因歧视持补助券租客 长岛业主被罚15000美元

长岛地区(Long Island)萨福克县(Suffolk County)两处多户住宅的业主将交出一笔不小的款项来解决住房歧视索赔。

据realdeal、《新闻日报》报道,房产公司文艺复兴管理(Renaissance Management)是Renaissance Bay和Renaissance Hills的业主,将根据与长岛住房服务(Long Island Housing Services,简称LIHS)的和解支付15,000美元。

这家房地产公司被指控系统地拒绝计划使用租金补助券(Section8)支付租金的潜在租户。

该公司还需要对租赁中介进行住房歧视培训、审查政策、在设施中张贴反歧视海报并更新在线材料,以告知租户公司致力于不歧视租户。

这家总部位于新泽西州的公司于2020年以2.325亿美元收购了拥有915个单元的Renaissance Bay,并以未知金额收购了拥有615个单元的Renaissance Hills。

去年,LIHS在听到有人想使用补助券在Renaissance Bay租一套公寓却被告知她的收入需要是租金的特定倍数才合资格后,向州政府提交了投诉。

LIHS执行董事伊恩·怀尔德(Ian Wilder)表示,对方的做法是非法的,根据租金收入来源歧视持补助券的租户违反了州法律。因为要符合Section8的资格,租户必须有低收入——这正是大楼拒绝他们的原因。

在公平住房非营利组织收到投诉后,它对两处房产进行了公平住房检测,发现它们需要租金收入比,即使对于希望使用补助券的申请人也是如此。

长岛业主因涉嫌违反公平住房而受到审查。

布伦特伍德(Brentwood)一位房东因女儿残疾拒绝向一名妇女出租公寓而被罚款70,000美元。

8月,LIHS解决了萨福克县针对布鲁克伍德公寓(Brookwood Apartments)的收入来源歧视投诉。在当地拥有六处房产的房东支付了40,000美元。

纽约市非法出租 有哪些风险?

纽约市一直存在不少非法出租,不管是狭小的地下室、出租房间(而不是一套公寓),还是董事会不允许出租的合作公寓。那么,承租人和房东都冒着哪些风险呢?

根据纽约时报报道,以合作公寓为例,房产专家和律师给出了以下答案。

问:我在曼哈顿的带门卫合作公寓大楼租了一套公寓,现在已经快两年了。我的租约即将到期,根据合作公寓董事会的政策,不能续签。(董事会已经拒绝了我的租约延期请求)。我的房东,该单位的所有者,住在国外,她不想卖掉公寓,希望我续租。所以,我们一直在讨论另一种方案:租约到期后,我继续暗中(不被董事会知道)她的房。这种做法有什么风险?最坏的情况是什么?是否值得?

答:这是不可取的,特别是对于您的房东,他是合作公寓的股东。合作公寓董事会可以让她的生活变得很惨。

假设董事会知道你还没有搬出去——请注意:这是一栋带门卫大楼,门卫通常会留意谁来来去去。大多数合作公寓对转租都有严格的规定;如果您的建筑物执行这些规则,它不会为您的房东破例。

"这通常不是一个好主意,"曼哈顿房地产律师科尔兰说,并补充说董事会可以处以罚款,起诉股东,甚至强制出售公寓。

那么你会怎么样呢?你与房东的关系会很快恶化,因为她可能需要人在国外处理这个问题,并且会承受巨大的压力迫使你离开。律师说,如果你决定不搬家,她就不得不说服你搬家,也许是支付搬家费用。这样下去,她只会积累合作公寓董事会的罚款,并且可能要承担其法律费用。

代表租户的律师柯林斯认为,根据您与房东签署的协议条款以及最终结果,您可能会承担法律费用甚至损害赔偿的责任。"关键是,作为一般规则,非法转租在各地都是非常不明智的。"

所以在你同意延长这个租房安排之前,你和你的房东都应该问自己:真的能承受这种后果吗?

布碌仑199套可负担住房开放申请

月租低至$375

布碌仑一个新住房项目近日推出199套可负担住房的抽签申请。

根据6sqft报道,这座14层的多功能建筑位于贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)亚特兰大大道1921号(1921Atlantic Avenue),共有236套单元、多个社区设施和一楼的杂货店。

纽约人的收入分别为该地区收入中位数的30%、50%、70%和80%,或单身人士16,218美元到7口之家132,400美元之间的纽约人有资格申请,租金从每月375美元的统仓公寓到2,501美元不等的三卧不等。

该建筑由Dabar Development Partners和Thorobird Companies开发,由GF55Architects设计,建筑面积超过264,000平方英尺。在总共236套公寓中,15%的公寓供以前无家可归的纽约人使用。

公寓配有乙烯基地板、石英台面和不锈钢器具。

据Yimby介绍,1921Atlantic Avenue的设施包括44个封闭式停车位、自行车存放处、健身房、休息室、儿童房、媒体室和可欣赏曼哈顿美景的景观屋顶平台。

该建筑位于皇冠高地(Crown Heights)和贝德福德-史岱文森的边界,步行即可到达Weeksville Playground、Jackie Robinson Park Playground、Fulton Park,以及当地各种餐厅和购物场所。

附近的公共交通选择包括A和C地铁线以及B25和B47巴士。

符合条件的纽约人可以在2023年1月4日之前申请负担得起的单位。布碌仑第三社区的居民将优先获得50%的单位。

因数据出错

纽约市数百座建筑的节能等级被评为"F"

上周,纽约市数百座建筑大楼的节能等级被评为F级,但该市表示,故障数量激增原因在于爱迪生电力公司的报告。

根据real deal报道,楼宇局的卢丹斯基称,数百栋建筑错误地获得了不及格分数。公用事业公司将这些等级归咎于数据报告出错,表示正在努力解决这些问题。

根据分级系统,D实际上是物业可以做的最差登记,F意味着该物业没有提交数据。更新的分数可能会在下个月发布。房东此前曾对该系统提出质疑,称评级可能会引发他们房产价值下滑。

那些未能在10月底公开发布评级的人将处以1,250美元的罚款,但卢丹斯基表示,那些等待F调整的人不会因未能发布而受到处罚。10月有近2,000个地址获得F级,约占所有新评分的10%。

评级是使用能源之星指标计算的,该指标将全国建筑物的节能与相似的密度和用途进行比较。2018年通过第95号地方法时,该评级开始执行;20,000平方英尺或以上的建筑物受该规定的约束。

除了报告的混乱之外,整个城市的节能情况似乎略有提高。2021年,20.1%的建筑获得A级,16.5%的建筑获得B级。今年的初步数据显示,A级建筑占20.5%,B级建筑占17.2%。与此同时,D级建筑下降了3.6个百分点。

虽然房东只会因未公布成绩而被罚款,但另一项即将生效的环境法的影响更大。从2024年开始,针对超过一定阈值的温室气体排放,第97号地方法将对建筑业主处以每吨268美元的罚款。

绝美长岛市!

这里只有condo没有coop,买房、租房有哪些需要知道的?

专家详解

位于皇后区西边的长岛市(Long Island City)——捷蓝航空公司、Silvercup电影制片厂、红色霓虹百事可乐标志和世界上最大的幸运饼干工厂馄饨食品的所在地——可以称得上是皇后区最时髦、最热闹的地方。它也具有文化多样性。

这个滨水社区正在经历爆炸式增长,闪闪发光的玻璃豪华塔楼在竭力打造高档小区声望。

根据brickunderground报道,柯克兰和Modern Spaces的房产专家讲述了长岛市的地产前景。

问题:

我听说长岛市在房价方面是曼哈顿的可行替代方案。可以说说为什么吗?

现实:

长岛市在过去15年里彻底改造了自己,一些买家反映,海滨和玻璃塔给它一种迈阿密的氛围。在过去的五年里,房价已经赶上了曼哈顿,但还是比曼哈顿的性价比要高。"

10几年前,人们被长岛市距离曼哈顿的快速通勤和绝美的天际线景观所吸引,因为当时这里没有很多高楼。较低的通勤成本、租金和税收也是一个吸引力。十几年过去,这里的安居费仍然低于曼哈顿,但房价已经飞涨。"

长岛市在哪里?

长岛市北接阿斯托利亚(Astoria),西接东河,东接阳边(Sunnyside)的新各各他公墓(New Calvary Cemetery),南接布碌仑的纽敦溪和绿点(Greenpoint)。

为什么纽约人想搬到长岛市?

"曼哈顿很容易到达,"房产经纪贝内特说,并补充说她的许多客户在中城或金融区工作。"新的公寓开发项目具有很大的吸引力,但旧开发项目的翻新明显更多。"

根据您的居住地,长岛市距离曼哈顿只有一到四个地铁站。她说,大多数买家都来自皇后区,包括已经在社区中的人,他们要么缩小规模,要么扩大规模,要么用租房换取房屋的抵押贷款。

应该住在长岛市的哪个地方?

长岛市有四个主要区。

亨特点(Hunter's Point)是现代艺术博物馆PS1和雕塑中心的所在地,拥有一些低层建筑和海滨摩天大楼。

皇后区广场(Queensboro Plaza)——高架地铁枢纽——是一个更密集的地区,拥有住房、餐馆和企业。

法院广场(Court Square)以褐砂石为特色,由50层、673英尺高的玻璃办公大楼One Court Square(也称为花旗集团大楼)以及1908年皇后县法院大楼作为地标。

荷兰溪(Dutch Kills)融合了新的公寓开发项目和联排别墅,"感觉就像阿斯托利亚"。

住房和定价是什么样的?

尽管今年早些时候房地产火爆,但贝内特表示,由于抵押贷款利率较高,"买家和卖家有更现实的盘算。"此外,"买家现在有了更多的权力,即使没有大量库存;他们是认真和讨价还价的。"

她说,大部分住房存量都是公寓,并补充说,虽然没有真正意义上的合作公寓(co-op),但亨特点CityLights Building是合作-康斗公寓(condop),或者说是在康斗公寓大楼中创建的合作公寓。

据StreetEasy称,市场上只有一栋独户住宅(single-family),该网站还列出了长岛市待售的135套康斗公寓(condo)。

一卧公寓的价格通常在750,000至120万美元之间,而新的、设施齐全的建筑中的单位价格更高。两卧单元的价格通常为110万至200万美元。

"市场上的单户住宅太少了,以至于没有可靠的统计数据,"她说,并补充说"它们的价格相当高。"

然而,租房者有很多选择,尽管"与夏季市场非常热的时候相比,情况有所放缓。"

统仓的租金通常为每月2,500至2,600美元,一卧的租金起价为3,100美元,对于具有理想功能(如大型户外空间)的公寓而言,最高可达4,500美元。

两卧单元的起价3,000美元或4,000美元,有的超过5,000美元。

"租金如此之高,以至于无形中鼓励了购买,"贝内特补充说,"租赁库存远远超过康斗库存。大多数高层建筑是租赁,这里每平方英尺比Astoria高出约100美元,因为长岛市离曼哈顿更近一些,而且开发项目的质量更高。"

她指出,公寓的创纪录售价——2020年6月在大流行期间创下的345.1万美元——是由一个在长岛市租住多年的家庭实现的。

是否有很多新的开发项目?

2019年居民和立法者的抗议迫使亚马逊取消了在社区建立企业园区的计划,但此后长岛市有了很多新的开发项目。

新的公寓开发项目包括CORE23、NOVA、The Anable和The Greene以及仍在建设中的24-01Queens Plaza North。一些出租开发项目也在筹备中,特别是Rise、2-3350th Ave.、The Green House和TRIO。

尽管有这些新项目,"当你看到人口增长时,这还不够,"房产经纪说。"这就是为什么这里如此昂贵。有相当数量的开发,但平衡[需求]是不够的。"

交通状况如何?

通勤者并不缺乏选择。E、F、G、N、M、R、W、7线服务社区;Q32、Q39、Q60、Q66、Q67、Q69、Q100、Q101、Q102、Q103、B32和B62巴士线。

东河渡轮停在亨特点。

有哪些观光景点?

苏格拉底雕塑公园(Socrates Sculpture Park)建在以前的垃圾填埋场上,是该社区最大、最受欢迎的绿地。它以户外雕塑为特色,并拥有丰富的活动和活动时间表,从展览和瑜伽课程到户外电影之夜。

皇后区法院大楼外的法院广场公园(Court Square Park)设有喷泉、长椅和人行道。

MoMA PS1以尖端的、以社区为中心的艺术展览和表演而闻名。

雕塑中心(Sculpture Center)成立于1928年,专注于当代艺术。

致力于艺术家野口勇作品的野口博物馆(The Noguchi Museum)吸引了来自世界各地的游客。

由知名建筑师设计的皇后区公共图书馆(Queens Public Library at Hunters Point)位于东河(百事可乐标志旁边),提供节目和活动。

滨水区的公园,包括12英亩的龙门广场州立公园(Gantry Plaza State Park)和10英亩的亨特点南公园(Hunters Point South Park),提供了曼哈顿天际线和沿岸"最壮观的景色"。

餐厅/夜生活情况如何?

该地区拥有多家米其林评级或星级餐厅,包括Casa Enrique(墨西哥)、R40(阿根廷)和Bellwether(带有地中海风味的新美式餐厅)。

其他受欢迎的地方包括Luzzo's,一个供应美味比萨和自制意大利面的地方;Blend on the Water,一家拉丁风格的餐厅;以及Jacx&Co美食大厅,有七家餐馆,菜单从粤式烧烤到点心应有尽有。

供应可丽饼和其他法国菜肴的CafeHenri和法国小酒馆Tournesol也值得推荐。

杂货店/超市怎么样?

太多了。Key Food、Ctown、Urban Market、Food Cellar都在这里;皇后区为数不多的Trader Joe's也在这里。

MogMog(日语为"munch, munch")是一个鱼市,出售即食海鲜菜肴和寿司。