

华人租户遇到房东冬天不供暖怎么办?

有些华人房东,不知道在冬天把暖气关掉租户半夜醒来很冷,是一种违法行为。有些华人租户,面对冬天暖气不足,不知道如何协商。根据纽约时报报道,面对多次投诉仍不为房客提供暖气的房东,告上法庭可能是最有效的。

问:十多年来,我住在下东城的一个可负担公寓里,冬天严重供暖不足。有时,我根本没有任何暖气。我同栋的邻居也有这个问题。我在2018年将房东告到房屋法庭,法官命令他们提供暖气。然而,房东给了我一个暖气炉,导致我的电费飙升,我不得不自掏腰包。我在2019年再次将他们告上法庭,另一位法官命令他们修理暖气。但仍然没有。我能做什么?

答:在纽约市,房东必须在10月1日至5月31日期间供暖。从早上6点到晚上10点,如果室外温度低于55华氏度(约13摄氏度),则室内温度必须至少为68度(20摄氏度)。晚上,无论室外温度如何,室内温度都必须至少达到62度(约17摄氏度)。

到目前为止,你已经做了所有正确的事情。如果房东不恢复暖气,租户可以在住房法庭提起诉讼,即所谓的HP程序。过程通

常非常简单,租户无需律师也能轻松应对。如果有违规行为,法官会下令更正,问题将迎刃而解。

但是,如果房东不按法官要求的做,那么过程就会变得更加复杂。“虽然租户可以将房东带回法庭要求额外的命令和罚款,但最有效的补救措施是告他藐视法庭,”代表租户的曼哈顿律师大卫·E·弗雷泽(David E. Frazer)说。“然而,藐视法庭的动议技术性很强,很难成功起诉。”

那你现在怎么办?你可以不交租金。如果房东因你未付款而将你告上法庭,法官可以判你减租并命令房东解决问题。然而,拖欠租金并非没有风险:你可能会被列入黑名单,您的信用评分可能会受到损害。

你可以使用其他办法,尤其是你的邻居。如果他们遭遇同样情况,可以联合起来行动。“当租户集体行动时,他们的境况总是更好,”弗雷泽说。

召集租户会议并决定策略。根据弗雷泽先生的说法,你可以集体拨打311,因为住房保护和发展部可以检查公寓以查看违规行为是否得到纠正。你还可以发起罢租,为HP诉讼聘请律师,或两者兼而有之。你的困境将更难被法庭忽视。

美国楼市降温

最大房地产网站炒房失败裁员2000人



美国最大房地产网站 Zillow 周二宣布,将关闭其炒房业务 Zillow Offers,并裁员 25%,即大约 2000 人。

该公司还表示,预计将因此次关闭而减记超过 5 亿美元的资产。

Zillow 于 2019 年 12 月推出 Zillow Offers 业务,允许房主将他们的房屋以现金形式出售给 Zillow,消除了冗长的投标、销售和成交过程,同时不必担心在将

其投放市场之前进行昂贵的维修。然后 Zillow 会负责必要的修缮工作,与当地承包商合作完成一些项目,例如重新刷漆、维修空调设备,以及其他典型的房主为出售房屋而做的工作。

然而,该公司错过了美国房价的走势。此前由于新冠疫情,人们在线浏览房源变得更加盛行,今年年初,Zillow 公布了强劲的 2020 四季度业绩,其股价过去 12 个月累计上涨 270%。该公司

当时预测,2021 年的房屋销量将增长 21%,房价将录得两位数百分比的涨幅。

但从今年夏天开始,随着炙手可热的房地产市场开始降温,在最大的炒房市场之一菲尼克斯(凤凰城),一些竞争对手开始撤出炒房活动。

而 Zillow 却反其道而行之,加快了炒房速度。据分析,该公司为每套房屋支付的价格远高于其他竞争对手,其购买房屋的价格比市场中位数平均高出 6.5 万美元。

截至 10 月份,Zillow 已将 250 套凤凰城住宅挂牌出售,平均卖出价格较买入价低 6.2%。

KeyBanc Capital Markets 的分析师对 Zillow 在全国的表现进行了更广泛的观察,发现 Zillow 公布的卖出房屋中,有 66% 的房屋卖出价格低于买入价,平均卖出价格较买入价低了 4.5%。

Zillow 首席执行官 Rich Barton 周二在一份声明中表示:“我们已经确定房价的不可预测性远远超出了我们的预期,继续扩大 Zillow Offers 的规模将导致太多的盈利和资产负债表波动。”

买家注意! 长岛房价升至 20 年来最高

最新报告显示,长岛房屋销售量,挂牌量少,引发了竞购战,将价格推高至历史新高。竞购什么时候结束,谁也不知道。但可以确定:不会在今年。

根据 real dela 报道,房产评估公司米勒·塞缪尔(Miller Samuel)的道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)季度报告显示,在纳苏县(Nassau County)和萨福克县(Suffolk County),不包括汉普顿和北叉,平

均房价和中位数房价飙升至近二十年来的最高水平。

两县的中位售价达到 585,000 美元,比一年前郊区的购房热潮上涨了 17%,比大流行之前的两年前上涨了 24.7%。这是连续第六个季度中值价格创下历史新高。

北叉(North Fork)的中位售价飙升至历史第二高位,为 800,000 美元。汉普顿(Hamptons)的房价也接近历史高位,中位售价比去年

上涨了 8.3% 至 130 万美元,比 2019 年增加了 51.7%。

长岛房价上涨的部分原因是房屋供应数量降至历史最低点。不包括汉普顿和北叉,只有 6,615 个房源可供选择,是自 2003 年开始跟踪以来的第三低。(相比之下,最高纪录是在 2008 年第二季度,26,145 套房屋在售,原因是当时房地产市场化为泡沫和抵押贷款机构面临崩溃。)

汉普顿的供应量也非常低,仅有 1,081 套房屋。北叉也是如此,市场上只有 124 套房屋。

报告称:“当供应不足时,就会对住房指标造成严重破坏。”

低库存抑制了销售活动。在汉普顿,第三季度的销售额下降至 397 套,同比下降 35%。在北叉,销量为 190 套,下降了 20%。

然而,长岛其他地区的销售活动增加到了 20 年来的第三高水

平。已完成的销售额为 9,228 套,比去年增加了 29%。55.8% 的房屋成交价高于要价,创下了纪录。

在汉普顿的销售中,约有四分之一高于要价,十分之一超过 500 万美元——这两项都是创纪录的。

买家抢购长岛房屋的速度比以往任何时候都快,房屋平均上市时间仅为 45 天。

第一次在美国买房的人会犯的 7 个错误

——以及如何避免这些大错误

就像人生中大多数重要的里程碑一样,第一次买房也伴随着一些学习曲线。即使你卖掉了房子,它正式成为你的了,但在照顾好这个地方以及为长期的成功做好准备方面,你还有很多要学的。

最近我买了我的第一套房子,我亲身经历了学习如何成为一个有房者的所有考验和磨难。以下是第一次购房者(包括我自己)所犯的七个最大的错误,以及一些专家关于如何避免这些错误的有用建议。

1. 找错误的修理工

这听起来可能不是什么大问题,但它实际上会花费你相当多的时间和金钱——尤其是如果有重大的家庭维修在线。

“这是首次购房者最常犯的错误,”Moving Astute 的创始人约书亚·海利(Joshua Haley)说。

哈利说:“如果你雇了一个不擅长修理家里坏掉的东西的修理工,修理费就会飙升。”“众所周知,房主们每小时花在承包商身上的钱超过 135 美元,他们以为承包商最多要出几个小时。”

避免这种情况的一个方法是事先做一些研究。试着了解出了什么问题,这样你就可以在电话里解释问题。这将帮助你避免对需要完成的工作范围产生任何困惑,这也将有助于确保你雇用了

合适的人。

2. 盲目地雇佣承包商

说到招聘合适的人:家庭升级和维修项目出错的可能性有一百万种,而避免这种情况发生的最好方法之一就是确保你雇用的承包商有一长串的好评。

无论你在做什么工作——建筑、维修,甚至只是一些景观设计——一定要确保你雇佣的人是你信任的人高度推荐的。

“一定要征求别人的建议,”全反向抵押贷款公司的首席执行官迈克尔·布兰森说,“你的邻居可能认识一个好的承包商或勤杂工,可以帮助你装修房子。记住,企业能得到的最大赞美是口碑。”

3. 没有为新的开支做预算

虽然你可能有你的抵押贷款和水电费在控制之下,还有很多其他的费用,与住房所有权,你也想要计划。这包括任何业主协会费用,业主保险,定期维护费用,甚至财产税。

房地产投资者 Richard Mews 建议:“咨询一位房地产专家,他会告诉你该社区的通常财产税和保险成本。”“另一个想法是要求卖家支付过去一年左右的水电账单。”

虽然后者可能看起来很奇怪,但大多数卖家都能理解:你能得到的任何信息都能让你对所有

这些新支出更有准备。

4. 忽视日常维护

很多第一次买房的人都忽略了一个简单的事实,那就是他们需要例行的维护——比如,通常每个月都要做一些维护。

这些都是你想要快速了解的东西,因为推迟维修可能会花掉你很多钱。

HomeZada 的首席执行官约翰·博德罗季奇说:“定期列出预防性维护任务清单。”“你的家本质上是一系列资产的集合,比如设备、电器、建筑材料、固定装置、饰面和景观。所有这些东西都需要进行预防性维护,以确保房屋有效运行,这将为你节省每月的能源账单,并避免昂贵的维修费用。”

5. 过早地改善家庭环境

当你进入一个新家,开始用你梦想中的家具来填充它是很诱人的,甚至开始一些昂贵的重建项目。

我对新房主最好的建议是什么?推迟。

你对房子的设想可能会改变,尤其是你住的时间越长。从使用你的家具开始,通过购买二手物品来进行小的升级。

一旦你在家住了几个月,了解了你实际是如何使用每个空间的,以及你最终想从它中得到



什么,你就会在一个更好的位置上开始花大把的钱重新装修和那些漂亮的新家具。

6. 不提前准备过冬

除非你住在佛罗里达,否则在寒冷的天气来袭之前,你会有机会在你的新家周围做一些轻微的过冬。

“无论是因为他们不知道从哪里开始,还是他们不确定是否必要,(不给你的家过冬)是一个很大的错误,”海莉说。

无论是为了避免低温的排水管,还是为了节省取暖而增加隔热层,这些都是你作为房主所要做的最重要的季节性杂事。

7. 假设你和你的搭档意见一致

和某人第一次买房会给你们的关系带来全新的变化,这就是为什么在整个过程中保持良好的沟通是如此重要,尤其是在最初的几个月。

“不要不经过讨论就做决定,”Pro Paint Corner 的菲利普·阿什(Phillip Ash)说。

“如果你和你的伴侣一起买房,你们以前可能住在一起,了解彼此的装饰品味和习惯。但一旦你有了自己的房子,任何影响他人的决定都要被讨论,这就变得更加必要了。这是很重要的——无论是油漆颜色,家庭装饰,还是更大的事情,如装修和承担额外的每月开支。”