

公寓租金上涨



纽约州获得1亿美元紧急租金援助

由于联邦财政部上周重新分配拨款,纽约州紧急租赁援助计划(emergency rental assistance program)将获得9935万美元资金。这近1亿美元的现金注入,将会帮助纽约人面对前所未有的房租飙升,以及10年来全市范围内最大的租金上涨带来的双重不确定性。

根据英文媒体报道,这一举措受到了法律援助协会(The Legal Aid Society)的欢迎,法律援助协会民法改革部门的负责人朱迪思·戈尔迪纳(Judith

Goldiner)说,随着房租的飙升,各级政府比以往任何时候都必须尽自己的一份力量,为家庭提供安全的住房。

纽约州在疫情期间设立一个项目,目的是帮助受重创的纽约人不被房东赶出。数据显示,自州政府启动该项目以来,收到近55.9万份申请,纽约市的房东已获得20亿美元的援助,用于支付逾期租金。

但现在,让居民继续住在现有公寓里可能比以往任何时候都要困难。今年,房租几乎每个月

都在创历史新高。最近的一项研究发现,9月份一居室的租金通常为3950美元。今年夏天,市议会还投票决定将租金稳定公寓的租金一年提高3.25%,两年提高5%。10月1日生效的上调幅度是近十年来最大的,影响了240万套公寓。许多人担心这一天会成为逼迁日。

纽约州紧急租赁援助计划,不仅支付从2020年3月起,最多12个月的逾期未付租金,还提供额外最多3个月的租金援助。

纽约市稳租公寓投诉积压不处理

稳租(rent-stabilized)公寓的租户可以向纽约租金管理办公室(Office of Rent Administration,简称ORA)投诉不当加价。不过,他们不应该期望能快速解决。

根据英文媒体报道,该机构正面临大量此类投诉的积压。机构在负责调查房东方面远远落后,有些案件已经拖延了四年。

除非对建筑物或单元进行改进,否则租金稳定公寓的租金涨幅不得超过该市租金指导委员会设定的上限。在这些情况下,该州的房屋和社区重建部——负责监督租金管理办公室——仍然需要批准涨租。

该机构拒绝讨论积压的细节,但确认疫情下的办公室关闭和法院延误导致正在处理的案件减少。

在其他城市和州机构的拖延情况下,人员数量可能是积压的主因。而ORA仅有27名员工在处理投诉,每年总计超过20,000件。

租户被迫将事情掌握在自己手中。去年,租户倡导组织住房权利倡议(Housing Rights Initiative)为签订市场租金租约的布朗士租户获得了100万美元的和解,尽管房东受益于J-51税收减免。租户有权获得高达100,000美元的退款、减租和恢复租金稳定。

纽约下东城推出86套可负担公寓 月租\$654起

纽约下东城一处全新高级住宅开发项目本周推出86套可负担住房的抽签申请。

根据英文媒体报道,该建筑位于诺福克街(Norfolk Street)60号,是Gotham集团布鲁姆街开发项目的一部分,该项目将为社区带来混合收入和高级住房、新的文化和宗教空间以及零售。

纽约人的收入分别为该地区收入中位数的40%、50%、60%和70%,或单身25,372美元至三口之家84,070美元之间的纽约人可以申请公寓,房型从654美元/月的统仓公寓到1,416美元/月的一卧不

等。要符合资格,申请人必须是或至少有一名62岁以上的家庭成员。

这座16层的建筑由Dattner Architects设计,有一整层楼专门提供便利设施,包括游戏室、休息室、瑜伽和活动室以及社会服务办公室。其他设施包括社区活动室、现场主管和室外屋顶露台。

符合条件的纽约人可以在2022年12月5日之前申请可负担住房。50%的单元将优先提供给曼哈顿第3社区委员会的居民。有关此优惠的问题,可拨打311咨询纽约市Housing Connect部门。

泽西市VS霍博肯

哪个社区更适合在新泽西租房/买房的纽约人?

长期以来,新泽西的大小社区一直是希望寻找更便宜的住房和便捷的通勤方式的纽约人的选择。

而近年来,新泽西已成为首选目的地。有几个因素可以解释这一点:北布碌仑和长岛市的价格上涨,以及黄金海岸沿线设施齐全的新开发项目的激增。这吸引了更多样化和更年轻的人口来到花园州新泽西——尤其是它的海滨一带。

根据英文媒体报道,大流行只是加速了纽约人穿越哈德逊河的趋势,没有放缓的迹象。但这并不一定意味着他们想住在人口稀少的郊区——他们也在寻找熙攘城市生活的一些标志。

更重要的是,随着纽约市的租金创下历史新高,租房者正在寻找更实惠的公寓,如果他们在家工作,他们通常会寻找更多的空间——而新泽西是再好不过的选择。

“我们有很多首次购房者厌倦了布碌仑高地花那么多钱租房,”经纪人奇拉齐说。虽然她仍然看到竞标战,但它们并没有纽约市的热点地区那么高(所以更像是超过要价50,000美元而不是500,000美元)。

纽约人最熟悉的两个新泽西城市是霍博肯(Hoboken)和泽西市(Jersey City),这要归功于它们距离哈德逊河很近且交通便利。

经纪人说,大多数人同时考虑这两者,通常与布碌仑一起考虑。

霍博肯拥有美丽的历史悠久的海滨,易于导航,而且您有很多交通选择。泽西市也有很多公共交通选择——市中心有四个渡轮站——虽然它很大,但仍然非常适合步行。泽西市拥有强大的艺术氛围,《美食与美酒》杂志刚刚将其命名为美国下一个美食城市之一。

首先,让我们走走泽西市。

为什么纽约人搬到泽西市?

泽西市是该州的第二大城市——它横跨卑尔根内克半岛,东临哈德逊河,西临哈肯萨克河,占地约15平方英里。

它也是该国最多元化的城市,有时被称为“第六区”,因为它靠近曼哈顿并享有天际线景观。

它被分为六个区,大致对应于它的主要社区:市中心、期刊广场(Journal Square)、高地(Heights)、卑尔根-拉斐特(Bergen-lafayette)、格林维尔(Greenville)和西区(West Side)。埃利斯岛的大部分地区也是泽西市的一部分。

考虑到它的规模,泽西市有更多的住房选择——您可以拥有豪华的高层景观、步入式褐砂石风格的公寓,或者拥有环绕式门廊、院子和车库的美丽维多利亚式公寓。“如果你想要一栋混合用途的建筑,在楼下有餐厅或花店并住在楼上,你也可以拥有。”

泽西市的生活氛围如何?

泽西市有大城市的感觉,有很多夜生活、活动和餐厅选择。市中心熙熙攘攘,越来越受家庭欢迎。商业开发的密度使期刊广场成为充满活力的城市节拍。拉斐特有一种新波西米亚风格,而高地有更多的艺术气息。更远的社区有一种友好的宜居感觉。

在泽西市租房有多贵?

近年来,泽西市的发展一直以惊人的速度发展,由于在大流行期间建筑被视为必不可少的业务,因此几乎没有中断。尽管有这么多个新住房,这座城市仍然非常昂贵。

根据开发咨询和数据库提供商Nancy Packes Data Services的说法,租金中位数为3,780美元,平均租金为4,005美元。

“我们从2018年开始跟踪泽西市的租金,从那时起,平均租金每年增长约4.2%,”该公司说,并补充说,到2022年,统仓和一卧的租金同比增长约为17%,两卧为8%,三卧为3%。

据悉,泽西市计划或正在开发超过9,600个单位,其中大部分预计在2026年之前准备就绪。

RentCafe网站最近的一项研究显示,泽西市最昂贵的社区是芒特普莱森特(Mount Pleasant, 3,925美元)、华盛顿村(Washington Village, 3,925美元)和西坡(Western Side, 3,925美元)。最负担得起的社区是Bayfront、Country Village、Greenville Yard、Jackson Hill和Liberty State Park(均价为1,990美元)。

泽西市的房价目前是多少?

销售市场同样火爆:截至6月份,销售中位价约为500,000美元,要价中位值为600,000美元(这两个数字与去年同期持平)。

Journal Square和West Side是最负担得起的社区,要价中位数分别为419,000美元(每平方英尺456美元)和430,000美元(每平方英尺350美元)。

Greenville(470,000美元)和The Heights(625,000美元)与The Waterfront是最受欢迎的地区。

从泽西市到曼哈顿交通方便吗?

特别是从泽西市到曼哈顿下城的通勤选择非常好。纽约人最了解泽西市是因为它的市中心,因为四个PATH站中的三个都在那里,分别位于Exchange Place、Grove Street和Newport(该市的第四站位于Journal Square)。

NY Waterway渡轮在Harbourside、Paulus Hook、Liberty Harbour和Port Liberte之间

运营,并停靠在曼哈顿的炮台公园城渡轮码头、11号码头/华尔街和西中城渡轮码头。

从Liberty Landing Marina和Warren Street前往炮台公园城有渡轮。从Journal Square交通中心、Exchange Place和Hoboken Terminal出发,有许多公共汽车。由新泽西捷运运营的哈德逊-卑尔根轻轨纵贯整个泽西市。

如果人们在中城工作,Chilazi推荐The Heights,因为那里有前往港务局的巴士服务。

“如果时间安排得当,你可以在十分钟内从金融区到达Exchange Place,”经纪人说。

为什么纽约人搬到霍博肯?

霍博肯(Hoboken)是一个仅1.25平方英里的楔形,东临哈德逊河。向南和向西靠近泽西市街区的市中心和高地;北边是威霍肯。它就在曼哈顿西村和切尔西的对面。

霍博肯住宅区比较安静,有很多家庭和更成熟的居民。在市中心,您会发现更多的单身人士、更多的活动和大学城的气氛,尤其是在PATH车站周围。

一般来说,紧凑的尺寸和拥挤的人行道往往比泽西市更能吸引曼哈顿人。

霍博肯的规模和前往纽约市的通勤时间都与泽西市中心相似。霍博肯住贵吗?

因为它更紧凑,并且在1990年代发展繁荣,所以霍博肯的公寓价格往往比泽西市高一点。

根据Packes的数据,2022年的租金中位数为3,854美元,平均租金为4,003美元。

“我们从2020年开始跟踪霍博肯的租金,从那时起,平均单价与当时的水平大致相同,”经纪人

说。租金在2021年下降了约9%,然后在2022年增长了11%,回到了2020年的水平。

霍博肯的住房主要是历史悠久的联排别墅、中产阶级的两到三户住宅和更大的公寓楼。由于其较小的面积和密度,与泽西市相比,开发较少,并且有高度限制。

霍博肯的新建筑往往是康斗公寓。霍博肯住宅区最近的发展是反映该社区历史的工业风格装修。

与住宅区相比,霍博肯市中心拥有更多的无电梯建筑和多户住宅。但其中一些工业历史氛围也在向南移动。最值得注意的新开发项目是Wonder Lofts,这是一系列超豪华阁楼式住宅,位于前Wonder Bread工厂内,配备现代设施,其83个单位中的70%以每平方英尺1,200美元的价格售出。

“霍博肯拥有多样化的住房存量,充满活力的市中心,并且非常靠近纽约市,一直是曼哈顿、布碌仑和皇后区寻找具有更多内部生活空间的房屋买家的传统温床,”房产专家说。

从霍博肯到曼哈顿需要多长时间?

霍博肯有很多去港务局的巴士,非常适合在中城工作的人。

PATH火车从霍博肯终点站到第33街和世界贸易中心(并连接到泽西市的期刊广场和纽瓦克宾州车站)。它通常不像泽西市的PATH那样拥挤。

NY Waterway渡轮从霍博肯码头、第14街开往炮台公园城渡轮码头、11号码头/华尔街和西中城渡轮码头。126路巴士从霍博肯码头开往港务局。(注意:在霍博肯停车很糟糕。)