

美国人有多少比例的薪水用于付租？

新泽西排名靠前

福布斯杂志调查了美国最昂贵的租金。究竟哪些州的租金最高，租金吞噬了当地居民收入的多少？

根据943thepoint引述报道，这项调查是由美国经济分析局和美国住房和城市发展部进行的，目的是了解哪些州将他们的大部分薪水用于租金。福布斯对调查的分析显示，租金支出最多的州是夏威夷。

夏威夷居民的平均月收入约为每月5K。那里的平均租金约为每月2,136美元。这意味着他们将42%的钱用于租房。辛辛苦苦挣来的一笔钱就这样永远的蒸发了。

加利福尼亚州位居第二，他们约有30%的收入用于租房。加州人的平均收入为76,000美元。

谁排名第三？新泽西州。这里的年平均工资是77K，平均租金几乎是每月\$2,000。大约30%的收入被房租浪费了。问题是，在这种情况下，如何存够钱在新泽西买房呢？有专家建议，唯一的解决办法是大学

毕业后搬回家，全职工作，5年后拿出你的积蓄，用它作为首付来买一套小房。支付租金实际上是将您未来买房的首付款交给其他人。

以下是从最负担得起到最负担不起的州、平均年薪和平均租金成本的州列表。纽约州排名全美最负担得起第18名，新泽西州排名全美最负担不起第3名。

- 1、南达科他州 \$64,462 \$871
- 2、伊利诺伊州 \$67,244 \$918
- 3、内布拉斯加州 \$61,205 \$861
- 4、北达科他州 \$64,524 \$923
- 5、怀俄明州 \$69,666 \$1,018
- 6、堪萨斯 \$58,924 \$869
- 7、明尼苏达 \$66,280 \$989
- 8、爱荷华州 \$57,163 \$868
- 9、密苏里州 \$55,325 \$842
- 10、宾夕法尼亚 \$64,279 \$994
- 11、威斯康星州 \$59,626 \$932
- 12、俄亥俄 \$56,879 \$904

- 13、田纳西州 \$56,560 \$902
- 14、阿肯色州 \$50,625 \$809
- 15、印第安纳州 \$56,497 \$920
- 16、俄克拉何马州 \$53,870 \$879
- 17、密歇根 \$56,494 \$928
- 18、纽约 \$76,837 \$1,263
- 19、肯塔基州 \$51,266 \$847
- 20、格鲁吉亚 \$55,786 \$930
- 21、得克萨斯州 \$59,865 \$1,011
- 22、阿拉巴马州 \$49,769 \$841
- 23、蒙大拿 \$56,949 \$973
- 24、北卡罗来纳州 \$56,173 \$976
- 25、西弗吉尼亚州 \$48,488 \$851
- 26、华盛顿 \$73,775 \$1,296
- 27、缅因州 \$58,484 \$1,040
- 28、弗吉尼亚 \$66,305 \$1,190
- 29、路易斯安那州 \$54,217 \$975
- 30、科罗拉多州 \$70,706 \$1,280
- 31、新罕布什尔州 \$73,200 \$1,325
- 32、密西西比州 \$45,881 \$833

- 33、内华达州 \$60,213 \$1,094
- 34、康涅狄格州 \$83,294 \$1,533
- 35、南卡罗来纳州 \$52,467 \$970
- 36、犹他州 \$56,019 \$1,043
- 37、爱达荷州 \$52,369 \$987
- 38、佛蒙特州 \$61,882 \$1,180
- 39、佛罗里达 \$62,270 \$1,206
- 40、新墨西哥州 \$50,311 \$1,003
- 41、亚利桑那州 \$55,487 \$1,143
- 42、俄勒冈 \$61,596 \$1,284
- 43、罗德岛 \$64,376 \$1,359
- 44、马里兰 \$69,817 \$1,478
- 45、阿拉斯加州 \$65,813 \$1,403
- 46、特拉华州 \$59,931 \$1,288
- 47、马萨诸塞州 \$83,653 \$1,823
- 48、新泽西 \$77,016 \$1,765
- 49、加利福尼亚 \$76,614 \$1,818
- 50、夏威夷 \$60,947 \$2,136

在美国持有房产跟内地有什么不一样？

美国买房需要注意哪些事情？

首先，我们来说一说美国公立学校。

美国公民、绿卡持有者和外国人读公立学校是有区别的。公立学校的确是免费的，从小学到高中，也就是十二年都是义务教育。

如果你没有身份又想享受免费教育的话，要根据你的签证是多长时间，来看你可以在美国的学校享受多久的教育。

比如你持有B1或者B2签证，是6个月的签证，你到了美国，那孩子只能享受6个月的公立学校。

包括美国私立学校也是的，一样需要身份才能读书。

如果你没有身份的话，那你只能拿留学签证过来读书了。

此外，有一些私立学校，小学或者初中是不收国际生的，如果要过来读书必须要持有留学签证或者有绿卡身份。

所以建议大家一定提前了解清楚，你持有的签证能够在境内待多久，在美国境内你能够享受多少多长的教育资源。

你来美国之前可以和当地的人或者做教育这一块的，了解得更清楚一点。

以上就是我关于美国公立学校入读的一些经验。

接下来我们说一下买房的内容。

好学区的房子取决于你要买多大的房子。

通常来说，我们华人的自住房在40万-100万美金之间，当地中产的住房大概在30万-80万美金之间的价格。

华人比较喜欢买新房，因为新房的维护成本会比较低一点。

根据我以往的客户的经验，相对而言我们华人的动手能力会比当地人稍微弱一些。

因为我们在国内都是住公寓和单元房比较多，所以怎么样去维护、修理房屋的能力等等稍微差一点。

如果买新房，10年内没有太多需要维护的事情。

并且华人会比较喜欢旋转楼梯、高挑厅堂和各种设施齐全的房子。现在房子每年都会更新，不光是房子的设计会更新，功能也都在智能化。

门铃、烤箱等等也是带WiFi，这类的新房很受华人欢迎。

这里我介绍一个社区。

这个社区叫Bridgeland，是整个休斯顿最大的一个社区，每年卖房卖得最多的一个社区。

同时这个社区的小学和中学都是十分的，超级受亚洲人喜欢，现在很多印度人和华人都往这边搬了。

这个大社区的配套设施是非常好的。这个社区规划建设30年，目前已经建设15年了，未来还有15年的发展时间，这个规模很大。



社区内有各种游乐场，大型的、可以用来比赛的游泳池也有好几个。

这里拥有三个小学，有两所初中，有一所高中，这个社区所有的资源也触手可及，交通上来说也非常便利。

我们接下来讲讲买房税。

以我自己为例，我有身份，住在自住房，我的身份证在这个地址，那么我就会有地税的减免。

这个地税的减免是在15%-20%之间，但还还是比较高的。

普遍来讲，我们的地税是在2.5%-3.5%，取决于房子的新旧，在哪个卫星城、哪个社区等等都会影响点数。

休斯顿不是以房地产来维持经济，不完全是产业链的。如果用现金买房它基本上是不会产生太多的费用。

如果是贷款买房，首先当地的人买自住房，贷款的利率是最低的。第二种是投资，投资和自住房有区别，相差大概一个多点。

那么外国人是否可以贷款，这是可以的。

首先你要有美国的账号，如果你在美国没有银行的账号是不可以的。

开了账号以后，资金需要在银行里面待满60天才够资格做贷款。因为外国人在美国没有收入，可以做不查收入，外国人收入利率会更高一些。

打个比方，现在我们买自住房大概税在5点多，买投资房大概在6点多，不查收入大概在7点多，那么外国人不查收入的话可能要8左右。

首付也有要求，首付要在35%-40%之间。通常我们会和固定的银行合作比较多，当然如果你想用私人的经纪人也是可以的。

如果买一个50万美金的房子的话，贷款你要准备50%的款，也就是25万美金。

这里会有人问，不是说35%首付吗？

没错，但是因为银行要扣6个月的地税、保证金还有保险等等，那么就要需要放得比较宽一点。

钱还是在你的账号里面，不会被动的，6个月以后你就可以动这个钱了。

我们再讲一讲过户。

在国外买房是否可以远程完成所有的程序？它是可以的。

比如我很多的客户拿到了登陆卡，入境之前他想先把房子买好，提前安排好住所，这是可以做到的。

要怎么做呢？首先如果买新房的话，我们会在签约的时候交定金，定金5000-20000不等。

合同就是用电子签，美国是承认电子签，我们都用电子签的。签好了以后去美国领事馆去做公证，完成之后你可以通过远程网上转账。

还有如果买二手房，甚至可以避免去大使馆，它可以网上视频做公证，但新房通常它是不允许这样的。

接着我们再讲持有成本。

在美国持有房产是一定有成本的，以一套新房来说，估计要16,000美金左右一年的持有成本。

首先第一个是地税，地税是每一年都要交的，是逃不掉的。假如你今年忘了交，那就不会要了吗？不是这样的，这是一定会要的。

如果你超过两年不交地税，政府就会拍卖房子，因此一定要注意政府是有权利拍卖的，这跟银行一样。

第二个是物业管理费。大多数的社区都是带有物业管理的。如果欠物业管理费的话，他也可以拍卖房子。

当然这个可以赎回，但是比较麻烦，所以大家一定要记得缴纳物业管理费用。如果投资房我建议可以做一个托管，要不然容易以小误大。

第三个是保险。

如果是贷款买房的话，是强制性要买保险的，现金买房是不强制性，但是我们建议一定要买。

为什么呢？这样可以避免自然灾害，火

灾等情况的亏损。

如果你没有买保险，即便你是现金房，这个房子遇到火灾被烧掉了，没有人会赔给你。

整体来讲，这美国房子持有成本不算太高，包括整个修饰等等。

德州可以说是房价最低的，同样相同的房子，在这里要60万美金能买到，在加州基本上要300万美金了。

另外我们德州生活成本也比较低，这里华人很多，即便来这边有没有事业都不用太担心的。

华人在休斯敦的平均收入大概是十几万美金。

10万到15万美金之间是属于中产家庭的，这是比较中间的。当然也有一些少数低收入，高收入也有年收入30万美金以上的。

十几万年收入就可以在这里生活得很好了，中产阶级家庭都很有滋有味。

比如我的很多客户买一套自住房，再买投资房，专门收租金也是足够生活的，毕竟德州休斯顿是全世界租金最高top10，这个收入并不低。

那目前德州休斯顿的房产涨幅情况如何呢？

这两年比较火爆了，涨得比较厉害，去年跟今年大概涨了将近18%-30%。按照以往来讲的话，每年的增长大概在5%-8%。

如果你想登陆美国之前做投资的话，在德州投资是可以保持比较好、比较稳定的增长率的。

最后，我想简单说下休斯顿的气候。

我们这里的确是比较热的城市，跟国内的广州差不多，但这里没有广州那么潮湿，我们夏天是比较热的，最高温度可以达到40度。

冬天的话可能会有几天是零下的天气，其他时候基本上都在10度以上。总体来说还是很适合生活的。