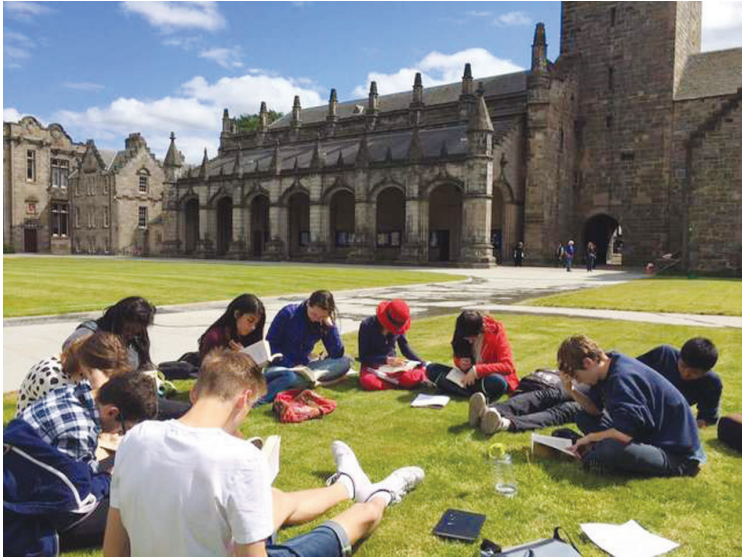


国际学生纽约市租房 需要知道的四大贴士



众所周知,纽约市是生活成本最高的地方之一。根据studyinternational报道,去年,世界经济论坛将纽约市列为世界上生活成本最高的城市,位居榜首,仅次于新加坡。不仅如此,据估计,单身人士至少需要6,606美元才能生存。对于国际学生来说,这是一笔不小的数目——尤其是考虑到租金通常占其中的2,000美元到4,000美元左右。

通常情况下,纽约的公寓被描绘成蜗居大小的空间,几乎没有足够的空间来提供舒适的生活。加上偶尔不讲理的房东和贪财的房地产经纪人,这使得在纽约市找到一个合理的租房地地点变得极其困难。如果放弃传统的学生宿舍选择自行租房,则尤其面临挑战。然而,这并不意味着自行租房不可取。以下是国际学生在纽约市寻

找公寓可以参考的贴士。**确定最适合居住的街区**虽然大多数纽约社区对普通学生来说价格昂贵,但仍有一些社区可以以较低的成本为你提供空间和舒适。它们分布在该市的五个行政区:布朗士、布碌仑、曼哈顿、皇后区和史岛。每个行政区都有自己的优缺点。例如,曼哈顿让您进入纽约市中心,靠近金融区、中城以及所有主要景点。然而,它人口稠密,有160万人。这使得在这里租房非常昂贵。布碌仑以更接地气而闻名——这里有美味的食物、丰富的现场音乐、街头艺术等等。它还以其多样性和包容性而闻名。尽管如此,这个行政区正变得日益高档化——随着时间流逝,它变得越来越难以负担。纽约的许多租房者都试图选择一个能够平衡租金成本和位置的地方。然而,作为一名学生,在更便宜的社区租房可能更有意义,即使它离你的校园更远。您的课程安排可能会更加灵活,如果需要,您可以有更多时间前往大学。

纽约一些最受学生欢迎的社区包括布朗士的福特汉姆高地、史岛的新斯普林维尔和曼哈顿的华盛顿高地。这是因为这些地点位列纽约最负担得起的街区之列。**使用各种房产搜索网站**大多数租房者都是从网上开始寻找公寓的——作为学生,也不例外。因此,了解在纽约市寻找出租公寓时应考虑哪些网站非常重要。可以使用的一些房产搜索网站包括NY Rent Own Sell、StreetEasy和Zillow。Craigslist等其他网站可能会在租金方面为您提供更多选择和灵活性。但它不受监管,这意味着你被骗的可能性更高。加入Facebook群组可能会给你同样的灵活性——并允许你搜索室友来分担租金——但在不涉及验证的情况下,你会面临同样的风险。**安排参观**租赁代理人通常倾向于通过狡猾的相机技巧和角度为他们做广告,使房产看起来比实际更具吸引力。这使得安排观看对于国际学生来说极其重要。亲自前往公寓以确定它是否适合,这一点至关重要。

这也让你可以查看它的旅行路线和周边地区,这是你无法通过单纯的房源列表来了解的。当然,很多从国外来的国际学生可能没有这个特权。如果是这种情况,请尝试让信任的朋友为你看房。他们可以拍摄房产的视频和照片,了解具体要求等等。在最坏的情况下,要求进行虚拟查看。这可能不如亲自拜访可靠,但仍会让你了解在付款前会发生什么。**确保所有文件都井然有序**作为一名国际学生,你需要采取更多措施来确保能租到公寓。通常,这些将包括提供一系列文件:护照或带照片的身份证件、银行账单、如果获得奖学金或贷款,请提供经济援助证明、学生签证、大学录取通知书、推荐信。除非房东有正当理由,否则请务必提供原始文件的复印件。如果房东要求保留你的签证、护照或其他任何东西的原件,请咨询学生会。

长岛地区房价持续下跌 正逐渐恢复大流行前水平

长岛房价12月继续下跌,房地产市场继续其恢复到流行前水平的过程。根据patch报道,OneKey Multiple Listing Service的最新市场报告显示,纳苏县和萨福克县的房屋销售价格中值从11月到12月均有所下降。在纳苏县,价格跌至655,000美元,下跌22,500美元。在萨福克县,价格为542,500美元,比前一个月下降了2,500美元。尽管价格很高,但已从去年早些时候达到的最高水平回落。去年7月,纳苏和萨福克的房价均创

下历史新高。纳苏的中位售价达到创纪录的719,000美元,萨福克为575,000美元。“我认为销售价格中位数不可持续,”OneKey MLS新任首席执行官理查德哈格蒂说。“它是如此之高。它导致了缺乏库存的负担能力问题。”库存不足过去是、现在也仍然是一个主要驱动因素。与2021年相比,12月售出的房屋数量直线下降。纳苏售出879套房屋,低于2021年的1,345套,降幅近35%。萨福克售出1,175套房屋,低于1,802套——下降了近

35%。哈格蒂说,这些下跌表明大流行过后市场正在企稳。“你在这些数字中看到是季节性的回归,这是我们在过去两年中失去的,”他说。他补充说,创纪录的高价和销量是由千载难逢的事件造成的,短期内不太可能重演。“我们正在回到大流行前的市场,”他说。“我一直警告说,我们将在2020年和2021年旁边加上特殊星号。我认为在不久的将来任何时候都不会恢复这种类型的市场活动。”

全美购物中心空置率 创15年来最低

全美购物中心从未像现在这样受欢迎,但也令人担忧。根据real deal报道,Cushman&Wakefield的数据显示,第四季度购物中心(shopping centers)——通常定义为拥有大量独立商店的相当大的区域,而不是许多商店都在同一栋楼内的购物中心——空置率为5.7%,创下15年来最低。该数字急剧下降,比上一季度和2021年初的市场峰值8%下降了20个基点。该行业缺乏新建筑是空置率下降的主因。去年仅新建了470万平方英尺的购物中心,比大流行前五年的年平均水平低80%以上。

报告称:“即使新建筑略有改善,总体零售库存水平将继续受到现有物业的改造和重建的限制,从而使优质空间保持溢价。”房东也从有限的空置率中受益。第四季度的租金要价为每平方英尺23美元,与第三季度相比有所增长——尽管幅度很小。该行业的租赁在第四季度确实有所下降,触底至2170万平方英尺,这是自大流行开始以来的最低水平。不过,未来几个月可能会向上修正数百万平方英尺。除了特定的物业类型外,全国零售空置率普遍低于平均水平。第三季度,世邦魏理仕录得5%的空置率,是该公司七年来追踪的最低水平。

为了省电华人业主考虑安装太阳能 值得吗?

为了省下电费,有华人房东考虑在自家住宅顶上安装太阳能板。这个做法可行吗?对将来售卖房屋会有影响吗?根据纽约时报报道,专家给出了以下建议。屋主问:我们正考虑在位于长岛纳苏县的家的屋顶上安装太阳能电池板,尽管我们预计会在五年内搬家。几位房地产经纪人建议我们不要安装面板,因为它们会对未来的转售价值产生不利影响。您对此有何建议?答:太阳能电池板对房主来说是一项有价值的投资,其收益超出了转售价值。但并非所有家庭都能获得这些好处,您需要做一些研究来弄清楚大量的前期成本是否值得。弄清楚这一点后,您就可以开始考虑转售价值了。据可持续能源中心称,为屋顶购买和安装太阳能系统预计需要

支付15,000到25,000美元。有税收优惠可以抵消可观的前期成本。降低通货膨胀法案包括一项税收抵免,以支付购买和安装太阳能系统成本的30%。该积分不适用于租用太阳能系统。还要考虑州激励措施,例如在纽约,它为购买或租赁的系统提供25%的税收抵免,最高可达5,000美元。您还需要考虑多少太阳能电池板可以降低您的能源成本。确认您可以将您生产的任何多余电力卖回给电网,否则可能不值得这样做。接下来,查看一年中您在电费上的花费,计算结果会根据您居住的地方、房屋的大小以及居住人数而有所不同。专家应该评估您的屋顶和房屋,权衡房屋朝向、屋顶和树木覆盖的年龄等因素。个人理财专家金伯利·帕默表示:“您要确定的是需要多长时间

才能证明前期成本的合理性。”他补充说,平均而言,太阳能电池板的投资回收期为六到九年。太阳能电池板不会为家庭增加明显价值,但也不会损害它。加利福尼亚州劳伦斯伯克利国家实验室的研究科学家本霍恩说,在安装系统后五年内出售房屋的房主“几乎可以收回100%的投资”。他补充说,买家愿意为配备较新太阳能电池板的房屋支付与当前市场价值大致相当的溢价。然而,房主并不会从租用系统中获益。因此,如果在您挂牌售房时太阳能电池板变得便宜得多,您可能无法在购买和安装成本上实现收支平衡。然而,您将享受多年更便宜的能源成本,这可能会抵消这一点。

纽约市皇后区租金 连续16个月上涨

根据房产公司Douglas Elliman的一份新报告,纽约皇后区租金中位数连续第16个月同比上涨。根据qns报道,12月皇后区西北部的平均租金为3,287美元,比3,089美元上涨6.4%。统仓公寓平均租金为2,819美元,比2021年增长3.8%,一卧平均租金为2,857美元,比2021年增长6.1%。豪宅平均租金为6,420美元;新开发项目的平均租金为3,763美元;现有出租单位的平均租金为2,600美元。报告称,“租金中位数自5月以来首次冲破3,000美元的门槛。”报告称,新租约签约量连续第九个月下降。

2022年第四季度,所有合作公寓、康斗公寓和一卧至三卧家庭的平均销售价格为758,006美元,而2021年第四季度为768,833美元;销售价格下降了1.4%。根据Douglas Elliman的数据,在皇后区东北部,平均售价为840,641美元。在洛克威,平均售价为702,588美元,比去年上涨0.7%。在皇后区西北部,平均售价为942,834美元,而去年则为1,026,843美元,下降8.2%。长岛市公寓今年的平均售价为1,148,892美元,低于去年的1,191,191美元。皇后区有3,108笔交易,平均上市时间为62天。共有412套康斗公寓、853套合作公寓和1,843套一卧至三卧住宅。