

# 房贷申请被拒或拖延的三大原因

## 与买家本人无关



即使您是纽约市合格买家,信用良好且在银行存有资金,如果建筑物出现问题,您可能难以获得公寓抵押贷款。

根据brickunderground报道,缺

少入住证明、建筑物缺乏储备金、业主入住率低:所有这些问题都会延迟或取消您的抵押贷款批准。在某些情况下,问题可以得到解决,但随着利率持续上升,即使是

短暂的延迟也会有问题。

“人们非常担心他们的利率锁定到期,”罗默德巴斯律师事务所的合伙人费尔德曼说。您通常可以将利率锁定60或90天,但之后,

您要么支付每周延期费,要么失去利率并不得以新的市场费率重新开始。

因此,即使在您签署合同之前,请确保您从贷方那里得到保证,他们将能够批准贷款。以下是您要避免的问题。

### 1. 临时入住证明已过期

入住证明的问题可能会影响您的抵押贷款流程。银行至少需要一份临时入住证明(TCO)才能发行贷款。这些这明确了建筑物的合法用途,并且需要与物理空间相匹配。如果建筑物没有最终的入住证明,则需要确定临时证明的状态。临时证明通常每季度失效一次。

### 2. 建筑物的维修储备金不足

银行会希望看到公寓楼的财务状况良好。如果没有,他们可以拒绝借给你。房利美是政府支持的从银行购买贷款的实体之一,它发布了今年生效的新指南,指出贷方需要确保建筑物有10%的预算用于维修、维护和特殊评估。贷款公司副总裁梅丽莎·科恩说,大多数新建筑不符合这些准则,这意味着他们无法证明他们的预算中有10%的维修储备。

您可以在购买过程中随时查看建筑物的财务报表,以了解贷方届时是否会对您的购买感到满意。科恩说,银行正试图在这些情况下找出不同类型的批准。

如果银行认定缺乏储备金会导致风险增加,您就不太可能获得您想要的利率。

### 3. 楼内转租过多

贷方不希望您在计划购买的建筑物中看到过多的转租或非业主自住公寓。合作公寓通常对转租有限制,但在过去两年中,许多建筑物放松了这方面的规定,以适应业主。当纽约人在疫情最严重的时候离开这座城市时,许多人出租了他们的空公寓。“仍有一些建筑物的转租比例高于某些银行的指导方针,”科恩说。

“银行通常会关注有多少单位需要租赁,”费尔德曼说。他指出这是另一种情况,在您放弃任何意外情况之前,让您的贷方熟悉建筑物是有意义的。

“在你签订合同之前,你必须让你的贷方对这座建筑感到满意,”他说。这是保护您获得贷款的最佳途径。

## 长岛汉普顿北叉售房活动放缓 房价持续上升

长岛的房价可能不会下降。根据realdeal报道,评估公司米勒·塞缪尔(Miller Samuel)提供的一份报告显示,在经济出现一些不可预见的转变之前,即使销售放缓,房屋库存的稀缺也将继续推高长岛的房屋价格,就像从7月到9月的情况一样。

“这是一个国情——汉普顿(Hamptons)和北叉(North Fork)在房价居高不下这方面并不是独

一无二的,”报告作者米勒说。

在这两个市场中,房价至少连续八个季度上涨至创纪录或接近创纪录的高位,而销售数量连续五个季度同比下降。房屋以创纪录的速度销售,由竞标战决定的销售比例接近历史最高水平。

尽管每个市场的定义不同,但豪宅领域的房屋在这两个市场的销售额中所占份额均创历史新高。上个季度在北叉售出的房屋

约有17%的价格至少为200万美元,在汉普顿售出的房屋中有13%的价格为500万美元或更多。

库存是两个市场之间的一个区别因素:虽然汉普顿的供应继续稀少,但实际上北叉的供应有所增加,米勒说他预计这种趋势将继续下去。

汉普顿今年第三季度的中位售价为160万美元,比去年上涨23%。挂牌量同比下降3%,但比第

二季度增长17%。售房数量下降至333套,环比下降24.5%,比去年第三季度下降16%。

米勒警告说,销售量的年度下降并不像看起来那么明显,因为它们受到去年异常火爆的市场的影响。

“有可能售房数量比我们捕获的要多,”米勒说。“例如,由业主出售……这将是少量,但如果有的话,它只会使销售额更高。”

北叉的中位售价升至979,500美元,同比增长22.4%,创下过去两个季度的第二高。售房数量为110套,低于去年同期的190套。库存则从一年前的124套上升到161套,但米勒强调它仍然处于历史低位。

“即使增加了近30%,库存仍比大流行前低三分之二,”他说。

## 我可以在合作公寓 康斗安装洗衣机、干衣机吗?

纽约有业主想在合作公寓中安装洗衣机/干衣机组合。关于审批流程,业主需要了解哪些,应该购买什么样的机器,以及它们的成本是多少呢?

根据brickunderground报道,洗衣机/干衣机通常在大多数买家的愿望清单上。从大楼的地下室上下搬运大量衣物-或往返于当地的自助洗衣店-已经过时。但是,如果您正考虑购买洗衣机/干衣机组合并将其安装在您的公寓中,则需要牢记一些注意事项。

在放置新设备之前,您需要获得董事会或建筑管理人员的许可。这是因为一些较旧的管道系统无法处理每间公寓中洗衣机的工作量。此外,还要牢记“干湿”规则以及许可和安全问题。

假设您能获得批准,您需要根据您的情况选择正确的位置和设备,并遵守纽约市的建筑规范。

### 问过您的董事会或建筑大楼

纽约市的许多建筑物,无论是出租、合作公寓还是康斗公寓,都根本不允许使用洗衣机/干衣机。一些合作公寓和康斗公寓只允许在个案的基础上使用,其他则有一揽子政策。您应该始终获得董事会或建筑管理部门的许可——如果您不这样做,后果可能会从拆除机器到如果发生与安装有关的火灾或洪水须向大楼赔偿数千美元。

不允许使用这些设备通常有一个合乎逻辑的原因。在较旧的建筑物中,废水管可能太小或充满沉积物,或者建筑物或特定的公寓线可能存在排水问题。

更重要的是,如果您的洗衣机发生故障或溢出,可能会损坏下面的地板。这就是为什么许多建筑物需要在洗衣机下方安装一个容器盘以及溢流传感器和自动关闭阀。

干衣机可能会带来其他危害。谨防“干湿”限制

获得批准后,下一步是确定可以安装单元的位置。他们很可能需要在“潮湿空间”内或附近,通常是厨房或浴室,以便靠近废物和供应管道(又名“烟囱”)。

如果您考虑壁橱,您需要确保那里的安装不会违反潮湿超过干燥的规则,任何潜在的泄漏都会对您下方公寓的卧室或客厅造成损坏。如果您线路中的所有单元共享相同的布局,这将很容易预测,但如果您或您楼下的邻居进行了更改,则并非如此。

### 遵守楼宇局规定是关键

在安装新洗衣机时,纽约市楼宇局要求一名有许可证水管工进行安装。根据范围——如果您要改变壁橱或电线或管道——您可能需要获得许可。

如果您使用燃气机,则需要使

用现有的合法燃气管道并提供足够的通风,这就是为什么它们通常被放置在有窗的浴室或厨房中。

只要符合通风规范要求(例如,通过连接到建筑物的机械系统),楼宇局确实允许将设备安装在壁橱中。在需要完整洒水系统的建筑物中,壁橱还必须有洒水喷头(电动干衣机也是如此)。

堆叠与并排——以及放置它们的位置

通常,这些电器最合乎逻辑的地方是在——比如说,用淋浴间和上下堆叠的洗衣机/干衣机代替浴缸。另一种选择是将整个半浴室改造成洗衣站。

一些业主考虑在厨房安装洗衣机/干衣机。一个优点是厨房通常有一条燃气管道,但空间也会有点紧,许多洗衣机和干衣机的高度比典型的柜台高度要高。

室内设计师兼创始人詹妮弗·莫里斯表示,客户越来越希望在他们的公寓中开辟出晾晒空间。“空气干燥的衣服比干衣机干燥的,在穿着上要舒服得多。”

一体式洗衣机/干衣机是另一种节省空间的选择,但根据消费者评论,此类干衣机的使用时间可能是普通干衣机的三倍,体积也有限,可能洗不了大件物品,例如被子。

燃气或电力?

具有能源之星评级的电器将是最省电/气的。根据能源之星的指导,燃气运行的干衣机的运行成本比电气较低,但购买价可能会贵一些。与大多数电动干衣机一样,燃气干衣机需要向外部通风,但它们也需要专用的燃气管道,这可能并不实用,并且可能会增加安装成本。

最初购买电动干衣机可能会稍微便宜一些,但运行起来可能会更贵。

如果室外通风不实用,您可以购买无通风口电动型号。他们不需要专用的燃气管线,但请记住,大多数标准尺寸的电动型号确实需要240伏的插座。在一些较旧的建筑物中,这并不总是容易实现的。然而,市场上也能找到干衣机使用120伏的壁装电源插座。

### 高效电器的优缺点

高效电器通常使用更少的水,并且需要产生更少泡沫的特定洗涤剂,从而使它们更容易用于大楼管道。事实上,它们是某些建筑物允许的唯一模型。

有几个潜在的缺点:一些业主抱怨长时间使用后会出霉菌问题。最好在两次使用之间保持洗衣机门打开,以使内部干燥。洗涤周期也比正常时间长,耗尽了许多用户的耐心,尽管干燥时间会更短(这要归功于这些洗衣机额外的水

提取能力)。

### 为什么需要清洁棉绒过滤器

棉绒堆积可能非常危险——热能将与易燃物质紧密结合在一起——因此您需要在每次使用时清洁棉绒过滤器。这通常会在设备用户手册中详细说明。

您可能还需要专业人员检查排气区域并每隔一两年清除一次堆积的棉绒。干衣机检查的费用通常低于100美元;清洁将是额外费用。然而,这是一项小额投资,可以避免未来更大的成本,也是保护自己 and 邻居的重要一步。

### 您会花多少钱

在空间中增加可叠放的洗衣机/干衣机的成本可能会高达5,000美元左右。这包括为该空间运行新的管道和电线的成本。

准备好花900到1,500美元左右购买来自Maytag、GE或Frigidaire等制造商的可堆叠公寓大小的洗衣机/干衣机组合。伊莱克斯洗衣机和干衣机的起价约为1,100美元。Miele和Bosch等高端品牌会让您支付3,000美元及以上。

LG的无孔洗衣机/干衣机组合(通常是评价最高的选项)起价约为1,600美元。

洗衣机/干衣机的平均使用寿命超过10年。