

# 纽约市申请合作公寓 等多久才会安排面试?



纽约市申请购买合作公寓,董事会安排面试需要多长时间?延误的可能原因有哪些?有市民反映在两个多月前提交了所有信息,即使经过多次跟进,仍在等待面试日期。

根据brickunderground报道,房产专家表示,如果您的申请以董事会满意的方式完成并且不存在违规问题,合作社董事会通常会在两到四个星期内安排一次面试。除了7月和8月董事会不经常开会的月份外,在一年中的其他任何时

候,两个月的等待都异常漫长。

“我职业生涯中的大部分延误都是因为管理公司进度缓慢,”位于曼哈顿的精品买家经纪公司经纪人艾丽卡说。“如果我要等两个月,我可能会担心这座建筑及其管理。可能有正当理由,例如董事会成员出差或生病,但一般来讲,两个月是不可接受的。延迟可能是一件幸事——让你改变主意购买申请的公寓。”

柯克兰经纪人科里表示,除了7月和8月之外,大多数合作公寓都

会在董事会问题的答案提交后的两周半内安排面试——这是一个反复的过程,可能需要几个星期。

“如果假期介入,”她说,“它可以时间延长到四个星期。”

合作公寓董事会仍未安排面试的3个原因:

“与普遍看法相反,大多数董事会在审查潜在购买者时都是合理且勤奋的,”曼哈顿房地产律师罗伯茨说。面试可能因多种原因而延迟——有些原因比其他原因更不令人担忧。

## 1.你的时机很不幸

物业经理、上东区一家拥有210个单元的合作公寓的前董事会主席安迪·马克斯说:“面试是董事会审查提交后的步骤。”“根据提供给我们所有信息,这个申请人是否适合我们的社区,我们应该面试吗?”

马克斯说,董事会通常会指定一名成员来审查所有内容,如果通过审核,申请就会被发送给董事会的其他成员进行审查,然后再进行投票。

“做出决定的能力通常是在董事会会议上完成并付诸表决的,所以问题是他们何时对这些东西进行审查。如果董事会本月刚刚开会,他们可能会等到下一次月度会

议,”马克斯说。

出差或生病的董事会成员可能会阻止审查。然后是季节性延误。

“8月往往是董事会决定不开会的一个月,因此申请可能要等到9月,”马克斯说。

此外,对于一些合作公寓董事会来说,“9月是返回纽约市的过渡月份,可能会被各种假期打断,”科里补充说。

## 2.你的申请有问题——这可能是关键的

确保没有错误、差异或遗漏可能导致面试决定被推迟到下一次董事会会议,这样可能耗时一个多月的时间,罗伯茨说。

更糟糕的是,长时间的延迟可能表明董事会准备拒绝您(这些是拒绝您的最常见原因)。大多数拒绝是在面试之前进行的。

“也许董事会对销售价格不满意,正在尝试审查他们的选择,”艾丽卡说。“即使合作公寓董事会不必透露拒绝的原因,他们也可能与律师交谈,以确保他们走正当程序。”

## 3.大楼管理不善

“我发现较小的、自我管理的合作公寓社通常会花费最长的时间,因为它们的组织性较差,”艾丽

卡说。

专业管理下的建筑物依靠指定的中间人来协调申请和面试,但这并不总是有帮助。

“如果管理公司规模太大,也会造成阻碍,”艾丽卡说。“有些臭名昭著的大型管理公司太大了,而且管理得不好。”

## 贴士:如何让董事会尽快安排面试

大多数董事会成员都了解缓慢的审批过程对买家(和卖家)来说是多么令人沮丧和可能代价高昂。

“当我担任董事会主席时,我总是感觉很糟糕,因为人们的抵押贷款承诺可能会到期,”马克斯说。他建议买家要求他们的经纪人跟进管理公司的相关部门。

“我们每隔几天就跟进,试图推动这一进程,”艾丽卡说。

也可以调动卖家。

“让卖家进行询问可能会很有效,”马克斯说。作为董事会主席,“我偶尔会接到一个焦虑的卖家的电话或通知,我会询问负责收集寄给董事会的包裹和负责收集在线申请的人是谁,以及他们的工作进度。”

# 美国最富裕的十个州

大多数家庭年收入超过75,000美元

不同的州,家庭收入也有差距。在2019年,有八个州的大多数家庭年收入低于55,000美元。同时,在十几个州,大多数家庭的年收入超过75,000美元。(Fotolia)

根据人口普查局的最新年度数据,在COVID-19大流行之前,美国家庭的收入在增长。典型美国家庭在2019年的收入为65,712美元,比2018年全国家庭收入中位数62,860美元增加约3,000美元。当然,由于COVID-19对经济的影响,过去一年的美国家庭收入波动很大。

不同的州,家庭收入也有差距。在2019年,有八个州的大多数家庭年收入低于55,000美元。同时,在十几个州,大多数家庭的年收入超过75,000美元。

247wallst.com为了确定最富裕的州,该网站使用美国人口普查局2019年美国社区调查家庭收入中位数的数据,并对各州进行了排名。结果发现,美国最贫穷的州在南部,而收入最高的州在东北或西海岸。

中位数收入往往与其它关键社会经济指标(如房价、教育程度和贫困)有很强的相关性。收入较高的州往往有较低的贫困率,具有

至少学士学位的成年人比例较高,以及房价中位数较高。

以下是基于247wallst的研究结果,美国最富有的十个州,以及这些州的一些详细信息。马里兰州位居第一。

## 1.马里兰州

马里兰州是美国最富有的州。家庭收入中位数:86,738美元  
拥有本科以上学历的成年人:40.9%(全美第4高)  
贫困率:9.0%(全美并列第3低)  
房价中位数:332,500美元(全美第9高)

## 2.马萨诸塞州

家庭收入中位数:85,843美元  
拥有本科以上学历的成年人:45.0%(全美最高)  
贫困率:9.4%(全美第8低)  
房价中位数:418,600美元(全美第3高)

## 3.新泽西州

家庭收入中位数:85,751美元  
拥有本科以上学历的成年人:41.2%(全美第3高)  
贫困率:9.2%(全美第5低)  
房价中位数:348,800美元(全美第7高)

## 4.夏威夷州

人口:8,882,190  
新泽西州又被称作“花园州”,农业是这里的第三大产业(仅次于制药和旅游业)。(Brent Stirton/Getty Images)  
家庭收入中位数:83,102美元  
拥有至少学士学位的成年人:33.6%(全美并列第18高)  
贫困率:9.3%(全美并列第6低)  
房价中位数:669,200(全美最高)

## 5.加利福尼亚州

人口:1,415,872  
家庭收入中位数:80,440美元  
拥有本科以上学历的成年人:35.0%(全美第13高)  
贫困率:11.8%(全美第25高)  
房价中位数:568,500美元(全美第2高)

## 6.康涅狄格州

人口:39,512,223  
家庭收入中位数:78,833美元  
拥有本科以上学历的成年人:39.8%(全美第5高)  
贫困率:10.0%(全美第12最低)  
房价中位数:280,700(全美第16高)



## 7.华盛顿州

人口:3,565,287  
家庭收入中位数:78,687美元  
至少具有学士学位的成人:37.0%(全美第11高)  
贫困率:9.8%(全美第9低)  
房价中位数:387,600(全美第5高)

## 8.新罕布什尔州

人口:7,614,893  
家庭收入中位数:77,933美元  
拥有本科以上学历的成年人:37.6%(全美第9高)  
贫困率:7.3%(全美最低)  
房价中位数:281,400(全美第14高)

## 9.科罗拉多州

人口:1,359,711

家庭收入中位数:77,127美元  
拥有本科以上学历的成年人:42.7%(全美第2高)  
贫困率:9.3%(全美并列第6低)  
房价中位数:394,600(全美第4高)

## 10.弗吉尼亚州

人口:5,758,736  
家庭收入中位数:76,456美元  
拥有本科以上学历的成年人:39.6%(全美第6高)  
贫困率:9.9%(全美并列第10低)  
房价中位数:288,800(全美第12高)  
人口:8,535,519

