

# 新规实施：纽约 Airbnb 出租受限 房东或面临罚款

市民克劳丁住在布碌仑一栋两户联排别墅。多年来，她一直在出租楼下的两卧公寓。到明年2月，她或因非法出租而面临被罚款数千美元的风险。

根据 Fox5ny 报道，“我只知道我们可能无法经营我们的 Airbnb，”她说。

从明年年初开始，任何在 Airbnb 上列出房源的人都必须在市政府注册，以证明他们遵守所有适用的城市和州法律。这些法律——其中大部分已存在官方记录多年——禁止整套住宅单元出租。

换句话说，在大多数情况下，业主也必须住在单元中。

一人在平台上拥有和列出多个单位也是违法的。

“这真的是针对那些拥有不止一个房源的人，”起草了要求注册的

前市议会议员本·卡洛斯 (Ben Kallos) 说。

“[例如]有一位房东列出了400套公寓，都是整套公寓，”卡洛斯说。“他们已经不是一般意义上的业主了。几乎等于一家希尔顿酒店。”

该立法旨在释放更多公寓，以帮助解决该市的住房紧缩问题。据追踪房源的 Inside Airbnb 称，在纽约市目前线上出租的近40,000套房屋中，近一半(18,000套)来自拥有多个单元的人。

有市民同意纽约市住房是一个关键问题。他们只是认为他们不应该像那些拥有多个房源的人一样成为目标。

“[我们是住在]我们社区的人，希望出门在外时可以出租房间或自己的住处，赚点外快，”Airbnb 房东威廉说，他在布碌仑出租了自己的两户

住宅。“这个城市基本上和每个人过不去，这样做，很短视。”

纽约市特别执法办公室执行主任克里斯蒂安·克洛斯纳说，城市法律很明确。

“法律实际上要求只有合法的房东才能从事短期租赁。”克洛斯纳在接受采访时说。“那些绕过城市法律并从城市中夺走住房单元的人将被撤下平台。”

但卡洛斯有一个信息，他承认，这可能会让他与这座城市陷入困境。

卡洛斯说：“我不认为我们会针对一个节假日出城的人。”他补充说，租用一个空间的单户住宅不应该“担心”。

Airbnb 地区公共政策负责人内森·罗特曼 (Nathan Rotman) 称新规定的部分内容令人困惑且“荒谬可笑”。

“[规则]没有明确说明谁有资格经营，”罗特曼说。“而且它有太多不同的要求，以至于大多数房东对他们必须做什么完全感到困惑。”

“我们现在的重点是确保住在自己家里的普通人偶尔短期租房的话，也可以继续注册或将被允许注册并能够在该法律生效后继续经营，”罗特曼说。

对于拥有多个住宅和房源的人，罗特曼没有反对更严厉执法的计划。然而，Airbnb 仍然接受拥有多个房源的用户。

卡洛斯在这方面对公司持批评态度。

“[Airbnb]本可以从一开始，只让那些做正确的事并遵守城市和州法律的人当房东——他们没有，”卡洛斯说。“我是一个相信自由市场的人，政府真的不应该干预。但是当人们

拒绝自我监管和遵守法律时，我们确实必须介入。”

当被问及该公司本可以采取更多措施来删除明显违规的多个房源时，罗特曼说，“坦率地说，我们不知道谁是谁。因此，如果没有注册系统，我们就更没有办法做到这一点。”

但是，发现具有大量房源的用户不是很简单吗？

“我们做出判断很复杂——执法必须是城市的责任，”罗特曼说。“我们不想在个别案件中扮演法官和陪审团的角色。”

在最终规则发布之前，Airbnb 不愿发表是否会删除任何不遵守所有适用法律的房源。

如果您想向市特别执法办公室表达市民感受，第二次公众意见听证会定于2023年1月11日举行。

## 纽约豪宅市场12月中放缓 仍有公寓以千万美元成交

在经历了12月初的繁忙开局之后，上周曼哈顿的豪宅市场再次放缓。

根据 real deal 报道，Olshan Realty 的每周报告显示，买家签署了16套要价400万美元及以上的房屋合同，低于前一周的21套(自11月初以来的最高水平)。其中7笔交易是康斗公寓，6笔是联排别墅，3笔是合作公寓。

两套顶层公寓，一套在上东区，一套在下城，一马当先。

合同中最昂贵的房屋是位于雷诺克斯山公园大道 (Park Avenue) 605 号的 5,400 平方英尺的三层合作公寓，最后一次要价 1,500 万美元。这套五卧顶层公寓于 9 月首次以 1750 万美元的价格上市，底层有一个 31 英尺的起居室、一个正式餐厅、三间卧室和一个健身房，所有这些都由一个环绕式露台所环绕。

二楼有一个带吧台的书房和

另外两间卧室，而顶层则有一个日光浴室和一个屋顶露台。每月维护费用为 22,000 美元，包括门卫、驻店经理、健身房和储藏室。

上周签订合同的第二贵房屋是位于翠贝卡巴克莱街 (Barclay Street) 100 号的顶层公寓 B，也称为 31A 单元，要价为 1350 万美元。自 3 月以来上市，这套 4,300 平方英尺的五卧公寓有一个 1,000 平方英尺的露台和一个大房间和 10 英尺高的天花板。卖家于 2017 年以 1120 万美元的价格买下了该单元。

该建筑拥有超过 40,000 平方英尺的便利设施，包括健身中心、游泳池、屋顶平台、媒体室、自行车室和酒柜。

签订合同的 16 套房屋的总成交量为 1.285 亿美元。平均要价为 800 万美元，要价中位数为 740 万美元。典型的房屋折扣 7%，并在市场上待了 597 天。

## 购房者可以就房贷利率和条款“讨价还价”吗？

根据 brickunderground 报道，谈判在购房过程中起着重要作用——你不仅可以讨价还价，而且在某些情况下，还可以协商由买方或卖方支付过户税或其他成交费用——所以，就涉及房贷条款和利率方面，买方是否也可以“讨价还价”的问题，答案是：可以。

抵押贷款利率由市场决定，但也由您作为借款人承担的风险决定。贷款专家表示，由于抵押贷款利率高企且经济前景不明朗，目前很难就个别机构的贷款条款进行谈判。

业界人士指出，2008 年金融危机后通过的《多德-弗兰克法案》为贷方制定了指导方针，以消除偏见和消除如果向具有相同风险水平的借款人提供不同条款可能引起的歧视指控。

即便如此，贷方指南确实允许以更好的利率和条款来换取较低

风险的交易。因此，作为买家，如果首付更高、信用更好、资产和存款更高，您将获得比信用边际和首付最少的人更好的利率和条款。

如何改善条款并降低费率

为了抵消抵押贷款成本的上升，许多借款人正在保护他们的信用评级以获得较低的利率，并将资金转移到他们可能有资格获得利率折扣的银行。也可以购买积分来降低您的费率。尽管如此，许多借款人还是想知道在谈判房贷条款时他们有什么影响力。

Grayton Mortgage 的创始人凯文·莱博维茨表示，可以让贷方承担您产生的部分费用——例如，凭借您的信用报告或评估，但他指出，这些条款是由市场定价决定的。您可能遇到过提前还款罚款——与提前偿还部分或全部贷款相关的费用——但这些在当今市场上已几乎不普遍，因此您不太可

能需要谈判。“借款人最好与不同的贷方货比三家，看看哪个定价更好，”莱博维茨说。

一个重要警告是，让贷方多次运行您的信用评分查询可能会降低它的分数。这称为硬查询。请确保您要求的是软信用查询，这样不会影响您的分数。

抵押贷款经纪人而不是银行的信贷员将能够货比三家以获得最优惠的价格，并为您提供最大灵活性。银行的信贷员只能提供银行自己的产品，而抵押贷款经纪人则不受单一机构的特定产品的约束。抵押贷款经纪人倾向于提供更好的客户服务，但并不是大额贷款的最佳来源。

您还需要查看您是否有资格参加奖励计划。例如，纽约市的首次购房者可以获得一系列计划的帮助，包括 SONYMA 和 FHA 贷款，以及只需 3% 首付的抵押贷款。

## 房贷升至 20 年来最高 纽约房源小幅上涨 不愿卖房的卖家增加中

根据 real deal 报道，StreetEasy 发布的新数据显示，房屋待售库存自 2021 年 7 月以来首次同比增长。与一年前相比，更多纽约市卖家降低了要价，房屋在市场上的停留时间也更长。

Streeteasy 经济学家肯尼·李写道，纽约如今的房市与 2019 年相

似，“当时库存增加导致更多降价和销售价格下降。”

抵押贷款利率在 11 月超过 7%，这是 20 多年来的首次，随着借贷成本激增，活动陷入停滞。不少卖家不想卖房，担心放弃较低的利率，新房源同比下降 16.7%。

尽管活动减少，但与 2021 年 11

月相比，纽约市的待售库存增加了 1.7%。由于房屋在市场上的停留时间比上一年多了 11 天，并且利率使买家望而却步，因此出现了小幅反弹。

“加速中的卖家退出正在阻止买家占上风，”李写道。“有能力留在市场上的买家正在争夺数量有

限的房屋，而处于有利地位的卖家可以期待有竞争力的报价——尽管与去年冬天相比，现在有更多的房源在争夺买家的注意力。

尽管打定主意卖房的卖家越来越倾向于降低要价——11 月有近 12% 的卖家这样做了，年增长率为 2.1%——但他们仍然对售价持

乐观态度。

11 月曼哈顿的要价中位数接近 160 万美元，为 2020 年 1 月以来的最高水平。但售价一直停滞不前，自 8 月大流行后的峰值以来下跌 0.5%，至 110 万美元。布碌仑和皇后区的房价则保持同样高位。

## 泽西中部房市大热 入住率 9 成 7 搜索量两倍于曼哈顿

泽西中部 (Central Jersey) 为什么建造了这么多公寓？根据一项全国调查，这是有充分理由的。

根据 mycentraljersey 报道，许多人羡慕地看着新泽西州中部的公寓建设热潮——其中一些受市政当局需要实现其法院下达的可负担住房目标推动。

在 RentCafe 的 2022 年年终报告中，泽西中部被评为美国第七大最具竞争力的租赁市场，所有公寓的入住率为 96.8%。

调查发现，有 15 名潜在租户申请了一个公寓空缺。租房者喜欢住在这里。

在全国接受调查的 135 个市场中，泽西中部的续约率最高，为 85.3%。这意味着不到 15% 的租户

会在 2022 年寻找新住所。

尽管可能难以理解，但该研究还认为，泽西中部公寓市场比曼哈顿市场更具竞争力。调查显示，到 2022 年，新泽西中部和新泽西北部的公寓搜寻竞争几乎是曼哈顿的两倍。

泽西中部目前是该国租金最昂贵的地方之一。而十年前，谁能想象邓内伦 (Dunellen) 和拉里坦 (Raritan Borough) 等曾经苦苦挣扎的老城区如今有这样高的公寓租金？曾经被人们不屑一顾的泽西中部，如今高攀不起。

例如，在 Dunellen 废弃的 Art Color 场地开发的 The Nell 已经开始出租公寓，起价为一居室单元 2,142 美元，两居室单元 2,585 美元。

Prism Capital Partners 高级

副总裁罗伯特·福尼亚迪斯表示：“邓内伦以其小镇的魅力和充满活力的市中心而闻名——这是新泽西州中部的绝佳居住地。”“早期对 The Nell 的兴趣表明其理想的位置——交通、购物和餐饮都很方便——对潜在租户有很大的吸引力。”在拉里坦，Accurate Builders & Developers 今年早些时候宣布，它已从 Lab Corp 设施完全租用了位于车站十字路口的 276 套公寓，该车站靠近火车站，横跨第一大道。总裁兼首席执行官杰克·克鲁格曼表示：“值得注意的是，我们是在大流行期间推出的，当时很少有人乘列车上下班，但我们仍然吸引了广大居民。”

另一栋公寓楼 The

Franklin at Hillsborough 已于 2 月 1 日开盘前开始预租。公寓位于 Red Bank Veterinary Hospital 和 Retro Fitness 之间的 Hillsborough Centre 购物中心一角，步行即可到达比萨店和星巴克，租金起价为 2,350 美元。公寓市场火爆的主要因素之一是美联储为对抗通货膨胀而制定的更高利率。根据全国房地产经纪人的数据，10 月份待完成房屋销售连续第五个月下滑。“10 月对于购房者来说是艰难的一个月，因为他们面临着 20 年的高抵押贷款利率，”全国房地产经纪协会首席经济学家 Lawrence Yun 说。

根据 RentCafe 的报告，租房者

已经不愿意离开租约买房。近 70% 的租房者表示他们正在推迟购房计划。在大流行期间，抵押贷款利率在 2021 年初降至 2.65% 的历史新低。这推动了房地产市场的火爆，以及越来越多的人不去办公室在家工作的趋势。

但今年情况发生了变化，因为通货膨胀升至 40 年来的新高。今年秋天早些时候，抵押贷款利率上调至 6.5%，但在美联储宣布再次上调 0.5% 利率之前，上周中有所下降。这可能很高，但与 20 世纪 70 年代末和 80 年代严峻的经济环境相比，还远不及。

1981 年，随着美联储与超过 10% 的通货膨胀率作斗争，抵押贷款利率达到了 16.6% 的高位。