



为什么说美国的学区房离不开房产税的支撑

美国的高教育水平是众所周知的,高的教育水平背后必然有雄厚的资金做后盾,特别是好的公立学校,而这些资金主要来源于学校周边地区的房产税。

美国房产税的税率是由地方级(市或郡)政府自己制定的,因此州与州之间、同一州内不同的市(郡)之间房产税很有可能会不同,房产税收上来的钱主要用于地方政府的运行,尤其使用在划归地方政府预算里的教育上。但因为联邦、州和地方政府各司其职,美国各级政府的收入支出等款项都必须分别得到国家议会、州议会或地方董事管理局批准之后明确公布,以供纳税人查阅和监督。

美国最好的一千多所高中分布在各个州,但一百强则相对集中在加利福尼亚州、佛罗里达州、纽约州、得克萨斯州、华盛顿州

等。在美国,各地学区的经费除了靠州或市财政拨款,主要由学区自己支付。

美国的公立中小学的资金主要来源于学校周边地区的房产税。各地税率不同,大多为百分之一到百分之三。地方政府每年都要公布房产税的详细去向,学区的资金跟房产税的数额是成正比的,通常各地的房产税总额的一半以上都用于公立中小学,如修缮校舍、添置设备、聘请老师、开展活动、校车接送等。

优质公立学区能够提供优质的教育,所以最受家长欢迎,因此学区内的房产一般比较昂贵。能负担好学区的房价一般是高学历和高收入的人群,通常学区房周边的治安好,配套完善。另外好学区的房产不愁租客和买家,尽管价格较高,但其抗风险能力也非常强。

如果家长计划让孩子读美国私立学校,那就无所谓学区了。美国的私立中小学不管学生的居住地区,通常私立学校每年学费起码要两三万美元,当然,想进私立名校光有钱是没有用的,学校对学生的要求也非常严格,如果进校后学生不努力,跟不上进度的话,就会被清除出校。

如果外国父母想让孩子入读美国的公立中小学,通常父母必须至少有一人在美国工作、求学。如果孩子是孕妇妈妈来美国出生的就是美国公民,可享受免费教育。美国实行十三年义务教育制,从五岁的幼儿园学前班开始,到高中十二年级,公立学校是完全免费的。如果家庭收入低于一定的标准,还会减免学生的餐费和学校大巴费用。

美国的公立中学和小学是采取就近入学的原则。好学校必然吸引家长来买学区

房,进而推动房价的上涨。在美国上学,需要有该学区内所住房屋的账单才能报名,好学区房屋的租金也同样高高在上。在美国,从孩子出生起,家长就面临搬家择校的问题,好学区和房产是划等号的。

一个学区如果房子价格高,房产税也就相应较高,用于学校的钱就相应充裕。学校资金多,则有财力提高教学质量。学校质量好,就会吸引有孩子的家庭搬到这些学校周边居住,便形成了所谓的学区房。学区建设得好,学校优异,有钱人就会蜂拥而至,房价也水涨船高。这样房产税收也随之增加,教育经费更加充足。学校财政丰厚了,基础设施和师资水平就自然优良,也就有了良性循环。反之,经济状况差的地区,则会恶性循环。



徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 *Profound Realty Inc.* **杨 莉**
Jane Shue (301)-217-9667(O) *Lily Yang*

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008



杨 莉
Lily Yang

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com



在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周 芳
Amy Zhou

NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心
服务 MD, VA



郝氏房屋检查

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:

- 地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179