

# 利率上升经济不稳 令曼哈顿豪宅市场放缓

夏季利率上升和经济动荡可能最终会对曼哈顿的豪宅市场造成不利影响。

根据Olshan Realty的每周报告,该行政区在5月23日至29日期间签署了21份400万美元及以上房屋合同。总数略低于10年平均水平26份。

在第一周签署了43份合同,第二周签署了39份合同后,5月份曼哈顿豪宅市场放缓。上周的总数少于上一期间签署的23份,这是自1月第一周以来新合同的最低数量。

签订合同的最昂贵的房屋是位于西53街53号的PH75,由Hines和新加坡的Pontiac Land Group开发。该单位要价3300万美元,低

于2015年7月根据平面图上市时的3630万美元。

现已完工的这套公寓占据了整个第75层,两间卧室和两间半浴室的面积为4,600平方英尺。还有一个860平方英尺的大房间,有11英尺高的天花板和三个侧面的窗户,可以看到中央公园、哈德逊河和东河的景色。

普利兹克奖获奖建筑师让·努维尔(Jean Nouvel)设计了西53街53号,其中包括蒂埃里·德斯庞特(Thierry Despont)的室内设计。大楼内的设施包括健身中心、65英尺的小型游泳池、高尔夫模拟器、葡萄酒室、图书馆、剧院、储藏室和儿童游乐室。

签订合同的第二贵房屋是中央公园西211号的15/16A,要价近2000万美元,低于2021年7月上市时的2100万美元。

在合并之前,该单元于2007年6月以1510万美元的价格作为两套独立的公寓购买。复式公寓有五间卧室、四间半浴室,并享有中央公园和自然历史博物馆天文馆的朝南景观。第16层包括一个31英尺的起居室和一个通向餐厅的厨房。楼下的卧室侧翼可从主卧室欣赏到中央公园的景色,主卧室还设有更衣室和图书馆。

在签订的21份合同中,有16份是康斗公寓,2份是合作公寓,3份是联排别墅。他们的要价总计



1.92亿美元,中位价为575万美元。房屋在市场上停留的平均时间为383天,并且从最初的询价中获得了5%的折扣。

## “居者不一定有其屋” 房价飙升令租房者消极对待买房

面对白热化的房地产市场,租房者对他们将拥有自己的房子一事失去信心。

根据cnn报道,纽约联储银行周一发布的一项调查显示,平均只有43.3%的租房者预计自己在未来某个时候拥有房屋,远低于2021年的51.6%。

这是自2015年纽约联储开始提出这个问题以来的最低水平。

高房价似乎是一个驱动因素:调查中22%的家庭表示他们计划买房,但现在认为租房是更好的财务决策。大多数受访者要么更喜欢租房(36%),要么表示他们在等

待房价下降后再购买(42%)。

这一调查结果是在去年房价飙升至有记录以来的最高水平之后得出的,目前的房价表征甚至超过了2000年初房地产泡沫前的惊人增长。

一些原本希望购买的人被房价挤出市场,迫使他们转而租房。这反过来又帮助推高了租金。

纽约联储调查中买房情绪的转变是由大学教育程度较低和收入较低的家庭推动的。

在年收入低于60,000美元的受访者中,约有三分之一(34%)认为他们最终会拥有一套房子。这

比2020年的46%有所下降。

同样,34%的本科学历以下人士希望拥有自己的房子,低于两年前的46%。

与此同时,美国人正准备迎接他们的租金飙升。

美国人预计未来12个月租金将上涨11.5%,几乎是2021年2月预计的6.6%的两倍。在未来五年,预计年租金将上涨5.2%,而一年前为4.4%。

纽约联储在报告中表示:“综合来看,这些数字表明租金在不久的将来会飙升,随后几年将转为较温和的增长。”

## 美国买房可能遇到的五大问题和解决办法

对大多数人来说,买房是人生的一个重大决定,本该是快乐和喜悦的。但购房者经常担心会遇到一些棘手的问题,让买房过程充满焦虑。如果你对买房也有很多顾虑,不妨看看这篇文章由美国知名在线房产网站专家们的支招,为你解析买房时可能遇到的五大问题和解决办法。

### “刚买的房子就需要维修”

好不容易买来的新房子却需要翻修,真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时,甚至都不敢检查——万一查出房子有问题,比如地板干裂,或屋顶和地基有问题,怎么办?

虽然这些问题可能出现,但不能因为这些担忧就不敢买房。大多数房子都需要例行维护,一个好的检查员会帮你指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考,并不是每个问题都需要马上维修,他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他,这些问题有多糟糕,在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题,就联系卖方,看他们是否能帮你维修或补偿维修费用。

### “我会损失中介押金”

购房者通常会在签署购房合同后,交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必,因为对于这部分定金,卖方不能立即兑现。相反,这笔钱会存入托管账户,没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency,指在该有效期内,如

发生特殊情况,购房者有权终止合同并拿回定金),比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款,请和你的房地产经纪人在日历上将这些条款的有效标注出来。如果需要取消这些特殊条款,请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商,请务必延长附带条件日期,保证合同的有效性。

### “我抢不到心仪的房子”

如果你找到了心仪的房子,要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中,很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。

如果您看到新的待售房子上市,请立即通知您的经纪人,并预约看房,越快越好。同时,尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理收到的房子报价。有时他们会接受第一个报价的买家,尤其是当这个报价还不错时。更多情况下,卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价,或在某一天决定最高报价。

如果您正在旅行或忙于工作,要经常与经纪人保持联系,并时刻跟进您满意的房子,确保不会错过心仪的房子。

### “我的经纪人没有保护我的最大利益”

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。

但有一些购房者担心他们的经纪人可能有不同的动机,或者和他们没有达成共识。如果你怀疑

你的经纪人的没有考虑你的最大利益,请换一个经纪人。不要将就,也不要随便决定一个经纪人。

你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前,一定要坐下来与你的经纪人好好沟通,就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机,就换一个经纪人。

### “我不能按时买到房了”

买房过程不应该匆忙。如果你临近了某个固定的截止日,那么请制定一个Plan B。

例如,许多购房者都面临房子租约将要到期或学校申请截止日。如果离截止日还不到三个月仍未找到房子,也不要太有压力,这时可以制定一个备用计划。

买房是一笔昂贵和复杂的交易,你也不希望急于求成而犯下错误。如再租一间房,或找一处暂时住所,或尝试一些别的方法。虽然这样可能会有些不便,但更安全一些,也是可以操作的。

如果你对买房有些顾虑,不论是处于对购买流程还是第三方中介的担忧,你大可以说出这些顾虑,倾听自己理性的声音,相信自己的直觉。

随着购房者越来越深入地进入市场,许多购房者最初的恐惧感会慢慢消失。总之,买房要慢慢来,必要的时候可以后退一步,给自己留出时间和空间把问题想清楚。最好从容地计划整个过程,才不会让购买心仪的房子成为一个噩梦。

## 纽约市5月租金较去年同期飙涨4成

最新调查发现,纽约市的租金是全国最高的。

根据Zumper的一项新研究,5月份它甚至更高。

根据patch报道,研究发现,5月份全市租金较去年同期上涨了38%。

研究发现,5月份的价格仅比4月份上涨了5%——这是相对全国其他地区较小的飙升。

“几乎可以肯定,同比数字将开始下降,仅仅是因为租金没有像去年这个时候那样上涨,”研究说。

“要与去年夏天的租金增长量相匹配也是一项艰巨的任务。但无论2022年租金相对于2021年如何变化,底线是:租金仍在上涨。”

疫情期间,纽约市动荡的租赁市场价格先是跌至历史低点,然后从去年夏天开始上涨。

纽约市在2021年8月取代旧金山成为美国最昂贵的租赁市

场,此后一直没有取下这一“荣誉”。

顺便说一句,根据当时Zumper的另一项研究,纽约市当月的典型月租金为2,810美元。

新的Zumper研究报告称,旧金山的典型租金——一卧为2,900美元,两卧为4,000美元——与其他大都市区相比基本持平,在大流行期间租金下降然后上涨。

那么为什么旧金山的租金可以基本保持不变呢?研究指出,至少部分答案是因为人们在大流行期间离开了。

根据康奈尔大学的一项研究,虽然纽约市确实出现了大约336,000人的大流行人口外流,但与旧金山相比,其人口已大幅回升。

“一个简单的事实是,人们返回湾区的人数并没有像纽约这样的地方那样多,”该研究指出。

## 268套可负担住房开放抽签申请

月租最低\$625

破土动工大约三年后,东哈林1号大楼(One East Harlem)推出了268套可负担住房的抽签申请。

根据6sqft报道,这座19层的塔楼由S9Architecture设计,位于东125街201号,包含400多套住房,一家经济实惠的杂货店,以及加勒比文化中心非洲侨民研究所的新址。

符合该地区收入中位数40%、50%、100%和165%的合格纽约人可以申请公寓,租金从每月625美元的统仓公寓到每月3,142美元的三卧公寓不等。

由Richman Group Development、Bridges Development Group和Monadnock Development开发的One East Harlem采用灰色砖外墙和窗户两侧的古董青铜面板,旨在“唤起社区的活力”。

在大约400套公寓中,有268套可以通过本周推出的住房抽签获得。根据CityRealty的数据,One East Harlem目前的市场租金为统仓每月2,298美元、一卧每月2,718美元、两卧每月3,748美元和三卧每月4,426美元,13个月的租约提供免费一个月租金。

住宅设有带大岛的厨师式厨房、步入式衣橱和单元内洗衣机

和烘干机。建筑设施包括24小时服务的大堂、宠物水疗中心、停车场、带厨房的休息室、媒体室、图书馆和在家工作的空间、带工作室空间的设备齐全的健身中心和屋顶花园。

3月,加勒比文化中心非洲侨民研究所(CCCADI)在该大楼签署了一份为期49年的租约,并计划运营一个新的艺术和文化中心。据报道,这座占地5,000平方英尺的新设施距离CCCADI在第125街的现有位置(一座历史悠久的消防站)仅一个街区。

“我们很自豪地介绍这个新的CCCADI地址,它将为艺术家、文化工作者、青少年和社区成员提供一个创造、交流、合作和参与艺术、文化和媒体活动的空间,这些活动将为这个社区不为人知的贡献者和建设者提供发声平台,”该研究所执行主任Melody Capote说。

符合条件的纽约人可以在2022年8月1日之前申请可负担住房。50%的公寓留给曼哈顿第11社区的居民。有关如何申请的完整详细信息,请点击此处<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/details/2959>。更多问题请拨打311咨询纽约市Housing Connect部门。