

被欠租近2万! 纽约业主贴出“大字报”羞辱租霸 或适得其反

这个世道，欠租似乎已成常态。近日，皇后区一位被逼的走投无路的房东张贴了两幅巨大的横幅，公开指责无赖房客拖欠他多达17,000美元的租金。

根据纽约邮报报道，“我一楼的租户不付房租”，春田花园(Springfield Gardens)第175街一楼出租房上方的醒目海报写道。

房东汤姆森夫妇贴出横幅——远远的从贝尔公园大道(Belt Parkway)就可以看到——希望以此羞辱他们的租户付钱。它还出现在TikTok视频中，该视频获得了14,000多个点赞——以及诸如“不付账单就是贫民窟”之类

的支持性评论。

汤普森一家自1989年以来一直拥有这栋两户住宅。上个月，他们开始向皇后区住房法庭申请，试图驱逐租户玛丽·尤金以及他们的女儿卡西娅。

但是，在大流行保护措施和该州暂停驱逐造成历史积压之后，该市有近200,000起驱逐案件悬而未决，房东将羞辱视为下一个最佳策略。

“这些海报对他们来说非常尴尬和可耻的，”汤普森一家的儿子小卡尔文说，“这是我们现阶段唯一的声音：言论自由。”

这些张贴报似乎正在发挥作

用：小卡尔文声称，租户恨不得要除名了。

“当她打电话给优步叫车时，她不会再在家门口打电话了，”他说。“她跑到街区的尽头，让司机看不到他们。”

“我们不得不大张旗鼓，我们也很不舒服，但拖着20,000美元，有什么办法呢，所以我认为大字报比起欠租，是小事了。”

根据小卡尔文的说法，问题始于7月，当时汤普森一家将租户的三卧公寓租金从每月1,800美元提高到1,900美元，这是九年来的首次租金上涨。

租户不想支付5%的涨幅。根

据GovSalaries.com的数据，该租户在市社会服务部工作，年收入46,731美元。租户的女儿卡西娅说，他们试图付1,800美元的租金而不是新的租金，但汤普森一家拒绝接受——所以她干脆不付。

“就像突然之间，我们成了坏租户，”卡西娅说，她从夏天开始就一直在休无薪病假。“他们在骗我涨价。他们对我气急败坏，因为我不答应。”

“我不认为近十年的居住后增加100美元是不合理的，”小卡尔文说。“由于疫情，有很多房东像我们一样面临生活困境。许多驱逐案件积压。租户知道这一点，也利用

了这一点。”

该州于1月结束的暂停驱逐令为遭受大流行病困扰的租房者提供了保护，但也让许多房东陷入了困境。暂停还允许租户通过声称经济困难而无需证明来制止针对他们的驱逐案件。

据悉，该租户没有提交任何经济困难表格。

两个家庭住在同一栋楼里，唯一将他们分开的是地板。

租户的代表律师表示，这些标语构成了一种骚扰，适得其反，只会伤害房东拿回租金。

房屋类型那么多，你该选择哪种？

美国买房投资或租房的时候，我们常常接触到各种不同的房屋类型和选择：比如独栋别墅、多家庭独立住宅、联排别墅、出租公寓、共有公寓以及合作公寓。

面对这么多不同类型的房屋，我们应该怎么选择呢？今天小乐就来给大家普及下美国房屋类型，也为您今后置业或者租房提供参考信息。

总体来说，美国房屋虽然种类繁多，但是大体上分为两类：别墅类住宅和公寓类住宅。在日常生活中，我们倾向把前三种房屋类型统称为别墅类住宅 (House)，因为在房屋外部来看，我们无法进行区分，需要进入房屋内部进行观察，我们才能做出判定正确的房屋类型划分。我们把后三种房屋类型统称为公寓类住宅 (Apartment)。这一类公寓在繁华的大城市最常见，尤其是曼哈顿、波士顿、芝加哥这样的大城市。接下来我们将为大家详细区分不同的房屋类型。

别墅类住宅：独栋别墅、多家庭独立住宅和联排别墅。

公寓类住宅：出租公寓、共有公寓和合作公寓。

别墅类住宅

独栋别墅 (Single Family Residence)

独栋别墅这是美国最常见到的房屋类型。以纽约州为例，在繁华的曼岛以外的地方，这种房屋类型几乎占到了绝大的比例。独栋别墅也有不同的分类，比如 Attached Single Family Residence 和 Detached Single Family Residence。

Attached Single Family Residence

这种房子就是我们所说的双拼房，两栋房子有一堵公用的墙，但是每家有自己的门牌。

Detached Single Family Residence

这种房子是独立院户，通常有自家的车道 (Driveway)、车库 (Garage) 和庭院 (Yard)。房屋主人拥有土地和房屋的完全所有权的同时，也有负责维护自家庭院和物业的责任。比如下雪天要对自家房屋的车道铲雪，对自家庭院的花草也要及时浇灌或者修剪。

多家庭独立住宅 (Multi-Family House)

这种房屋类型并不被许多中国人熟悉，这是美国特有的一种房屋形式。从房屋的外观来看和独



栋别墅住宅并没有多大的区别。但是建筑里面却可以容纳2-4户家庭(单元)。每个家庭有独立的卫生间，厨房，起居室和卧室。

这种结构的房屋类型，很受投资者喜爱。是一种很典型的投资房。如果您拥有一套多家庭独立住宅，您可以自用一个单元，其他空置单元可以投放到市场出租。这样收租的钱就可以用来偿还房屋贷款和补贴家庭支出。但这种房在郊区或者商业区以外的地方比较常见，比如纽约州的史坦顿岛、长岛、皇后区和布鲁克林区会更多见。

联排别墅 (Townhouse)

联排别墅从字面意思上我们就能看出，是一栋或者几栋别墅 Share 共同的墙组成的。每一栋房屋(家庭)都有2-3层的房屋空间，水、电还有气都是与其他家庭完全独立分开，这种房屋相当于 House 和 Apartment 的结合。Townhouse 的所有权归业主所有，有的 Townhouse 会带有自己的庭院和车库，但是有些却没有。

公寓类住宅

出租公寓 (Apartment)

Apartment 是出租公寓。如果你是热爱城市生活的年轻人，如果你不想生活在恬静的小村庄，公寓就是你最好的选择了。在美国，公寓的配套设施十分完善，以小乐所居住的公寓为例，洗衣间，供暖，空调，健身房，游泳池，停车场，门卫甚至还有小教堂，小区周边也有生活便利超市。住在公寓里面十分便利和省心。

公寓的所有权可以是公司和个人。以公司形式存在的公寓通常是由公司进行管理，这一类的公寓不出售，只招租。而个人形式的公寓，就是个人通过买卖获得了公寓的所有权。这种房屋可以投放到市场招租或者出售，也可以自己居住。居住在公寓需要自己缴纳每年或者每月向管理公司缴纳一定的管理费。

共有公寓(Condo)

共有公寓(Condo)是一种拥有产权的房产。通过签订买卖合同，共有公寓的业主对公寓及一定比例的大楼公共区域拥有产权。通常情况下，共有公寓的转租限制比较宽松，也允许外国人购买。因此，投资者和外国买家应当更多地关注共有公寓。共有公寓的业主需要向城市缴纳房产税，并向公寓委员会缴纳公共管理费。

买家可以通过贷款购买共有公寓，大多数情况下，美国居民只需首付二成，外国公民只需首付五成就能获得银行贷款。限制少、首付低以及容易贷款都增强了共有公寓的市场流通性。但由于房源紧缺(共有公寓仅占纽约市房屋存量的25%)，加上需求巨大和良好的市场流通性，因此共有公寓通常比合作公寓贵。

合作公寓 (Co-op)

如果您拥有一间合作公寓 (Co-op)，您并不拥有居住单位，您拥有的只是合作公寓公司的股份。这一股份只给了您独占居住空间的权利，但是没有给您拥有它的权利。因此，作为合作成员，您

无需缴纳房地产税，因为建筑将作为一个整体纳税。每一户每月向公司付费，其中就包括了地税和管理费。合作公寓在筛选潜在买者时会更加严格，只有通过住户委员会董事会的面试才能入住。

一般 Co-op 的买家须先经过“管委会”的面试，在个人财务背景等各项指标通过后才能进行买卖，外国人的审批难以通过。因此，由于 Co-op 对于中国买家来说，操作起来非常麻烦，所以建议您慎重考虑。为避免住户陷入财产危机，欠缴费用而影响其他公寓居民的权益，董事会在审核新住户的时候通常会仔细严格的审核其财务状况。另外，贷款购买合作公寓要比购买共有公寓更加困难。

买别墅还是公寓？

这要从几个方面进行分析，同时你还要问问自己想过什么样的生活，你的需求是什么。

投入和回报

别墅类住宅拥有土地权，增值空间大，更加保值。但前期资金投入大。

公寓式住宅前期投入小，预付定金一般来说会少些，这给很多没什么积蓄的年轻人一个可负担得起的住房选择。

维护工作

你喜欢做木工吗？你喜欢做电工吗？其实大部分不是很喜欢修修补补的工作，不过如果你是个愿意并有时间动手的人，住在别墅是个不错的选择，别墅可以保持你忙碌，锻炼你的各种动手能力，给你建设家园更多的成就感。

住在公寓里，管理公司会处理大部分的维护工作，公共花园的打理，屋子里需要你动手的地方很少，主要也就是摆摆家具，挂挂画。你要付管理费，好在是大家一起出。当然，住在别墅里你也可以雇佣别人帮你做这些事情。

维护成本

如果是在市区，大部分的别墅是老房子，所以你要准备随时会有突发的维护工作，修补工作，你要负担水电气、保险、热水炉租赁等等费用。不过还是那句话，如果你是一个动手能力强的人，这些东西难不倒你。你也会成为精明的业主来控制你的日常水电开支。

住在公寓里不用担心你大门以外的维护工作，管理处会从你缴纳的储备基金里支付维修费用。现在新的公寓都是中央空调，通常你只需要支付电费，或者再加上水费。不过要注意的是，如果大楼维护的不好，维修费用增加，你的管理费用也会增加。

空间对比

别墅类住宅的空间一般比公寓类住宅大很多，有地下室和车库，可以让你有所为。

公寓类住宅空间较小，你要仔细规划，买多了东西就放不下。不是每个人都喜欢大的空间，大空间意味着更多的清洁工作。有的人喜欢卧室在二层或者三层，这样子家里人活动的时候可以互不干扰，但是有些人喜欢所有的房间都在一层，这样避免爬楼梯。

个人隐私

住在别墅里，通常你有着更好的个人隐私，同时有着更好的邻里关系，夏天你们经常会一起交流打理花园的经验。

住在公寓里，你需要和别人分享很多公共设施，你的房子和邻居只有一墙之隔，但是你和邻居们可能老死不相往来，因为公寓的住户流动很快。

安全措施

现在一般的新的公寓都是有24小时的保安和前台服务，装有视频监控系统、烟感和煤气感应系统，外人进入公寓需要通过呼叫住户或者前台登记，安全度较高。

别墅由屋主独立负责，没有任何限制(除了法律规定的)，你需要自己安装安全系统。它的安全性取决于房屋本身，还有周边环境的因素。在防盗措施方面略逊公寓一筹。