

# 纽约市买家减少过户结算费的5种方法

对于许多人来说,在纽约市购买康斗公寓或联排别墅是一种财务上的压力,尤其是在利率上升的情况下。另外,合作公寓也通常需要在首付上有充足的现金储备。因此,重要的一环是要尽最大努力减少过户结算费(closing costs)。

根据brickunderground报道,根据您购买的房产类型,过户结算费可能占购买价格的2%到4%——对于全新的公寓来说更接近5%。100万美元合作公寓的过户结算费可能为40,000美元,新建公寓建筑的过户结算费可能为50,000美元。

由于新开发项目的费用最高,因此只需将您的房屋搜索限制在现有建筑物,就可以帮助减少一两个百分点。

也可以聘请经纪人和律师,帮

助挖掘在谈判桌上降低某些费用和税收的机会。

注意以下5种方法,它们能助您成为知情且有能力的买家。

## 1.小心豪宅税(mansion tax)

豪宅税的起征额为100万美元,对买家征收1%的税。达到200万美元时,该税最高可达2%,分阶段上升,直至2500万美元或以上的单位达到4.15%

“买家可以通过坚持购买低于不同门槛的房产来避免或至少减少缴纳这项税款,”房产经纪人李凯拉说。“例如,950,000美元与105万美元的房产之间的差异比看上去要大。”选择前者,您可以在过户时节省10,000美元。

## 2.避免缴纳转让税(transfer tax)

除了价格更高外,新建公寓的过户成本也高于普通合作公寓。这是因为直接从开发商(或全新合作公寓的赞助商)处购买意味着要为价值100万美元的康斗公寓支付高达1.825%相当于18250美元的转让税。

所以办法是购买几乎全新(二手)的房屋。“如果是转售,卖方会承担各种交易费用,包括转让税和卖方的律师费,而这些费用在新建筑的情况下通常会转嫁给纽约市的买方。”

## 3.节省房贷税(mortgage recording tax)

以贷款形式购买康斗公寓和联排别墅的买家必须为超过500,000美元的贷款支付1.925%的州和城市房贷税,或为低于500,000美

元的贷款支付1.8%的房贷税(请注意,该税是根据贷款金额而非购买价格计算的)。

但是请注意:如果卖方在原始抵押贷款上有未清余额,您可以使用一种鲜为人知的工具,称为“购买合并扩展和修改协议”,或“CEMA”。这种法律手段涉及将卖方的抵押贷款与买方的抵押贷款结合起来,然后将条款修改为当前利率。

买卖双方的银行都必须同意。如果一切顺利,根据贷款金额,有可能节省数万美元。

例如,如果卖方有800,000美元的抵押贷款余额而买方获得1,000,000美元的抵押贷款,那么CEMA可以节省大约15,400美元的抵押税。您可能需要扣除1,000到

2,000美元的额外费用才能实现这些节省,但仍然省了不少。

## 4.买全新房——并要求过户结算补偿

新的康斗公寓开发商可能愿意向买家支付过户结算补偿(帮买家支付一部分过户费用、维修或装修费用),而不是降低其单位的要价。

## 5.买全新房——有大量减税的建筑

最后,假设公寓在您的预算范围内——并且保证节省的费用不会被开发商的过户结算费用抵消——购买一栋有大量减税的建筑可以显著降低您未来几年的每月费用。

## 纽约市有意将闲置办公楼改建为住房

包括法拉盛市区

纽约市长亚当斯(Eric Adams)公布了一个工作组的建议,其目标是将未充分利用、闲置的办公空间转变为新住房——官员们希望这条途径有助于解决纽约的住房危机。适合改建的区域包括华人集中的法拉盛市区。

根据市政府公布的消息和NBC4报道,由纽约市城市规划局(DCP)局长丹·加罗德尼克(Dan Garodnick)领导的办公室适应性再利用工作组(Office Adaptive Reuse Task Force)提出了11项建议,以改变州和城市分区法,以允许灵活地将更多办公空间转变为居住空间,总面积约1.36亿平方英尺。

官员们指出,虽然最终由业主决定他们是否要改变建筑物的用途,但这些建议会在未来10年内创建多达20,000套房屋,可容纳多达40,000名纽约人。

工作组的建议包括:

允许最灵活的规划,以便将1961年至1990年建成的办公楼转换为住宅用途;

将灵活的改建法规扩展到所有高强度办公区,包括法拉盛市中心和布朗士中心;

在目前禁止住宅开发的曼哈顿中城中心、高密度地区寻找机会,无论是通过改建还是新建,都可以建造住房;

允许办公楼转换为各种类型的住房,包括支持性住房;



为办公室将所有现有空间转换为住房提供灵活性;

探索并实施一项税收激励计划,以支持通过办公室改建创建可负担住房和混合收入住房——从而增加城市的可负担住房,同时不消除对转换和住房建设的其他私人投资;

制定物业税减免计划,以激励办公室改建为儿童保育中心。

这些拟议改革将通过改变州法律和监管来实施。

亚当斯在一份声明中说:“通过这项研究,我们有一个路线图来实现一个更有活力、更有弹性、更繁荣、更负担得起的城市的愿景。”“对住房的需求是迫切的,而未充

分利用的办公空间所提供的机会是显而易见的——我们知道我们需要做什么。这些具体的改革将清除繁文缛节,并激励我们为所有收入水平的纽约人建造我们需要的住房。”

与此同时,纽约市负责经济与劳动力发展副市长斯普林格(Maria Torres-Springer)表示,此举将从根本上帮助该市解决住房危机。

斯普林格说:“让更多办公室改建为住房将有助于我们恢复商业区,同时解决住房供应危机。”“这份报告中的建议将使我们走上实现这些关键目标的道路。”

自2021年以来,供暖中断一直是这里大约700名居民面临的问题。

## 纽约公屋供暖热水中断比例飙升

记录显示,在过去一年中最寒冷的几个月里,因为资金短缺的纽约市住房管理局(NYCHA)难以跟上锅炉和供暖系统损坏的步伐,公屋租户被迫忍受供暖和热水中断的比例飙升25%。

根据gothamist报道,从2021年10月1日到2022年5月31日的上一个供暖季,全市公屋经历了3,605次公用事业中断。根据法律援助协会(Legal Aid)通过信息自由法获得的公开数据显示,自2022年10月1日开始到为止的最新供暖季,至少有958次供暖、热水中断和完全停水。

法律援助协会呼吁NYCHA免除受供暖和供水中断影响的租户的租金。

“虽然NYCHA已经做出一些改进来缓解公用事业中断,但居民仍然每天都会遭罪,”法律援助民法改革部门的首席律师葛迪娜(Judith Goldiner)说。

她还敦促市政府、州政府和联

邦政府在撤资数十年后重新介入,为改善该市的公共住房存量提供资金。NYCHA目前正面临新的预算危机,官员们将其归因于自疫情大流行开始以来未付租金的增加。

这不是最近几个月第一次发现供暖中断。

负责监督NYCHA校区运营和迅速解决问题的联邦监察员,先前在2022年11月的一份报告中指出了暖气中断的飙升。监测员巴里·施瓦茨(Barry Schwartz)称,“NYCHA的大部分供暖设备都没有为即将到来的供暖季做好准备。”

施瓦茨说,住房机构此后对其供暖系统进行了“重大升级”,并履行了到2022年底更换至少70台锅炉的义务。

但这对布朗士独立堡垒的租户来说是冰冷的安慰,他们上个月面临室内温度降至个位数、为期四天的暖气中断。

租户代表芭芭拉说,她睡在她

打开的炉子附近,她一直在用炉子给她的公寓取暖。

“太冷了,你甚至无法在卧室里睡觉,”她说。“你必须把床垫拉进厨房,然后打开烤箱。”

她说她没有使用空间加热器,因为她害怕设备着火。

自2021年以来,供暖中断一直是这里大约700名居民面临的问题。

“当外面的温度为6度时,没有人会从他们冰冷的公寓里出来,在冰冷的外面行走,”她说。

她说,租户协会要求提供额外的毯子,但没有收到。

数据显示,周一,至少有两栋NYCHA综合大楼——博因顿大道康复兴中心和拉瓜迪亚大楼——的居民在与计划外的供暖和热水中断作斗争。NYCHA计划停电以对其他三个建筑群进行维护。

NYCHA发言人布兰卡乔表示,当局“需要大量资金来解决长期存在的公共住房资金需求。”

## 曼哈顿住宅房价两年来首次下跌

2022年第四季度,曼哈顿公寓价格同比下跌5.5%,这是该区住宅房地产价格自2020年第二季度以来首次下跌。

根据纽约邮报报道,房产评估公司Miller Samuel Inc.和经纪公司Douglas Elliman Real Estate的一份报告显示,2022年最后一个季度,曼哈顿的合作公寓和康斗公寓的售价中位数为110万美元。

评估显示,尽管与2019年第四季度相比,销售量和房价仍然较高,但挂牌库存大幅下降。

2019年第四季度售出的康斗公寓和合作公寓的中位数价格为99.9万美元。

分析师在报告中写道,利率上升和价格高企共同导致需求下降。

自从美联储开始积极提高利率以抑制通货膨胀以来,房地产所有者一直在犹豫是否将他们的房产投放市场,因为他们是以极低的利率通过抵押贷款购买的。

2022年第四季度挂牌量比上年增加5.1%,但比第三季度下降

15.7%,比2019年第四季度仅减少1.8%。

2022年第四季度,曼哈顿的住宅房地产交易量为2,546笔,比去年同期下降28.5%,比第四季度十年平均水平低6.5%。

30年期固定抵押贷款的平均利率在第四季度达到7.08%,这进一步刺激了曼哈顿买家支付全额现金。

在去年第四季度的所有交易中,55%是全现金交易——这是自Miller Samuel和Douglas Elliman开始追踪这些趋势以来的最高比例。

分析人士认为,第四季度并不是房价大幅下跌的开始。

第四季度110万美元的中位销售价格代表连续第七个季度高于门槛。

Miller Samuel总裁乔纳森·米勒(Jonathan Miller)称:“2023年你会看到价格略有下降,但不会出现大调整。”

他说,库存紧张“支撑”了房地产价值,防止它们自由落体。

## 纽约市租赁新规 将使数千个Airbnb房源下架

纽约市计划很快实施的严格租赁新法将从Airbnb和其他短期租赁网站上下架数以千计的房源,使房东更难出租。

根据pix11报道,市府的出发点是新规将改善住房危机,但房东表示这将切断养家糊口的生命线。

梅迪娜一直住在皇后区杰克逊高地的同一所房子里,她的一生和家人都与Airbnb密不可分,——她来自哥伦比亚的移民父亲在Uber崛起后迫使他提前退休,放弃了出租车工作。

“他当了30年的黄色出租车司机,”梅迪娜说。“这实际上是他唯一会做的事情,所以当失去这份工时,我们就像是,‘天啊。我们现在干什么?’”

于是他们为这座两户住宅投资了数千美元,来招揽来纽约市观光却无法负担酒店客房的大家庭。

随着第18号地方法律的临近,房东将不能出租房产短于30天。梅迪娜说,从来没有人她的房子租住超过两周。

“这座城市让我们几乎不可能适当地使用我们的家,”梅迪娜补充道。“我们真的是为了生存而使用我们的家。我们赚的是

用来养家糊口的,也是为了让我爸安享晚年。”

租户-房东律师奥特布里奇表示,市府认为Airbnb和其他短期租赁网站正在减少住房存量。

“他们不再租房给住在这里、在这里工作、带孩子上学的普通纽约人,而是租房给外地人,导致其他住房的价格上涨,”他说。

梅迪娜的房源现在设置为最短停留30天,但目前已空置,导致利润损失7,000美元。她说,成为Airbnb房东对她的家人来说不仅仅是一笔金钱交易。

“他们会去我们当地的酒窖,他们会去我们的超市,我会认识来这里的人,这更像是一种文化交流,”她说。

新法律要求房源必须在市长特别执法办公室登记。它还需要证明该房产是房东的主要住所。

这些新规原定于1月9日星期一生效,但登记将在最终规则公布30天后开始。最终规则将在本周的公开听证会后公布。

梅迪娜表示,如果该市继续提出并实施针对Airbnb房东的严格法律,她和她的家人将强烈考虑搬到另一个州。