

纽约市公寓需求飙升

租房价格战再次打响

业主要求撤出“稳租”

在新冠病毒大流行之后，纽约市正在恢复正常。百老汇剧院座无虚席。用餐现场热闹非凡。由来已久的租金稳定争议也被提上日程。

根据 wealthmanagement 报道，曾经一度，公寓租金在大流行期间急剧下降。许多豪华公寓楼的物业经理提供长达四个月的免费租金。另一方面，许多可以远程工作的人从纽约搬到了更便宜、更温暖的城镇。

但随着复苏，对公寓的需求猛增，抹去了这些优惠，导致租金再次飙升。优势翻转了，潜在的租户突然发现自己陷入了竞购战。随着租金上涨，城市业主和住房倡导者再次为纽约的租金稳定法而争论不休。倡导者表示，一些业主仍在想方设法让公寓摆脱租金稳定——与此同时让急需的可负担住房继续空置。

租金再次飙升

根据 RealPage 的数据，在截至2022年第二季度的12个月中，纽约都会区的公寓租金上涨了20.9%。

纽约住房会议政策和传播主管布伦丹·切尼说：“我们看到去年租金价格大幅上涨，可能赶上了大流行，甚至超过了这一水平。”

纽约市的租金可能会继续快速增长，以弥补大流行期间租金甚至一度下跌的时期。根据 RealPage 的数据，仅在2022年第三季度，租金就增长了3.0%。2022年第三季度，纽约公寓的入住率(98.1%)超过了 RealPage 衡量的美国其他50大市场中的任何一个。

开发商仍然渴望在纽约市建造新公寓。2021年他们获得了在纽约市建造大约19,000套新公寓的许可证。他们有望在2022年获得类似数量的许可证。相比之下，就在大流行之前，开发商获得的建筑许可仅略多一些。

“除了一致性之外，没有非常强烈的趋势，”切尼说。

在材料和劳动力短缺导致长期拖延之后，现在正在申请新建筑许可的开发商似乎并不担心最终将开放的大量公寓项目。根据 RealPage 的数据，截至2022年第四

季度，建筑商在纽约市至白平原的都会区建造了近45,000套市场价公寓单元。

这比2019年的约18,900套有很大增幅。开发商甚至在同一个地方建造这些公寓。布碌仑仍然是最繁忙的子市场，其次是皇后区和南威彻斯特县。

尽管土地和建筑成本一直在上涨，甚至纽约市高地税(J-51)的重要豁免最近到期，开发商仍继续返回纽约市，该豁免可能会续用，也可能不会续用。

租金稳定斗争仍在继续

随着租金上涨，业主和住房倡导者再次就纽约的租金稳定法展开争论，该法因2019年的《住房稳定和租户保护法》而变得更加严格，使得业主几乎不可能将公寓从该计划中撤出。

住房倡导者担心，业主仍在想方设法解除租金稳定公寓的法律限制，并大幅提高租金。根据纽约州住房和社区重建厅(HCR)住房官员的统计，截至2021年4月1日，在该市近100万套租金稳定公寓



中，空置的租金稳定公寓数量增至61,000套。这接近近年来正常数字的两倍。

该报告为纽约住房倡导者敲响了警钟。在某些情况下，空置公寓仍然可以保持租金稳定。根据 End Apartment Warehousing Coalition 发布的示例，如果单元彼此相邻，则它们可以合并。空置的租金稳定的建筑物甚至可能被拆除。

截至2022年4月1日，空置租金稳定单元的数量下降到38,621套。根据 HCR 的数据，这回到了2017年和2018年的水平，当时有39,000套公寓空置。州政府官员表示，2021年的大部分空置都位于免征房产税的大型建筑中，公寓租金平均每月超过4,000美元。

业主“仓储”公寓的问题现在已经引起了住房倡导者的注意。当地杂志“City Limits”的记者参观了高档化社区中的几栋建筑，投资者拥有的公寓因神秘原因被搁置在市场之外。

美国最高法院对2019年租金稳定法提出质疑。他们声称，许多租金稳定的公寓需要修复含铅油漆等工作，由于2019年的法律不允许业主提高租金来支付，因此完成这项工作的成本太高了。根据 RealPage 的说法，纽约市的大部分租金稳定公寓至少已有几十年的历史。许多建于20世纪中叶，甚至更早。

布碌仑羊头湾高档可负担住房开放抽签申请

布碌仑羊头湾(Sheephead Bay)内、毗邻布莱顿海滩(Brighton Beach)的东12街2733号(2733 East 12th Street)推出可负担住房的抽签申请。

根据 NY Yimby 报道，这是一栋七层混合用途建筑。该建筑由

Studio Gallos 设计，Eddie Yair 开发，拥有45套住宅，8,243平方英尺的社区设施空间和24个停车位。此次抽签申请提供14套单元，申请人收入须占地区收入中位数(AMI)的130%，符合条件的收入从69,086美元到187,330美元不等。

便利设施包括指定的有盖停车场、共用洗衣房、健身房和屋顶露台。单元配备洗碗机、空调、对讲机、阳台和名牌厨房电器、台面和饰面。租户负责用电。

在AMI的130%，有两套统仓，月租金为2,015美元，收入要求从

69,086美元到138,840美元不等；六套一卧，月租金为2,030美元，收入要求在69,600美元至156,130美元之间；两套一卧，月租金为2,150美元，收入要求在73,715美元到156,130美元不等；和四套两卧，月租金为2,450美元，收入从84,000美元

到187,330美元不等。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2022年12月27日之前以邮戳为准或在线提交。更多问题，请拨打311咨询 NYC Housing Connect 部门。

国际学生、持工签人士初来乍到纽约市如何租房



搬到纽约市既令人兴奋又令人敬畏，对于没有美国信用记录的国际租房者来说，他们面临着比美国租房者在竞争激烈的市场上更难找到公寓的挑战。

根据 brickunderground 报道，截至最近一次人口普查，纽约市有超过300万外国出生人口，因此这并不是一个小困境。对于那些持H1B工签的人，雇主通常会提供一份带有收入预测的雇佣信，这是寻找住房时的重要文件。

以下是国际租房者需要了解的流程。

一定要提前准备好你的文件

现在租房竞争很激烈，所以你需要准备好你的文件并准备好当场提出申请。这听起来可能很疯狂——但是当有20个人参观一间

公寓时，你需要能够快速行动，否则你就会错过。

大多数房东要求您提供就业证明、两年的纳税申报表和良好的信用评分，然后他们才会让您签租约。作为第一次来美国的外籍人士，你不会有美国的纳税申报表，即使你有信用卡或在国外的国际银行抵押贷款，你也没有美国的信用记录。从好的方面来说，如果您迟迟未还款，那么不良信用就不会跟着您了。

拥有就业证明、签证和护照复印件以及任何证明文件，例如显示固定收入的几个月的银行对账单，将有助于展现您是一个可靠且财务稳定的租户。对于学生来说，重要的是要有一份学校入学通知书或录取通知书的副本。

考虑租康斗公寓

外国公民应考虑租用私人拥有的康斗公寓，而不是管理公司运营的合作公寓，后者可能会有繁冗的申请程序，不利于没有美国纳税申报表或美国信用评级的潜在租户。

租公寓有利也有弊。它确实需要一些财务审查，例如提供银行对账单和推荐信，但您不必处理管理公司的严格政策，而是要与个人所有者打交道。

知道你可能会支付更多的租金

纽约的天价租金并不令人意外，但大多数房东还要求租户的年收入至少是月租金的40倍。

请注意，房东不能再要求超过一个月的租金作为押金。这一变化是2019年新租金法的结果。不幸的是，这些旨在保护租房者的新法律为国际租房者设置了障碍。如果房东决定抵消承接信用较差租户的风险，那些不符合所需标准资格的人可能不得不支付更多租金。

纽约房地产委员会经纪人顾问尼尔·加芬克尔(Neil Garfinkel)表示，根据纽约市法律，基于公民身份歧视任何人都是违法的，因此房东在申请过程中唯一应该尝试确定的是财务可行性。

使用个人或机构担保人

在证明您的收入时，拥有担保人可以帮助解决一些财务难题。大多数外国人不能用家庭成员为他们担保，因为房东通常要求担保人住

在三州地区并赚取要价80倍的巨额租金，并且永远不会接受来自海外的家庭成员。

有些公司将承担担保人的角色并收取费用，例如承保公司 Insurent。Insurent 表示，许多客户是没有美国信用的外国公民，他们的收入范围很广，甚至没有收入，包括国际学生、搬迁受雇的非美国人、拥有大量现金资产的非美国人和自雇者。如果你是一名国际学生，如果你的海外父母有50倍于月租的年收入，或者有80倍于月租的银行存款，那么 Insurent 可以为你的租约担保。

对于12-15个月的租约，保险公司为没有美国信用评分的国际学生提供租赁担保的费用为一个月租金的98.4%，为受雇非美国人的平均担保费约为一个月租金的90%至110%。

Schoenau 建议您确保持有效签证并留意其到期日期。学生或工作签证通常需在整个租赁期内有效。

避免租赁诈骗

不幸的是，当您试图在纽约市租房时，诈骗确实会发生。但如果你谨慎行事并遵循一些经过时间考验的规则，你就可以避开骗子。

以下是避免诈骗的最佳方法：使用信誉良好的房地产经纪

人。不要电汇或以现金支付。大多数房东会要求提供银行认证的支票，多少能提供一些反欺诈保护。

永远不要租看不见的东西。如果您无法亲自参观公寓，请朋友或亲戚前往该地点查看。至少，中介或房东应该在公寓与您进行 FaceTime 通话，实现虚拟看房。

完全理解您要签署的内容。如果需要语言帮助，请使用谷歌翻译，并交叉引用文件上的姓名，以确保您正在与实际所有者打交道，而不是假装所有者的人。

了解市场。您希望能够发现好得令人难以置信的公寓。为此，您需要了解您正在考虑的地段的公寓租金中位数，因此请在 Google 上搜索该社区的租金中位数。

面对现实。意识到负担不起并不是外国人才会有的窘境。大多数纽约市的租房者不得不做出妥协——例如，为了住在一个优越的位置而选择一个空间，或者为了获得便宜的租金而选择一个嘈杂的一楼统仓。

充分利用学生资源。对于学生来说，一种解决方案是转租或找室友合租，这意味着您无需处理租约问题。

开始您的美国信用记录

在您抵达后留出时间来开设银行账户、获取社会安全号、税号和/或纽约市身份证。

此外，获得良好信用评分的方法是申请信用卡，用它买东西，并开始定期还款。获得信用评级可能需要一两年时间，但下次搬家面对房东就有底气了。