

公寓卧室从外面上锁 房东不给钥匙 是合理的吗?



根据纽约时报报道,房地产人士提醒房东,他们不得为租户提供不安全、有损隐私的生活条件。

租户问:我在曼哈顿的一栋大楼里租了一套公寓。卧室和其中一个壁橱装有死锁,这种锁只能从外面锁,从外面用钥匙打开。房东不给我们锁的钥匙。这似乎是一个严重的安全问题,特别是如果公寓里有孩子的话。卧室门上允许安装这类锁吗?如果是这样,房东是否需要向我们提供锁的钥匙?她还建议,如果我们想要卸掉锁,将自掏腰包。

房地产专家答:卧室门不能有

需要钥匙才能使用的锁,因为这违反了纽约市的建筑规范。此外,阻碍消防通道或消防通道是违法的,所以如果卧室有消防通道,这些锁也违反了消防规则。

房东拒绝给你钥匙是荒谬的,但实际上,锁根本不应该在那里。很可能孩子会独自被困在房间里。

“房东应该移除卧室门上需要钥匙的锁,并且不能向房客收费,”曼哈顿房地产律师卡明斯基说。

向房东发出书面通知,要求她更换锁以符合市府规定。告诉她,如果她不这样做,你将聘请一个勤杂工或锁匠来拆除锁,并用新的没有钥匙的门把手代替它们。给锁拍照,保留人工和材料收据,并从租金中扣除费用。

据卡明斯基先生说,如果你不能使用壁橱,因为它是锁着的,你可以提出减租的理由,因为公寓的一部分无法使用。

你也可以提醒公寓大楼有这种情况发生。致电管理处并说明情况,表达您对消防安全的担忧。

纽约市租金飙至新高 一卧公寓租金年涨36%

一份新报告发现,对于希望在纽约市新公寓上获得大折扣交易的人来说,其中许多机会的窗口可能已经关闭。

根据 nbc 报道,在纽约市新冠激增的高峰期,数以千计的曼哈顿居民离开了这座城市,转而选择带有额外卧室的房屋(或至少是更大的公寓)。根据《公寓指南》apartmentguide.com 的一份报告,一些公寓的租金在2020年下降了约三分之一。

到2020年8月,情况更加恶化,在2021年2月的最低点,该市一卧公寓的平均租金略高于2,900美元。这甚至比8月至9月更糟糕,报告称,当时一卧租金平均约为3,100美元。

然而,报告称,如今随着天气

转好——以及新冠疫苗的进一步分发——租金开始回升。到夏季开始时,利率并没有下降三分之一,而是仅下降了10%。《公寓指南》在他们的报告中称,到夏末,随着许多项目再次重新开放,租金同比上涨了8%。

在2020年8月至2021年8月期间,大流行造成的任何损失都消失殆尽了,因为在此期间一卧公寓的租金上涨了36%。在全国范围内,同样经历涨幅,略低于9%,这表明与美国其他地区相比,纽约市的租金上涨惊人。

报告发现,虽然一卧公寓的租金波动最大,两卧公寓的租金更稳定,但两卧也有高低起伏。这些单位在2021年2月出现了最大跌幅,同比下降了近18%。

报告称,两卧公寓的租金在2020年8月至9月首次触底约4,900美元,经过短暂的上涨后,在2021年的头几个月回到了这些水平。

但是,夏末再次将两卧单元的租金提升到一个新的高峰,其上涨速度几乎是全国其他地区的五倍。就像一卧公寓一样,纽约市两卧公寓的价格在2021年8月达到顶峰,比2020年上涨了35%以上,并且还在继续上涨。

但据报告称,对于那些寻找租房优惠的人来说,可能还有一些希望。在夏季后期(7月至8月),一卧和两卧单位的平均租金分别下降了2%以上和近5%。这可能是由于矫正过正,但现在下结论还为时过早。

2021 纽约 50 个最贵街区出炉

前11名逐一分析 布碌仑房价一年升近2成

在大流行的早期,纽约的房市出奇地安静。经过近一年的断断续续的关闭和封锁,以及广泛提供的疫苗接种,如今买家的胃口大增。具体而言,全市2021年第三季度完成了10,268套住宅销售,与受疫情影响的2020年第三季度相比,同比增长了145%。与此同时,房价在第三季度继续保持上涨趋势,全市房屋销售中位数价格为755,000美元——比2020年第三季度同比增长16%,比2019年第三季度高16%。

根据房产网站PropertyShark报道,在全市最昂贵的50个街区(实际上是57个,其中有一区覆盖多区),其中大部分地区的房价和交易量有上升,尽管不是全部:26个街区房市大幅升温——其中23个街区的房价以两位数的速度上涨,有2个街区的售价中位数涨幅超过50%,一处的涨幅超过200%。

另一方面,有18个街区的售价中位数同比下降。其中,11个位于曼哈顿,另外7个位于布碌仑。

在PropertyShark对纽约市最昂贵街区进行排名的50个街区中,有42个街区的销售活动实现了两位数的年同比增长。在其余地区中,只有一个街区——皇后区的贝尔港(Belle Harbor)——的销售活动出现了下降,而一个街区——曼哈顿的哈德逊城市广场(Hudson Yards)则同比持平。

在录得增长的街区中,有35个街区的销售额同比增长了一倍以上,22个街区的住宅销售额是2020年第三季度的三倍多。令人惊讶的是,与去年相比,三个街区的销售额甚至翻了兩番,其中一个增长了近900%——曼哈顿的哈德逊城市广场。

应该指出的是,2020年第三季度的销售活动降至历史低点。因此,销售活动的同比增长主要是社会恢复到大流行前的水平。然而,2020年低迷的市场中被压抑的需求显然激起了因经济前景好转和大流行减弱而更有动力购买的买家的胃口。

10大最昂贵的纽约街区中,有7个在曼哈顿,布碌仑的炮台公园城跃升134%至第8

在第三季度发布的最高售价中位数的57个街区中,曼哈顿和布碌仑占主导地位,分别有24个和22个街区。皇后区有11个街区上榜。虽然曼哈顿在全市10大最贵街区中占据主导地位是常有的事,但本季度它的主导地位略有下降,从上一季度的前10占了9个下降到今年占7个。

哈德逊城市广场(Hudson Yards)的销售额在一年中的大部分时间里一直在飙升,尽管第三季度出现了一些下滑。总体而言,哈德逊城市广场在本季度结束时的售价中位数为4,354,000美元——略低于2020年第三季度的中位价。而且,尽管房价同比下降2%,但这个高飞的街区仍然是纽约市排名第一贵的街区,与其他几名差距很大。然而,交易量尚未恢复到豪宅税之前发生的购买狂潮,本季度只有9笔交易。

最贵街区中的另一个主要街区紧邻哈德逊城市广场:翠贝卡(TriBeCa)是2021年第三季度纽约市第二贵的街区,售价中位数为3,350,000美元——同比增长3%。在这里,销量同比增长154%,销量接近100笔。相比之下,翠贝卡在2020年第三季度仅完成了39笔销售。尽管如此,本季度活动的增加表明该社区已恢复到大流行前的活动水平。

与此同时,随着全市房屋的销售量增加,苏荷(SoHo)紧随其后,进入了纽约市排名第三贵的街区。苏荷的售价中位数比去年同比下降16%,为2,850,000美元。房价下降的部分原因是交易量几乎翻了兩番,展示了社区的弹性和复苏。去年,只有少数交易且集中在豪华公寓上,从而推高了售价中位数。本季度交易量增加,合作公寓(co-op)销售占比高于去年,售价中位数下降。

排在第四的是小意大利(Little Italy),售价中位数为2,500,000美元。然而,由于去年同季度的销售活动显著放缓,没有足

够的数据进行同比比较。即便如此,本季度的11笔交易对于去年同期没有任何交易的小意大利来说,还是令人鼓舞的。

哈德逊广场(Hudson)紧随小意大利之后,以2,026,000美元的售价中位数跃升至第5位——考虑到该街区售价同比下降28%,这令人惊讶。当然,售价下降的部分原因是去年只有9笔交易,其中大部分是两座最近完工的建筑物的豪华公寓。哈德逊广场的销售活动显著恢复,在2021年第三季度录得89笔销售额——交易量比2020年第三季度增长了889%。一半以上的销售额是在77Charlton完成的,89笔交易的售价中位数为1,551,000美元,低于该街区的中位数。

接下来是排名第6的登波(Dumbo),售价中位数为1,818,000美元,略低于去年同期。有39笔交易,比2020年第三季度只有7笔交易增长了414%。其中7笔交易发生在普利茅斯(Plymouth)168号全新的豪华阁楼公寓大楼,售价均超过200万美元。

熨斗区(FlaTiron)排名第7,比去年同期高12%,售价中位数1,765,000美元。它的销售活动也令人印象深刻:本季度该街区的销售额同比增长393%,从2020年第三季度的30笔增加到2021年第三季度的148笔。

布碌仑的炮台公园城(Battery Park City)的房价同比上涨134%,飙升至175万美元,稳居纽约市第8位最昂贵社区的位置。

在前10名中,布碌仑的菲斯克台(Fiske Terrace)街区以165万美元的中位数排名第9,布碌仑的卡洛尔花园(Carroll Gardens)以1,596,000美元的售价中位数排名垫底。

曼哈顿销售额同比增长221%,布碌仑房价同比增长超过16%

正如预期的那样,尽管房价仅同比增长2%,但曼哈顿仍然是最贵的行政区。该行政区的售价中位数仍为110万美元——连续第



二个季度高于100万美元的门槛。交易活动也回到了曼哈顿,在去年同期销售额大幅下滑后跃升了221%。今年,该行政区在全市范围内录得4,281笔销售,曼哈顿第三季度的销售活动比2019年第三季度(大流行之前)高出惊人的60%。

布碌仑没有像曼哈顿那样经历销售活动的急剧下滑,该行政区仍在增长。布碌仑在2021年第三季度的销售额为2,544笔,同比增长153%,比2019年同期增长42%。该行政区的房价也比2020年第三季度增长16%,达到810,000美元。有趣的是,布碌仑的合作公寓售价中位数上涨了37%——随着该行政区变得越来越受欢迎,涨幅比平时更大——推高了全区整体的售价中位数。

尤其是菲斯克台(Fiske Terrace)——布碌仑展望公园(Prospect Park)附近的一个历史悠久的小街区——录得四套单户住宅销售和一套合作公寓销售,售价中位数为165万美元。该街区也是布碌仑第二贵的街区,也是纽约市总体上第9的街区。

卡洛尔花园排名全区第三贵。新上榜的醋山(Vinegar

Hill)不甘示弱,是布碌仑第四贵的社区,全市整体排名第11。这个登波以东的小社区一直在进行重大开发,售价反映了这一点。第三季度有6笔交易,售价中位数为1,543,000美元。

在北部,皇后区的房价涨幅实际上超过了布碌仑,该行政区的售价中位数上涨了17%,达到580,000美元——比2019年第三季度记录的504,000美元的中位数高出15%。这里的销售活动也继续复苏:该行政区2021年第三季度达成了2,928笔交易,销售额同比增长89%。皇后区的交易量也超过了大流行前的交易量,但速度比曼哈顿和布碌仑慢。

最后,贝尔港(Belle Harbor)是皇后区房价最贵的街区,全市排名第23,同比上涨22%并突破100万美元大关,售价中位数达到115万美元,尽管交易量同比下降50%。亨特点(Hunters Point)也以1,064,000美元的中位数超过了该指标,排名全区第二贵,全市第29。新鲜草原(Fresh Meadows)和玛尔巴(Malba)分别排该行政区的第三、第四贵,售价中位数分别为978,000美元和975,000美元。