

纽约“紧急租金援助” 申请网站频频故障

租户在线急

纽约州“紧急租金援助计划”于6月1日开放申请，总资金超过20亿，无身份的租户也可以申请。租户希望新一轮租金减免计划最终能够帮助自己和房东摆脱疫情造成的财务影响。

根据syracuse报道，繁冗的文件要求使租户和房东很难在上一轮租金援助中获得救济。

去年，纽约从联邦CARES法案中拨款了1亿美元用于租金减免，并收到了94,000份申请。但它最终拒绝了大多数申请人。

迄今为止，它已向18,000名申请人分配了4,700万美元，远低于官员们希望达到的水平。

现在，纽约州有新一轮20亿美元援助资金，已于4月通过，但申请人只能在线提交申请，而且该网站最近几天和几周一直在崩溃。

来自危地马拉的托弘(Ernesto Tohom)是一名在纽约巴鲁克学院(Baruch College)学习商

业的无证移民，去年在一家熟食店失业，他说州府去年拒绝了他的租金减免申请，因为他无法提供他失业的工资单证明。

今年，由于资格标准的扩大(不考虑移民身份)，他再次尝试，但未能提交所需的文件，因为每次他尝试登陆网站时，该网站都出现故障。

“这意味着很多，”欠房东7,500美元的托弘说。“老实说，我不知道如何支付房租。”

根据房东组织社区住房改善计划对租金管制公寓的调查，仅在纽约市，租户就至少欠租10亿美元。

今年，纽约州启动了一项新计划，资金超过20亿美元，主要是联邦资金，以帮助租户支付未付的租金、水电费和其他费用。总部在芝加哥的一间公司Guidehouse, Inc. 获得了价值1.15亿美元的甲方合同，用于运营这笔新的资金。

州尚未分配任何资金。州府表示，目前至少有11万人申请，处理完整的申请可能需要四到六周的时间。金额将直接支付给房东。

纽约已暂停驱逐至8月31日。一旦法律到期，租户仍可免受驱逐，但前提是他们提交了租金减免申请。

在立法者4月批准州预算拨款的两个月后，纽约于6月1日发布了一份要求租户和房东填写的申请。

根据法律援助协会的数据，截至5月中旬，纽约是八个没有启动和运行援租计划的州之一。

“令人失望的是花了很长时间，”律师戴维森(Eileen Davidson)说。“环顾全国，很多地方政府都在努力创建这些计划并启动运行以将钱拿出来。”

总部位于纽约市的社区服务协会的住房政策分析师斯坦(Samuel Stein)表示，最脆弱的人



群不太可能拥有互联网或电子邮件地址，也不太可能有时间或计算机技能花费数小时刷新故障页面。

斯坦说网站的一些翻译质量很差，特别是对于讲孟加拉语的人。他质疑为什么官方不能简单地打印纸质副本并同时帮助很多人。

“网站在某些方面更简单，但仍然太复杂了，”他说。

州政府没有向美联社详细说明为什么没有纸质申请选项，或者为什么新基金需要这么长时间才能启动和运行。

但官员们表示，该州迅速采取行动，用了大量时间将申请网站翻译成八种语言，并与地方政府合作

开展联系、申请援助和反欺诈预防工作。申请人可以拨打热线电话寻求帮助填写申请表。

托弘周一分享了一张网站照片，上面写着：“页面当前不可用，请稍后再试。”

纽约目前在援租上远落后于其他人口稠密的州：例如，得克萨斯州已向61,000个家庭支付了3.88亿美元。

据公共诚信中心和美联社的调查，去年，州府至少拨出26亿美元用于新冠救济，但一年后，其中有超过4.25亿美元(即16%)没有进入租户或房东的口袋。

曼哈顿翠贝卡区豪宅市场交易又破纪录

上周，曼哈顿的豪宅市场至少打破了一项纪录，可能是两项，不过要等最终价格才能确定。

据《奥尔山报告》(Olshan Report)称，其中一份合同创下了翠贝卡区(Tribeca)的最高要价纪录。该报告每周追踪曼哈顿售价在400万美元以上房屋的签约数量。第二份合同是金融区有史以来最高的要价之一，根据最终成交价格，它可能成为该地区最大的一笔交易。

此处位于翠贝卡的房产是韦

斯特里街(Vestry Street)67号的一套顶层公寓(penthouse)，最后的挂牌价是2250万美元。这套公寓有四间卧室，一处面积2337平方英尺的露台环绕着这套公寓，有75英尺的临街面积，可以俯瞰哈德逊河(Hudson River)。这座拥有13个单元的豪华建筑由房地产开发商、著名收藏家阿比·罗森(Aby Rosen)的RFR Realty房地场公司开发。

第二份可能创下纪录的合同是莱特斯通(Lightstone)位于威廉街

(William Street)130号的一套顶层公寓，由著名建筑师戴维·阿贾耶爵士(Sir David Adjaye)设计。这套四居室公寓的最后要价是2000万美元。这套面积4,665平方英尺的公寓有多个露台和凉廊，总面积为2312平方英尺。该报告的作者唐娜·奥尔山(Donna Olshan)表示，如果以这个价格收盘，它将打破目前的纪录，那是公园街25号(Park Row)的一套顶层公寓。

这套位于公园街(Park Row)的顶层公寓去年以2500万美元的

要价签订了合同，但最终以1950万美元的价格成交。奥尔山说，如果威廉街130号的顶层公寓能再高一些，那将是金融区中最贵的一笔交易。

不管怎样，奥尔山承认这笔交易“对金融区来说是一笔惊人的交



易”。上周在曼哈顿签订的豪华合同总数为35份。这是该地区连续第21周签下30多笔豪华交易。

美国买房可能遇到的五大问题和解决办法



对大多数人来说，买房是人生的一个重大决定，本该是快乐和喜悦的。但购房者经常担心会遇到一些棘手的问题，让买房过程充满焦虑。如果你对买房也有很多顾虑，不妨看看这篇文章由美国知名在线房产网站专家们的支招，为你解析买房时可能遇到的五大问题和解决办法。

“刚买的房子就需要维修”

好不容易买来的新房子却需要翻修，真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时，甚至都不敢检查——

万一查出房子有问题，比如地板干裂，或屋顶和地基有问题，怎么办？

虽然这些问题可能出现，但不能因为这些担忧就不敢买房。大多数房子都需要例行维护，一个好的检查员会帮你指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考，并不是每个问题都需要马上维修，他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他，这些问题有多糟糕，在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题，就联系卖

方，看他们是否能帮你维修或补偿维修费用。

“我会损失中介押金”

购房者通常会在签署购房合同后，交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必，因为对于这部分定金，卖方不能立即兑现。相反，这笔钱会存入托管账户，没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency)：指在该有效期内，如发生特殊情况，购房者有权终止合同并拿回定金)，比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款，请和你的房地产经纪人在日历上将这些条款的有效期标注出来。如果需要取消这些特殊条款，请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商，请务必延长附带条件日期，保证合同的有效性。

“我抢不到心仪的房子”

如果你找到了心仪的房子，要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中，很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。

如果您看到新的待售房子上

市，请立即通知您的经纪人，并预约看房，越快越好。同时，尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理收到的房子报价。有时他们会接受第一个报价的买家，尤其是当这个报价还不错时。更多情况下，卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价，或在某一天决定最高报价。

如果您正在旅行或忙于工作，要经常与经纪人保持联系，并时刻跟进您满意的房子，确保不会错过心仪的房子。

“我的经纪人没有保护我的最大利益”

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。

但有一些购房者担心他们的经纪人可能有不同的动机，或者和他们没有达成共识。如果你怀疑你的经纪人的没有考虑你的最大利益，请换一个经纪人。不要将就，也不要随便决定一个经纪人。

你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前，一定要坐下来与你的经纪人好好沟通，就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机，就换一个经纪

人。

“我不能按时买到房了”

买房过程不应该匆忙。如果你临近了某个固定的截止日，那么请制定一个Plan B。

例如，许多购房者都面临房子租约将要到期或学校申请截止日。如果离截止日还不到三个月仍未找到房子，也不要太有压力，这时可以制定一个备用计划。

买房是一笔昂贵和复杂的交易，你也不希望急于求成而犯下错误。不如再租一间房，或找一处暂时住所，或尝试一些别的方法。虽然这样可能会有些不便，但更安全一些，也是可以操作的。

如果你对买房有些顾虑，不论是处于对购买流程还是第三方中介的担忧，你大可以说出这些顾虑，倾听自己理性的声音，相信自己的直觉。

随着购房者越来越深入地进入市场，许多购房者最初的恐惧感会慢慢消失。总之，买房要慢慢来，必要的时候可以后退一步，给自己留出时间和空间把问题想清楚。最好从容地计划整个过程，才不会让购买心仪的房子成为一个噩梦。