，报告指出，库存并未降至零，这主要归功于2020年底和2021年初建立的过剩库存。“库存非常接近大流行前的水平”，报告说。“这种巨大的过剩在很大程度上被需求上升抵消了。”

在豪宅市场，租金中位数达到9,985美元，环比下降13%，但同比增长10%。总体而言，豪宅价格趋势指标升至有记录以来的第三高水平。

Miller Samuel此前根据建筑物是否有门卫绘制了低收入和高收入家庭之间的趋势。通常情况下，门卫大楼的单元租金增长幅度要高于没有门卫大楼的单元。

这份报告显示，非门卫租金的净有效中位数租金首次逐年超过有门卫的租金。租金中位数为4,500美元，同比增长19%，而没

有租金的租金中位数为2,950美元，增长20%。

“虽然非门卫市场有点晚了，但它已经正式赶上了高端市场，”米勒说。“中低端市场现在正在迅速上涨。”

在布碌仑，净有效租金中位数首次超过大流行前的水平。租金中位数为3,000美元，比去年增长11%。

然而，上市库存连续第四个月同比下降超过80%。库存为2,993套，比2021年3月低83%。

在西北皇后区，3月份的新租约签约量达到了至少十年来的最高水平，而净有效租金中位数连续第七个月同比上涨。

该行政区的租金中位数为2,898美元，同比增长21%。

只有460套可用房源，比上一年下降89%。这是上市库存连续第四个月同比下降超过百分之七十。

美国人预计房价将升至8年来最高水平

纽约一家联邦储备银行周一公布的一项重要调查显示，今年春季美国房屋销售正在升温，尽管抵押贷款利率上升威胁到需求令其降温，但美国人仍预计今年房价将飙升。

根据福克斯商业新闻报道，可追溯到2014年的纽约联邦储备消费者预期住房调查显示，预期是一年后房价将上涨7%，达到八年来的最高水平。相比之下，去年的指数为5.7%。

消费者预计未来五年房价将平均每年上涨2.2%，与去年的预期一致。这可能是因为美国人认为抵押贷款利率将在未来迅速上升，从现在起一年后跃升至6.7%，三年后跃升至8.2%。

长期抵押贷款利率继续攀升，上周，30年期贷款利率达到5%，这是十多年来的首次。平均利率以自1994年以来最快的速度上升。相比之下，去年30年利率仅为3.04%。

调查称：“再加上对未来12个月增长7.0%的预期，这表明家庭预计2023年之后房价增长将明显放缓。”租金变化预期实际上高于两

个时期的房价预期；家庭预测明年租金成本将飙升11.5%，而2021年2月为6.6%。未来五年，家庭预计租金年增长率为5.2%，高于一年前的4.4%。

调查称：“综合来看，这些数字表明近期租金会飙升，随后几年会出现较为温和的增长。”

该报告发布之际，消费者正努力应对40多年来最热的通货膨胀。美国劳工部上周报告称，3月份物价较上年飙升8.5%，是自1981年12月以来的最快速度。

令人瞠目结舌的数据是通胀连续第10个月超过5%，这加大了美联储采取更积极行动来抑制价格的压力。决策者已在3月加息25个基点，此后在5月会议上表示支持更快加息0.5个基点。

根据芝加哥商品交易所的FedWatch工具，交易员现在预计，当政策制定者下个月开会时，利率大幅上涨0.5个百分点的可能性将超过85%，而不是相对温和的25%。

这将标志着美联储自2000年以来首次将联邦基金利率上调50个基点。