

# 纽约市目前售房情况最好的区有哪些？

2022年春夏购房季到了，买家正全力以赴。去年7月至9月期间，曼哈顿、布碌仑和皇后区第三季度签订的销售合同数量均创历史新高。这对纽约市的卖家来说是个好消息，因为他们摆脱了多年的高库存和不断下跌的价格。总体而言，房屋的销售速度比疫情前2019年(大流行前)快了一周多，并且更接近要价。去年，纽约市的销售与标价比中位数——卖家与原始要价的接近程度——为92%。在第三季度，这一比例为96%。那么，哪些地区为纽约市目前最受购房者欢迎的市场？

根据报道，房产网站StreetEasy使用四个因素来查找这些社区：

- 平均上市天数
- 附近的降价份额
- 售价与标价比的中位数
- 购房者询问次数的年度变化
- 纽约卖方的热门市场

卖家在某些社区比其他社区更能享有优势。这意味着这些地区的卖家比其他地区拥有更多的谈判力。

以下是卖家占上风的前10个街区：

- 1.科布尔山(Cobble Hill)
- 2.公园坡(Park Slope)
- 3.展望高地(Prospect Heights)
- 4.布碌仑市中心

- 5.克林顿山(Clinton Hill)
  - 6.展望莱弗茨花园(Prospect Lefferts Garden)
  - 7.卡洛尔花园(Carroll Gardens)
  - 8.洛克威(Rockaways)
  - 9.贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)
  - 10.皇冠高地(Crown Heights)
- 一个有利于卖家的市场将有相对较短的上市天数，很少有降价，最终售价接近或处于初始要价，买家表现出极大的兴趣。

十大卖家社区中有九个位于布碌仑

毫无疑问——布碌仑现在很热。在大流行期间，它已成为许多购房者的默认选项，它的热度从去年秋天开始并持续到今年。名单上的许多布碌仑社区都可以方便地使用公共交通、有大量的绿地和大量的当地设施。买家肯定会注意到。

科布尔山在卖家优势社区名单中名列前茅。从2019年到2021年，发送给中介的待售房源信息数量几乎翻了两番。此处的住宅与布碌仑市中心并列，在整个城市的市场上停留时间最短，仅为35天。总体而言，在布碌仑，2021年第三季度房屋在市场上的平均停留时间为61天。

克林顿山(Clinton Hill)在名单上排名第5，2019年至2021年间，有兴趣的买家对克林顿山房源的询价翻了一番，房屋在市场上的平均停留44天。

哪一个不在布碌仑？

唯一一个不在布碌仑的畅销市场是洛克威。大流行可能是皇后区崛起的一个主要因素。随着在家工作变得越来越普遍，通勤时间对一些纽约人来说变得不那么重要了。而这个地区，虽然须乘坐地铁或渡轮前往市中心，但就在海滩上。除了2019年至2021年间消息增加149%外，洛克威在过去六个月中也只有2.3%的房屋降价。没有降价表明卖家定价正确，买家愿意支付要价(或接近要价)。

这些市场的卖家可以保持坚挺的价格

在十大畅销市场中，除了一个，房屋中位数均以卖家首次要价的99%或100%收盘。相比之下，纽约市整体房屋以96%收盘。

过去六个月，Park Slope、Prospect Heights、Clinton Hill和Rockaways的销售与上市比率中值均达到100%。鉴于这是中位数，许多买家可能正在这些地区经历竞拍战。对于卖家来说，这意味着有更好的机会找到愿意支付接近甚至高于初始要价的买家，而在挂



布碌仑公园坡

牌和收盘之间几乎没有谈判的空间。这也意味着整体上市时间更短。事实上，与全市72天相比，所有10个畅销市场的上市天数中位数均低于60天。

买家应为竞争做准备

希望在这些市场上购买的买家应该为激烈的竞争做好准备。他们可能不得不为自己喜欢的家而快速行动。

待售库存正在从大流行期间的高位回落。虽然曼哈顿市场上的房屋数量仍然相对较高(2021年

第三季度，待售房屋比2019年第三季度多6%)，但布碌仑和皇后区的库存量日趋减少。

StreetEasy经济学家南希·吴(Nancy Wu)预计这种情况不会很快改变。“在长达数年的放缓之后，这是我们第一次能够在相当长的一段时间内宣布纽约市为卖方市场，”吴说。“只要卖家继续按照当前市场定价，并且抵押贷款利率保持稳定，买家的迅速占领就不会很快放缓。”

## 纽约州引入新透明法案

### 用空壳公司匿名持有纽约房产将变难

周二，纽约州参议员布拉德·霍尔曼(Brad Hoylman)和纽约州众议员艾米丽·加拉格尔(Emily Gallagher)提出了一项立法，将有助于揭开有限责任公司(注册为LLC的公司)和匿名空壳公司背后的资金。

根据sqft报道，新法案将通过要求有限责任公司向纽约州州务厅披露其受益所有人的姓名和地址，帮助揭露国际寡头的资产、追

踪逃税者并帮助追究不良业主的责任。

新法案将：

要求有限责任公司(LLC)向纽约州务厅披露其持有者，并将该信息包含在其年度纳税申报表中。

要求州府创建一个公共数据库，人们可以在其中找出哪些LLC共享共同所有权，但个人信息将受到FOIL请求的保护。

正如6sqft之前报道的那样，

2016年推出的称为地理目标令(GTO)的联邦披露法规要求包括纽约市在内的几个美国大城市提供购买住宅房地产的数据。但许多人表示，出于多种原因，这些规定并不是很有帮助。例如，将买家姓名输入数据库不会触发调查，它只会支持已经存在的调查。

白思豪市长此前曾在2015年颁布了类似的规则，以限制有限责任公司购买豪华房地产。这位前

市长的努力旨在打击那些通过声称在美国境外获得合法居留权而规避向市府缴纳所得税的业主公司和空壳公司。

有限责任公司允许隐藏所有者的身份以限制个人曝光。根据现行的纽约法律，业主只需注册姓名、所在县和邮政信箱即可组建LLC。

纽约市房地产一直是富有俄罗斯人的安全金融避风港，而最近因为制裁俄罗斯，美国需要对俄罗斯入境资产进行审查——拟议立法是在此大背景下提出的。

很早以前，全球精英早就可以通过匿名有限责任公司购买纽约豪宅。根据新法案发起人的一份声明，匿名的LLC业主去年还搁置

了数万份租金减免申请，助长了违规行为。

“有限责任公司在近乎完全黑暗的环境中运营太久了，我们的立法将提供急需的光明。对于国际超级富豪来说，有限责任公司被用作空壳公司来转移巨额资金，而不用担心被发现，”霍尔曼在一份声明中说。

“我很自豪能与议员Emily Gallagher一起介绍这项LLC透明度法案，以协助我们的州和联邦政府打击国际金融犯罪分子，迫使税收违法者支付其应得的份额，并确保我们州的所有商业经营者——包括坏业主——对任何不当行为负责。”

## 又要涨了！2022年租金趋势预测

如果您觉得自己在买房上被挤出了房地产市场，那么您在租赁市场上的运气可能也不会好到哪儿。在整个大流行期间，租金价格一直在上涨，而且看起来不会很快改变。

根据pix11报道，在最近的一项分析中，Realtor.com发现，从2020年12月到2021年12月，在美国50个最大的都市区，两间或更少卧室的房屋租金中位数上涨了19%以上。租金上涨并未对美国的每个州

产生同样程度的影响。Rent.com最近发现，一些州的租金从2020年到2021年竟上涨了50%以上。

是什么导致租金上涨？Rent.com表示，可能有两个促成因素：移民和炙手可热的购房市场。

“当大流行来袭时，很多人离开了主要大城市，导致郊区和郊区的价格上涨。但随着核心都市的租金下降，人们又回来了，包括那些以前负担不起住在核心地带的

人，”rent.com解释。

这导致需求和价格上涨“达到或超过我们在大流行之前看到的水平”。大流行对房价的影响也推高了租金价格。由于潜在的首次购房者发现自己的价格被挤出市场并被困在出租物业中，因此对租金的需求甚至更高。

在查看整个美国的租金趋势时，rent.com发现加利福尼亚长滩、奥斯汀、纽约市的平均租金价格同

比涨幅最大，显示人们倾向于寻找经济和就业机会不断增长以及文化便利的城市。

展望未来，能够提供这些方面的城市可能会成为租金上涨的主力。

“这适用于满足这些标准的主要城市和较小的市场，”rent.com解释说。“那些租金将减少的城市可能因其自然环境而在大流行期间经历了人口流入和房市繁荣，但它们没有支持创造就业和经济增长的基础设施。”

您是否想搬家并想避免租金上涨？您可能想避开二级市场并尝试中西部。

“我们已经看到凤凰城周边地区和洛杉矶周边其他地区，以及佛罗里达州奥兰多和俄勒冈州波特兰的地区，它们的租金上涨很多，而俄亥俄州托莱多、印第安纳波利斯、匹兹堡等许多锈带(工业衰退)城市，以及一些中西部市场，如密苏里州堪萨斯城和内布拉斯加州林肯市，它们的租金下降。”

Rent.com预测到2022年租金价格将继续上涨，但增长率可能会放缓。

根据Realtor.com的分析，预计2022年租金增长将达到7.1%左右，略低于我们在2021年看到的水平。

## 纽约公寓楼狗吠是合理的吗？

### 邻居事不关己就我投诉了怎么办？

纽约可以养狗的公寓不少，在疫情期间，发出的噪音可能影响邻居生活。根据纽约时报报道，有租户为此头疼不已。

租户问：我住在布碌仑的一套租金稳定的公寓里。我隔壁的邻居有两只不停吠叫的大狗，这引发了我的偏头痛。当我将我的健康问题提请邻居注意时，他很不开

心，对我怀有敌意，并向大楼提交了一份报告指控我骚扰。管理层一直不愿表态。我与其他邻居在这个问题上无法达成共识，他们无视噪音。有什么办法可以抑制噪音吗？

专家答：作为租客，您有权要求公寓环境可居住，不受邻居和噪音的影响。不停的吠叫当然可以

被视为不合理的噪音。但这取决于狗吠的声音和时间。

你住在一个嘈杂的城市，和其他人一起住在一栋大楼里，所以你应该能忍受一些噪音，包括偶尔的狗吠声。如果您的邻居对于干扰不以为然并且不支持您的投诉，您的房东可能会认为您对合理的噪音过于敏感。

所以，你必须证明这实际上是

一个令人头疼的问题。下次狗叫的时候，让管理员来你的公寓听。记录您公寓内发生的吠叫，并记录持续时间。城市噪音法规禁止狗从早上7点到晚上10点连续吠叫超过10分钟，或从晚上10点到早上7点连续超过5分钟。

“问题就是证据，”代表房东的律师、曼哈顿律师沙文·贝尔金说。你需要证明噪音是响亮的、频繁的和长时间的。“但听起来没有邻居和您持一样的态度，他们似乎不受影响，这也是一个问题。”

但与其继续升级与邻居的冲突，不如试着化解紧张局势，尤其是因为你的主张站不住脚(没有左

邻右舍支持)。狗主人可以采取一些措施来减少噪音。曼哈顿训狗师安德里亚·阿登表示，主人可以将狗限制在远离前门的地方，因为走廊的噪音可能会引发吠叫。她还建议，像吃零食这样的活动可以让狗忙碌而安静。

考虑到这个建议，考虑给你的邻居写一封衷心的信，解释你不想要敌对，而是希望你能找到一种和平共处的方法。小心行事，因为你已经被指控骚扰，所以你的目标应该是冲突降级。说明你对噪音很敏感，并且正在寻求理解。你可以温和地建议一些训练选项，指出这也可能让狗更快乐。