

已婚对纽约人的七大益处

涉及住房医保扣税

婚姻对纽约人来说有很多好处,不仅提供心理上的健全,还包括金钱——结婚有很多经济上的好处。以下是七个主要的方面。

1. 节省住房钱

在您和男朋友结婚之前,可能须各自支付房屋的租金或抵押贷款。结婚后只需支付一套房子的费用——可以省很多钱。

您支付的房屋保险、房产税、维护、修理和保养等费用也可能会减少。不过要小心——建立新家也可能有不少其他开支,请有计划地控制,考虑到自身财务状况,只花合理的钱。

2. 节省健康保险费

如果之前彼此都参加了各自雇主的健康保险计划,那么现在你们其中一人转投另一人的计划,可能会节省一些钱。如果你们中的一人是自营职业者或没有工作,已经支付了健康保险的全额费用,那么纳入您配偶的计划可能会有实质性的好处。

3. 节省税费

婚姻也能让夫妻在税收方面受益。大多数人会发现提交联合

纳税申报表是最有意义的——尽管有少数人单独申报会更好。

已婚人士有资格获得更高的收入门槛、税收减免和税收抵免。例如,当您以单身身份出售房屋时,可以享受高达25万美元的售房征税豁免。一对夫妇的话,最高可达50万美元。因此,出售最终售价为35万美元的房屋可能意味着一对夫妇无需为收益缴税,而单身人士则需要为剩下的10万美元的收益纳税。

4. 在退休账户中存更多钱

如果您是单身,没有收入,那么在向IRA等退休账户缴款时,会很难。但如果您已婚没有收入,您可以使用配偶专用的IRA,用另一半的收入为IRA注入资金。

5. 借钱更容易

结婚后,您的信用评分不会与配偶的信用评分平均,但如果对方的信用评分高于您的信用评分,如果您共同签署申请借钱,可以提升您的资格。

由于贷方在做出贷款决定时会考虑您的收入和欠款,如果您与一个增加共同收入而不增加总债



务的人结婚,您将处于更好的借贷地位和有资格获得更大的贷款。

6. 节省汽车保险费

汽车保险政策有规定,通常会向已婚人士收取较低的保费,部分原因是已婚人士被认为财务上更

稳定,也更负责任。如果一个家有多部汽车,许多保险公司还提供多车或多保单折扣。

7. 获得社安金

如果您配偶的社会安全福利比您的多得多,您可能需要申请

“配偶金”,该福利可为您提供多达您配偶的社安金的50%。

如果您在结婚至少10年后离婚并且尚未再婚,您可以领取前任的福利(如果福利更高),而不是您自己的福利。

纽约6月住宅房售中位价上涨3.4% 未来几个月房贷利率有可能下降

纽约州最大的房源机构OneKey MLS报告了覆盖区域内9个县的住宅、康斗公寓和合作公寓销售交易的详细月环比统计信息,报告称2023年5月至2023年6月期间成交中位售价上涨了3.40%。

根据pnewswire报道,报告提供了从蒙特克到曼哈顿、北至哈德逊河谷和卡茨基尔山脉的月度住宅房地产交易数据。2023年6月公布的成交中位售价为612,000美元,较2023年5月公布的592,000美元上

涨3.40%。与去年同期相比,成交中位售价保持稳定,较2022年6月报告的615,000美元下跌小于1.00%。2023年5月至2023年6月期间,区域内已完成的销售交易(包括住宅、康斗公寓和合作公寓销售)从4,063笔增加到4,747笔,环比增长16.80%。待售交易环比略有下降1.30%,2023年6月为5,355笔,而2023年5月为5,424笔。

九个县中有六个县报告成交中位售价环比上涨,而三个县报告中位售价下降。威彻斯特(+

14.10%)、奥尔治(+9.50%)、沙利文(+6.30%)、纳苏(+4.50%)、萨福克(+3.60%)和罗克兰(+0.40%)县报告环比增长。皇后区(-1.50%)、普特南(-3.90%)和布朗士(-7.20%)县报告成交中位售价环比下降。

OneKey MLS首席执行官理查德·哈格蒂表示:“这可能是一个苗头,表明我们将在未来几个月内开始看到房贷利率下降。较低的利率可能成为提振市场活动的催化剂,促使更多卖家挂牌出售自己的房屋。”

大西洋海滩:纽约富人的又一“绿洲” 堪比汉普顿距离更近

忘记长途跋涉前往汉普顿吧,纽约人现在可以在离家更近的地方度假。

根据daily mail报道,位于长岛西端的大西洋海滩(Atlantic Beach)仅一小时车程,而东边100英里处备受赞誉的汉普顿(Hamptons)则相反,需要两个半小时的长途跋涉。

说到房地产,汉普顿市场是全国最昂贵的市场之一,许多知名人士在该地区拥有房产和度假屋。

但现在大西洋海滩正在与汉普顿展开竞争,成为富人的又一“绿洲”。这里的房产,尤其是海滨庄园和豪华住宅,价格可能高达数百万美元。

但与汉普顿类似,大西洋海滩

房地产的房屋供应也有限。目前仅有15套房屋在售。

该村有2,000名居民,目前正在出售的最昂贵房产要价为1,150万美元,创下了该地区的新纪录。上一次转手时售价为233万美元。

这座7,000平方英尺的住宅位于贝塞大道(Bayside Drive)139号,设有六间卧室和六间浴室。

该庄园享有水景和大西洋的美丽景色。

此类房产的稀缺导致房产价值和潜在买家的需求增加。

大西洋海滩古色古香的村庄也以其美丽的沙滩和海滨房产而闻名。

与汉普顿类似,大西洋海滩也提供宁静而悠闲的氛围,但在某些

方面,它对那些寻求海滩度假同时仍能轻松往返纽约市的人们更具吸引力。

“大西洋海滩就像汉普顿,没有长途通勤。”道格拉斯·埃里曼(Douglas Elliman)房地产经纪人托马斯·特里波迪说。“你可以住在海滨,距离海滩只有几秒钟的路程,但又离纽约市足够近,可以每天通勤。”

自新冠疫情以来,这里的价格几乎翻了一番,现在办公室返工潮正推动一波重视便利的买家涌入。有些人希望全天候住在这里,另一些人则想要比汉普顿更近的第二套或第三套住房,他们都面临着同样的问题:没有足够的库存来满足买家的数量。

皇后区瑞吉屋开放可负担住房抽签申请

家庭收入9万起

纽约皇后区瑞吉屋推出可负担住房的抽签申请。

根据YIMBY、NYC Housing Connect报道,该公寓是一栋17层混合用途建筑,位于皇后区瑞吉屋伍德拜恩街(Woodbine Street)1607号。该建筑由S9 Architecture设计,AB Capstone开发,共有133套住宅。NYC Housing Connect上提供30套单元,适合地区中位收入(AMI)130%的居民,符合资格的家庭收入范围为94,286美元至198,250美元。

单位配有家用洗衣机和烘干机、空调和洗碗机。便利设施包括

代客泊车、自行车储物柜、室内和室外健身房、居民休息室、商务中心和联合办公空间、屋顶露台、门卫、包裹收发室、电梯和宠物友好政策。租户负责电费。

在AMI的130%,有27套一卧公寓,月租金为2,750美元,收入范围为94,286美元至165,230美元;三套两卧公寓,月租为3,599美元,收入在123,395美元至198,250美元之间。

潜在租户必须满足收入和家庭规模要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年9月11日之前加盖邮戳或在线提交。

纽约市10大最贵社区榜单出炉

因“穷人门”(豪宅地产为楼内可负担公寓的低收入租户开设特别出入口)事件而陷入舆论批评的社区,竟也是纽约市最昂贵的社区。

根据patch报道,哈德逊城市广场在周二(7月18日)发布的PropertyShark最新“50个最昂贵社区”榜单中名列第一。

哈德逊城市广场的典型房屋售价为575万美元,轻松位居今年第二季度的榜首。

苏荷(SoHo)超过翠贝卡(Tribeca),成为第二昂贵的社区。

以下是前10大最贵社区:

1. 哈德逊城市广场
2. 苏荷

3. 翠贝卡
4. 哈德逊广场(Hudson Square)

5. 郭瓦纳斯(Gowanus)
6. 波恩兰姆小丘(Boerum Hill)

7. 熨斗区(Flatiron District)
8. 红钩区(Red Hook)
9. 登波(Dumbo)

10. 中城中(Central Midtown)

研究还发现一个值得注意的趋势:在50个最昂贵的社区中,有11个社区的房屋销售出现增长,然而该市的总体销售却下降了54%。

研究指出:“本季度纽约市房地产市场仍处于降温趋势,尤其是在销售方面。”

纽约人可以在公寓内做生意、接待客户吗?

以下几种情况不允许

大多数住宅租约都规定公寓只能用于住宅用途。然而,纽约法院历来裁定,只要您租用的稳租公寓是主要住所,您就可以在住所内经营业务,除非法院认为“严重违反了租赁的实质性义务”。

“除非做得太过分,否则在公寓里做生意不至于违法,”租客律师山姆·西梅兹汀表示。

根据brickunderground报道,违法意味着要么您的住所不是主要住所,要么您的业务运营必须能改

变建筑物的基本住宅特征,才能让房东成功地质疑您在公寓中接待客户这件事。

另一个考虑因素应该是纽约市分区决议,它限制了某些职业并限制了可以用于做生意的空间。

根据该市的分区规则,您可以在住宅单元中经营企业、做生意,只要它是您的主要住所,并且您不会超过25%的公寓(不超过500平方英尺)用于商业用途。

分区决议禁止特定的商业用

途。例如,不能经营广告或公共关系机构、理发店或美容院。也不能经营兽医诊所、马厩、狗舍、眼科药房或药房。室内装修师的办公室或车间、房地产和保险办公室以及股票经纪业也被禁止。

租客不太可能因做生意而面临驱逐。

关于是否可以在公寓里见客户的判例法可以归结为20世纪80年代的一项裁决,当时一位房东试图驱逐一位在她公寓里见病人的

临床心理学家。法院最终裁定,她接待的客户数量(估计每周15至22名)过多。

然而,过去几年在家工作的转变颠覆了以上规则。业界人士表示,现在很少有房东会因为租客在家工作的商业行为而试图驱逐租客,除非这破坏了建筑物的特色,或者其他租客抱怨噪音。

另一个重要的细节是,这类违规被视为“可改正”(curable)。因此,如果您的房东质疑您在公寓内

经营业务,您可以停止工作以避免被驱逐。

这与质疑住所是否是您的主要住所不同。在这种情况下,如果您说打算搬回公寓常住,这可能不足以防止被驱逐。

还有就是税收减免。如果您在公寓内做生意,则您只能最多将25%的租金用于业务费用(business expense)扣除。这与分区决议一致,规定公寓中只有25%的面积可用于商业目的。