

# 全美租金涨幅放缓

## 涨幅前10名出炉 纽约排第5

全美租金上涨速度和幅度正在放缓。坏消息：根据房地产网站Realtor的说法，租金仍在上涨，只是比以前小幅了。美国50个最大都市区的租金中位数为1,876美元，Realtor称这是连续第16个月创下新纪录。

根据pix11报道，数据显示全美租金增长正在放缓，但目前的租金仍比2020年高23.9%，比2019年高27.6%。

房地产经纪高级经济研究分析师表示，目前，统仓、一卧、两卧公寓的租金中位数分别为1,544美元、1,738美元和2,104美元。

总体而言，自2021年6月以来，全美租金增长了14.1%。以下是租金涨幅最高的前10名。

10.北卡罗来纳州夏洛特——租金比2021年同比增长18.4%。夏洛特的平均租金为每月1,639美元，平均公寓面积为942平方英尺。

9.田纳西州纳什维尔——乡村音乐之都的租金在过去一年中增长了18.4%。纳什维尔的平均租金

为每月1,819美元，平均公寓面积为884平方英尺。

8.加利福尼亚州圣何塞——这个硅谷中心的租金自2021年以来上涨了18.5%，圣何塞的平均租金为每月2,972美元。平均公寓面积为884平方英尺。

7.圣地亚哥——圣地亚哥在Realtor的榜单上排名第四，过去一年的租金增长了19.1%。这是西海岸城市中增幅最高的。根据RentCafe的数据，圣地亚哥的平均租金为每月2,916美元，平均公寓面积为875平方英尺。

6.奥斯汀——德克萨斯州首府在大流行期间经历了人口激增，房价反映了这些变化。房地产经纪人表示，租金价格比2021年上涨了19.6%。奥斯汀的平均租金为每月1,826美元，平均公寓面积为863平方英尺。

5.纽约市——纽约市的高租金不足为奇。过去一年，纽约市的租金上涨了21.1%。根据跟踪房地产数据的RentCafe的数据，纽约市的平均租金为每月1,740美元，平均

公寓面积为754平方英尺。

4.波士顿——波士顿的租金比去年高出23.6%。平均公寓面积为811平方英尺，波士顿的平均租金为每月3,772美元。

3.罗德岛州普罗维登斯——普罗维登斯的租金在过去一年增长了23.8%。RentCafe表示公寓的平均面积为836平方英尺，普罗维登斯的平均租金为2,318美元。

2.佛罗里达州奥兰多——迪士尼世界和环球影城的所在地，租金同比上涨23.9%。奥兰多的平均公寓面积为952平方英尺，平均租金为每月1,937美元。

1.迈阿密——房地产经纪人数据显示，自2021年6月以来，迈阿密的租金上涨了37.4%。根据RentCafe的数据，该市的平均公寓面积为887平方英尺，平均租金为每月2,307美元。

虽然如今租房很贵，但对于普通美国人来说，租房仍然比买房更实惠——尤其是在最近美联储加息以对抗通货膨胀之下。

# 想在美国做房东？

你要知道什么样的房子不能出租？租出去了犯法？



善。身为房东如果无法提供，可能随时遭到房客投诉。

### 3.分租房屋

在一个独立的房屋内部，如果一部分结构拥有自己独立的大门和自己独立的卫生间以及厨房，这部分结构如果单独出租，这在国内外都是非常常见的方式，甚至是没有独立的卫浴和厨房、大门。但是这样的出租方式在美国，就很容易遇到法律问题。

一般来说，这样的房屋大多经过改造，如果以分租的方式出租，需要向房客出示政府部门的“改建许可”，以证明房子的改建在政府允许范围内，是合法的。如果没有政府的许可，这样的房子出租相比国内会带来很大的风险。

### 4.过老的公寓房

如果你的房产是公寓房，整栋楼共用一个煤气和电表，为了省事，打出“水电费全包”的广告。这样的房屋出租广告非常吸引租客的眼球，尤其是对于收入不高的群体来说。

### 5.没有足够的窗户和安全出口

如果你的房子符合分租的规定，还要检查出租房屋的卧室是否有足够的窗户。有的老式公寓内部分隔出的卧室没有窗户，这也是违法的出租房。如果卧室里能够看到天井，则不算没有窗户。

另外，足够的安全出口也是必须的。美国很多公寓的窗外还配有消防通道，新式建筑甚至配有专用的消防电梯。这些都属于必须的安全出口，缺少这些都可能留下法律隐患。

所以，在您购买美国房产打算出租赚钱的时候，也需要认真确认以上这些部分，以防房屋不符合规定无法出租，而影响自己的投资规划。

在美国做房东，可以像在中国一样，想租就租想不租就不租，想租给谁就租给谁，想租多长时间就租多长时间吗？

在美国购房置业，我们曾经整理过很多如何出租房屋，挑选房客、如何租金纳税等知识，一直没有探讨过，关于做房东，是否有一些“坑”，在我们所不了解的。在美国各州法律各不相同，稍不注意，可能就会让自己租住的房屋涉及法律问题。今天我们就说说，在美国什么样的房子不能出租，租出去了会犯法。

### 1.地下室

地下室是一个最常遇到法律问题的房屋类型。比如在纽约，城市人口密度大，租金高，而地下室的租金相对较低，所以很多刚刚开始打拼的人选择租住地下室。

和国内一样，纽约的地下室大体可以分为两种：

一种是地下室有50%在地面以上，这种地下室称为“半地下”；另一种则是地下室全部位于地面以下，也称为“全地下”。

纽约的法律规定，租住地下室屋顶的高度不得低于7英尺。其次，地下室必须有完整的居住结构。如果地下室大部分位于地面以下，或者窗户非常小，很可能属于违法租房。如果你的房子看起来让你不确定，一定要找熟悉当地法律的专业人士咨询后再决定是否出租。

### 2.阁楼或者仓库改建房

由于这类房屋很多是位于工业区，虽然可能按照居住标准进行了内部改建，但是由于所处环境并非住宅区，特别是仓库改建房还可能有消防隐患，所以很容易涉及法律问题。

如果你的房产是这种类型，且有意出租赚钱，那么要预留好当初改建时的“改建许可”，并保证房屋内与居住相关的水电等设施都完

## 在纽约市租得起房 需要每小时挣多少薪水？

近日，一份新报告揭示了美国不同城市的最低工资与两卧公寓平均租金之间的差异。正如大家所料，与全国大部分地区相比，纽约市的情况比较糟糕。

根据Fox5ny报道，全美任何州、大都市区或县的全职最低工资工人，都负担不起普通的两卧出租公寓，而美国91%的县的全职最低工资工人，负担不起普通的一卧出租公寓。

来自全国低收入住房联盟的“遥不可及”报告显示，纽约是最糟糕的情况之一。

该研究说，赚取每小时13.20美元的州最低工资的工人需要每周工作114小时才能负担得起两卧的租金，或者每周工作99小时才能负担得起一卧的租金。

根据该报告，纽约市居民的平均月薪为45美元，在这一工资水平线上的工人，也需要全职工作才能租得起两卧公寓。

长岛的情况也好不到哪里去，

那里的住房工资为每小时39.71美元。在威彻斯特，租下两卧的最低工资为36.21美元。

去的地方越往上州，每小时工资就越下降。

包括波基普西、纽堡和米德尔敦在内的地区需要27.15美元的时

薪来支付两卧的租金。

全国低收入住房联盟(National Low Income Housing Coalition)致力于实现种族和社会公平的公共政策，以确保收入最低的人在他们的社区拥有可负担得起的优质住房。



# 一房难求的美国楼市突然变天

## 建筑商看着手里的一大把房子发愁

美国的房地产市场原本多年来供不应求、存量房太少，如今转眼间风向大变，建筑商手里攥着一大把房子卖不出去。

今年按揭贷款利率飙升，让很多购房人不敢入手。而像在休斯顿工作的新房卖家Kevin Brown，正好赶上了这次风向转变。

Brown以前看房的预约一个接一个，但买家现在只是零零散散地去他的售楼处转转。他现在手里有55栋房屋在建，五栋已经完工，都没有达成交易。

疫情期间火热的楼市突然降温，让几个月前开始施工的开发商措手不及。6月份美国新屋供应销售比达到2010年上次楼市崩盘以来最高水平。根据全美房屋建筑商协会的一项调查，7月初房屋建筑商网站和售楼处的买家访问量已降至2012年以来最低水



平。德克萨斯州Rosharon附近路边竖满新房销售标识牌。

这几年来美国新房很是紧俏，买房人争着加价，生怕错失良

机买不到房，于是将房价推升至创纪录水平。但今年贷款成本大涨，承受能力达到临界点，缓解了紧缺的局面。

而未来几个月经济形势预计

变得黯淡，建筑商也在减少开工房屋，以免太多房子盖好后空着。

并非每个市场都在快速降温。不过，疫情期间楼市火爆的那些地方市场转变非常明显，当时建筑商纷纷涌入，州外买家的需求火爆，房价被抬高到本地人买不起的水平。

“建筑商现在的市场竞争非常激烈，在想办法将手里的空房卖掉，”Zonda首席经济学家Ali Wolf表示。“过去两年最火爆的市场可能会出现一段供大于求的时期。”

疫情期间火热的楼市突然降温，让几个月前开始施工的开发商措手不及

爱达荷州博伊西疫情期间催生了房地产泡沫，如今正在破裂。有些从房价较贵的加州远道而来的上班族，希望在这里拥有一片自己的天地，远离防疫措施

的羁绊。但现在，美联储为了应对通胀问题不断加息，比起无休止的疫情，这更让人们心慌。

过去几个月，爱达荷州最大建筑商CBH Homes约有三分之一的买家取消了合同，是年初的将近两倍。这家公司的总裁Corey Barton称，他手里有200套未售房屋，而去年年底只有75套。

从某种意义上说，存量房一直都有，只不过被藏起来了，他说道。

以前建筑商先捂着房子不卖，等到竣工几个月前才对外发布，因为盖的没有卖的快，无法满足并喷的市场需求。而如果等上一段时间，就能在材料成本涨价之时按当前市场价格计算。

但现在Barton说，市场上挂着要卖的房子到处都是，还在盖的时候就挂了出去。