

32年来最高! 曼哈顿公寓销售量破纪录

根据最新市场报告,今年第三季度曼哈顿的公寓销售量比过去32年来的任何时候都多,这是纽约市房地产复苏速度快于预期的最新迹象。

根据纽约时报报道,由房产公司道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)提供的报告显示,第三季度曼哈顿合作公寓和康斗公寓的成交量为4,523套,超过了2007年年中创下的多年记录,当时的销售量为3,939套。另外,第三季度的销售额是2020年同期的三倍多,比大流行之前2019年同期增加了

76.5%。

“我们现在看到的是追赶,”报告称,指的是经过一年创纪录的待售库存后被压抑的需求。“所有郊区都在蓬勃发展,而曼哈顿去年的销售额仅为正常水平的一半。现在在我们看到了大规模的激增。”

这些数据与其他公司的发现相符。根据房产公司Corcoran的数据,第三季度销售额超过95亿美元,创下任何一个季度的最高记录,而Brown Harris Stevens报告的第三季度销售额为八年来最高。

Brown Harris Stevens 首席

经济学家海姆(Gregory Heym)在谈到2020年大部分时间提供的折扣时说:“优惠早已结束。”这些折扣的推出主要是因为在大流行爆发之前就存在库存过剩,价格下跌势在必行,疫情“只不过提前了多年来一直需要的价格调整”。

由于疫苗接种率上升和抵押贷款利率仍然较低,销售额上升,而许多细分市场的售价已经超过了大流行前的水平。

报告称,曼哈顿过去三个月的售价中位数为1,115,000美元,比去年同期上涨1.4%,比两年前同期上

涨8.8%。占销售额最大份额的一卧合作公寓和康斗公寓的售价中位数为80万美元,比一年前上涨3.6%。

竞争再次趋紧。根据Brown Harris Stevens,在转售市场上,卖家的最后要价平均降低了2.6%,这是近四年来最小的折扣。

竞拍战也在卷土重来,在年初跌至39.3%的七年低点之后,全现金买家的份额高达所有销售额的48.6%,与长期平均水平一致。

但市场远未完全恢复。报告称,曼哈顿有7,694套活跃的上市

房屋,比第三季度的10年平均水平高出约17%,而且大部分潜在购房者都需要长时间返回办公室,其中一些人可能永远不会回来或者不会五天通勤,令一些分析师乐观的预期大打折扣。疫情不见好和抵押贷款利率上升也可能阻碍房市回暖势头。

尽管如此,销售激增对卖家及经纪人来说还是令人鼓舞的,之前前景黯淡,以至于他们在2020年的部分时间里完全停止计算上市天数。

美国买房贷款如何避免房贷浮动利率陷阱

美国买房贷款时时,无法取得不查收入固定利率房屋贷款的新移民购屋人,往往申办浮动利率房贷(Adjustable Rate Mortgage),若不仔细阅读贷款合约,低利率可能变成高利率,而且提早还款的罚金不少,后果始料未及。

签约前首先要确定合约规定的上限(CAPS)标准,通常分为利率与付款上限(Rate & Payment Caps),前者限制利率在特定期限内上涨的顶点,后者则保证贷款人每月付款的最高金额。

美国房贷利率上限,一般多为每年增加不超过一点(1%),最高不超过五点(5%)。但有些放款机构在合约中会保留在一年内贷款利率上涨超过一点时,将超过一的部分转移至次年的权利。因此,即使次年贷款利率下跌,贷款人的房贷利率仍然上涨。最高五点的条文,有时单独存在,而不与每年增加一点的上限规定并列;放款机构因而可随时将房贷利率加上五点。

付款上限乍听相当吸引人,放款机构人员可能告诉消费者,在任

何情形下,每月最多只付1800元房贷,但当利率上升时,放款机构会掏腰包贴补吗?专家说:“没这么好的事!此时1800元全付利息不减本金,如果还不够付利息,亏欠的部分就加在贷款总额上。有些放款机构会让消费者延长贷款期限,当然,这也意味着消费者要付更多利息;有些则要求分期付款到期后再补足亏欠部分。”

获得低于行情的贷款利率不等于捡到便宜。一般放款机构的利率若为4%,有的机构则以2.5%

为噱头,此时消费者就要小心了。通常超低利率会保持一至两年,之后会与市场行情平行甚至更高,以弥补低利率时放款机构的亏损。总之,羊毛出在羊身上,其中1.5%的差额,也可能早已并入贷款总额,或全算利息而不减少本金,消费者会发现,付清贷款的年限必须延长。

低于行情的贷款利率,当然能使更多消费者符合贷款资格,也使当事人误以为自己能力足够负担房贷,但是,一旦贷款利率跟上甚

至超过行情,而收入却未相对增加,每月支付房贷就成为沉重负担。

房贷专家也提醒消费者,浮动利率房贷往往有提早付清房贷会遭重罚的规定,第一年就提早还款,罚金可能高达4%,第二年罚金降为3%,第三年再降至2%,第四年再降至1%,换句话说,这类浮动利率房贷第五年才能还清,若提早还清,2.5%的利率变成6.5%、5.5%、4.5%,反而不划算了。



纽约州热门买房区域

“如画小镇”塔里敦:历史/学区/房价/通勤逐个看

Sleepy Hollow, 旧址曾是通用汽车公司的工厂。

虽然哈德逊港开发项目的玻璃、石头和砖块外墙以及公园赢得赞誉,但主要的吸引力是它直面马里奥·葛谟州长(Mario M. Cuomo)大桥(取代了塔潘泽Tappan Zee桥梁),海湾景观一览无余,大桥的灯光随着假期变幻,和南约26英里的曼哈顿帝国大厦交相辉映。

53岁的当地房地产经纪人协会高管加里·康诺利(Gary Connolly)说:“这是一件如此出色的建筑作品,”她在白平原(White Plains)租房多年后,于2018年以150万美元在塔里敦购买了一栋三卧单元。她与47岁的丈夫以及一对在露台上蹦蹦跳跳的金毛猎犬住在这所房子。

“塔里敦,”她说,“是一个如此安静和田园诗般的地方。”

历史

尽管规模很小——根据最近的人口普查数据,该镇目前的人口不到12,000人——但塔里敦出现在一些知名书籍中,包括19世纪著名作家、文学之父华盛顿·欧文(Washington Irving)的《沉睡谷传奇》。他写道,这个村庄“位于哈德逊河东岸凹进的宽敞海湾的怀抱中,紧邻古代荷兰航海家命名的塔潘泽河流。”

房价

根据Julia B.Fee Sotheby's International Realty的数据,9月20日,塔里敦有24套独立屋、合作公寓和康斗公寓待售,平均标价为149万美元。房价最便宜的是建于1950年代的红砖建筑Tappan Manour公寓的一卧一卫单元,标价199,000美元。房价最昂贵的是一座建于1926年的诺曼式六卧石头豪宅,标价900万美元,位于

哈德逊河畔Greystone,占地超过5英亩。这是一个拥有23处房产的封闭式社区,以前是镀金时代的庄园,还有一所军事学校,和一个日营。开发商安迪·托德(Andy Todd)表示,Greystone开发项目于2016年售出第一栋房屋,目前还剩下四个可用地块。

全镇范围内,房价上涨。根据苏富比的数据,今年截至9月19日,有38套单户住宅(single family)售出,平均售价114万美元。在大流行之前的2019年同期,有46套房屋售出,平均售价为820,000美元。前后涨幅39%。

合作公寓(co-op)的销售也很强劲。根据苏富比的数据,今年有19个单元售出,平均售价为224,000美元,而2019年有18个,平均售价为189,000美元。

康斗公寓(condo)一直比较稳定,今年有44个单元售出,平均售价为653,000美元,而2019年有42个,平均售价为667,000美元。

房型

一个多世纪前,塔里敦以百万富翁的殖民地而闻名,该殖民地以工业领袖的名字命名,他们在连绵起伏的山丘上建造了庄园。现代房屋数量有上升,尤其是在威尔逊公园附近,而几年前那里还有乡村道路。但大部分镀金时代(1870-1900)的房地产都被保留了下来,并以古朴的形式存在。

在大多数情况下,海拔越高,房子就越贵——然而,华盛顿仓库(Warehouse on Washington),一个旧址是仓库的新公寓项目,预计其三个靠近海平面的阁楼式单元的需求将非常强劲。

适合所有人的住房库存还包括战前合作公寓,如Broadway Arms,以及战后合作公寓,如

Ridgcroft Estates。但最引人注目的是位于北百老汇和南百老汇以东上坡的19世纪独户住宅,采用第二帝国和意大利风格设计,拥有石板屋顶、深门廊和细长的塔楼。

塔里敦的居民几乎和住房一样多样化。人口普查数据显示,白人占人口的59%,西裔占24%,亚裔占7%,非裔占6%。

学区

塔里敦被公立学区交错覆盖,有一些学生在邻近的格林堡村庄Irvington和Elmsford上学。但即使是那些被划为本学区的人,在某个时候也可能会在塔里敦隔壁的沉睡谷上课。

一个常见的顺序是幼儿园和学前班的约翰保尔丁学校,其次是一年级和二年级的W.L.莫尔斯学校,然后是第三到五年级的华盛顿欧文中学。

之后,许多人前往沉睡谷中学上六年级到八年级,然后前往沉睡谷高中,该校招收了大约870名学生,2020年的毕业率为91%,高于全州平均85%。2020-21学年的SAT阅读和写作分数为565,数学为565,而全州分别为530和528。

通勤

北方铁路(Metro-North Railroad)的哈德逊线在Tarrytown设有一个车站。9列特快列车在工作日早上6点到8点之间发车。乘车前往曼哈顿中央车站(Grand Central Terminal)需要52到62分钟;月票费用为322美元。

车站还提供多条巴士线路。居民每年只需支付450美元,就可以将车停在车站附近的停车场或区域内。(非居民支付1,340美元。)

塔里敦(Tarrytown)是位于纽约州威彻斯特郡(Westchester)的一个小镇,享有得天独厚的哈德逊河畔美景,距离曼哈顿只有25英里。它是美国最古老的小镇,“艺术氛围”、“如画风景”是这里的标签。

根据纽约时报报道,有些人将塔里敦主街热闹的商业区比作上世纪早期插画家诺曼·洛克威尔(Norman Rockwell)的一幅画。的确,街道上挤满了咖啡店和五金店,古色古香的砖砌建筑让人想起这位艺术家笔下的美国小镇。

连街道的布局都充满戏剧性。从东部出发,沿着Neperan路,游客们穿过绿树成荫的Tarrytown湖,然后经过镇上一些最精致的维多利亚式房屋,到达最大的亮点:闪闪发光的哈德逊河,西边是群山环绕。

32岁的斯凯尔先生是一名律师,8月与家人从上西区的一卧合作公寓搬到了塔里敦。但与最近抵达的一些人不同,他们并不是为了逃离疫情。他35岁的妻子米特曼也是一名律师,在他们年幼的女儿出生之后,他们来到这里是因为更传统的原因——额外的伸展和走动空间。他们新的四卧、三浴殖民地风格的房子,耗资120万美元,各方面都更舒适。

斯凯尔说,塔里敦与他们查

看过房产的其它河流村庄不同——包括Hastings-on-Hudson和Dobbs Ferry——这里有多元的族裔和社会经济组合,特别是考虑到其三平方英里的面积,这也引起其他居民的共鸣。

“塔里敦不仅是富人聚集地,也有非裔和拉丁裔社区,还有很多蓝领,”38岁的墨菲说,他在时尚行业工作。“什么都有一点。”

这种多样性激发了墨菲和他的妻子、37岁的幼儿园老师布阿里的兴趣,他们带着年幼的儿子离开了布碌仑公园坡(Park Slope)的一卧出租屋,搬到了塔里敦(Tarrytown)一套价值949,000美元的三卧房子。

“这里有一种真正的古雅,”墨菲先生说,他的家人于9月下旬搬家。“它不像其它威彻斯特城镇那么闷。”

塔里敦位于格林堡镇(Greenburgh)的西北角,给人一种古色古香的感觉——根据人口普查数据,大约三分之一的房屋建于1939年之前——但也有现代元素,比如哈德逊港(Hudson Harbor),这是一个高档项目,经过十年的发展,现在已成紧靠河流的多街区公寓综合体。此处曾经是沥青厂和酱油厂的土地,自2010年以来已经开发了219套公寓,包括单层和联排别墅单元。(还有56套单元位于隔壁的