

# 纽约“正当理由驱逐”法案 2023年有望通过

## 长期引争议华埠房东抗议

四年来，凡妮莎·里维拉 (Vanessa Rivera) 平安无事地住在她位于日落公园的公寓里。从无家可归者收容所出来后，里维拉说她“绝望”地想为她的两个孩子找到一个稳定的家。

这套公寓每月1,800美元，有一位友好的楼管，价格实惠，水电全包。

直到去年春天她把楼管叫了出来，里维拉说，因为对方没有告诉她隔壁单元有臭味。

几天后，她收到了驱逐通知。

“我只是想知道，为什么？我为什么被驱逐？我每个月都付房租，”在法庭上反对驱逐的里维拉在接受采访时说。“他没有给我任何理由。”

根据NY1报道，里维拉是纽约州估计有150万户家庭(400万人)之一，根据正当理由驱逐(Good Cause Eviction)法案，这些家庭的租约将获得强有力的新保护。该法案于2019年首次提出，将规定房东驱逐租户是违法的，除非他们违反租赁协议，并限制房东每年可以提高多少租金。

现在，该法案的支持者认为今年是正当理由驱逐有望获得通过的一年，进步的民主党人在州立法机构中有优势，而州长霍楚(Kathy Hochul)将住房作为她预算的核心，并对市场各个角落的租金飙升感到沮丧。

然而，该法案的反对者——包括财力雄厚的房地产游说团体

——声称将伤害小业主并导致房东将单位撤出市场。

“妥协和‘正当理由驱逐’这两个词不存在于同一句话中，”华埠房东李卓勋(Jan Lee)说，他是纽约小业主组织的成员，该组织由志愿者经营，是反对正当理由驱逐的房地产联盟。

2023年有比以往更多的支持正当理由驱逐在2022年会议期间未能在州立法机构进行投票。但如今形势大有不同。

支持正当理由驱逐的进步团体工作家庭党(Working Families Party)也在2022年的州议会选举中取得了最大的成功，支持的候选人在11月的初选中击败了温和的民主党人和共和党人。

“我们真的认为，立法机构的支持比以往任何时候都多，”租户倡导联盟“人人享有住房正义”的代表魏文(Cea Weaver)说。“州长也出来说，‘住房是我们今年必须做的事情。’而且我认为，立法机关可以通过谈判让正当驱逐通过。”

霍楚并没有将正当理由驱逐纳入她自己的政策文件，她的2270亿美元预算提案的大部分重点放在分区变更和新的税收激励措施上，以刺激新住房的建造——包括承诺在下一个十年开发800,000套新住房。

按照目前的措辞，正当理由驱逐可能会改变住房市场，使其有利于租户，如果租户不违反租约并且能够负担有限的租金上涨，则接近

市场价格单元的租户有权留在自己的房屋中。

萨拉查说，这项法案“明确租户是有利的，因为目前，根据法律，租户在这些情况下处于不利地位，[并且]如果业主不以某种方式对租金进行监管，如果业主想要提高租金，租户处于弱势。”

正当理由驱逐将适用于所有单元，拥有三个或更少单元的业主自住建筑除外。房东必须提供续租，除非租户不支付租金、违反租约、进行“滋扰”或非法活动，或者房东想让亲戚接管该单元。

与现在不同的是，租金涨幅也将以市场利率为上限，涨幅为之前租金的3%或当地通货膨胀率的一倍半。目前，在纽约市，立法将允许租金上涨幅度略低于10%。

租金稳定单元——不被正当理由驱逐法案涵盖，租金每年允许的涨幅由租金指南委员会设定。根据纽约大学弗曼房地产和城市中心对纽约市租金的分析，在1999年至2021年间，假设租金稳定单元的起租为1,000美元，其租金已上涨约68%至1,680.38美元。

如果同一单元改为市场定价，没有租金稳定所施加的上限，其租金将增加两倍以上：130.65%，至2,306.50美元。

在正当理由驱逐下，同样是1,000美元的市场单元，其租金将上涨至2,111.52美元——涨幅为111%。

然而，该市实际增加的租金与



正当理由驱逐法允许的租金之间存在差距，这导致对该立法持怀疑态度的人质疑它是否符合在该市拥有房屋的成本：房东，尤其是那些拥有寥寥几栋房屋的人，能负担得起不断上涨的税收和维护、翻新的费用吗？

“你不能只支付运营成本。你必须提供足够的回报，让人们可以投资锅炉或修理屋顶，”主管纽约市住房和经济发展的纽约市副市长维基·宾(Vicki Been)说。

宾表示，她还担心这项立法可能会使包租公(做房东)成为一种经济上不可行的经营方式，并导致公寓被撤出市场，从而加剧该市的住房危机。

家族拥有两栋公寓楼的唐人街房东李说，他和其他小房东认为正当理由驱逐是一种生存威胁。他说，租金支付不了他们的成本，更不用说允许他们使用物业来为下一代积累财富。

他说，定价缺乏灵活性将驱赶少数族裔业主，他们在整个城市的社区长期拥有和维护建筑物，而大型房地产集团直到最近才进行投资。

“如果华人房东离开华埠，这些物业不被中国家庭接管，而是被那些面目全非、没有灵魂的公司实体接管，没人知道他们是谁，”李说，并补充说，“如果没有华人老板，华埠还算什么？”

## 新泽西第8节租金援助申请爆火 2万个名额收到逾14万份申请

新泽西全州住房申请竞争激烈，超过141,000户家庭申请了大约20,000个候补名额，以获得梦寐以求的第8节租金援助(Section 8 Voucher, 也称代金券)，以帮助他们在新泽西住得起房。

根据northjersey.com报道，这是联邦资助计划(也称为“住房选择券”，Housing Choices Voucher)可供分配名额的七倍多，该计划将低收入家庭需要用于住房支出的支出限制在其薪水的大约三分之一，其余部分由政府补贴房东。

该申请开放了近三周，某些新泽西人被优先安排在等候名单上，包括退伍军人及其配偶、无家可归者、家庭暴力幸存者和残疾人。

获得名额的人将通过电子邮件收到通知。申请人还可以在2月24日之后在WaitlistCheck.com/NJ559在线查看他们的状态。

申请期开放当天，因多人同时登入，部分民众无法登入网页。

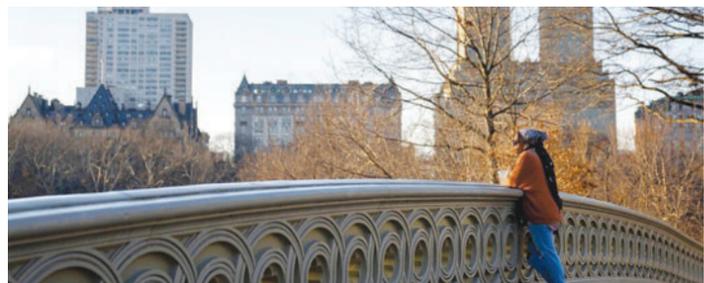
管理该项目的全州机构社区事务部与一家软件公司合作增加了带宽，并表示该网站第二天就可以正常运行了。

在最初的24小时内，新泽西的家庭提交了超过36,000份申请——几乎是可用候补名单数量的两倍。在整个开放期间，新泽西居民共提交了141,413份申请。

由于联邦资金有限，只有四分之一有资格获得租金援助的家庭能够获得租金援助，这与食品券等计划对所有符合条件的人都可以形成鲜明对比。在扫清进入候补名单的障碍后，可能需要数年时间，取决于家庭居住的地方，房管部门才会向他们发放代金券。

尽管根据新泽西州反歧视法，房东出于租客有政府租金补贴而拒绝提供住房是违法的，但依赖援助的租户经常遇到房东不想接受他们的申请，并且可以基于其他因素拒绝他们，例如信用记录。

新泽西州的“住房选择券”计划在全国排名第13，每年为24,000多个家庭提供服务，年度预算为2.64亿美元。全州机构每月为租户平均支付938美元的租金。新泽西州还拥有近100个地方住房管理局，它们为各自地区提供额外的租房补助。



## 布碌仑带屋顶露台新楼推出抽签申请 月租低至1528美元

位于布碌仑高地(Brooklyn Heights)一栋20层出租公寓推出了38套混合收入公寓的住房抽签。

根据6sqft、NYC Housing Connect报道，蒙塔格大街200号(200 Montague Street)由Beyer Blinder Belle设计，拥有独特的深色立面、抛光花岗岩底座和青铜色金属细节，诠释了该社区的建筑历史。收入达到该地区收入中位数80%和130%的合格纽约人可以申请公寓，价格从每月1,528美元的统仓到每月3,918美元的三卧不等。

由Aurora Capital Associates和Midtown Equities开发的200 Montague包含121个出租单位和位于底层和地窖层的7,000平方英尺的零售空间。夏季将推出市场定价出租房源。

住宅采用中世纪现代风格设计，拥有开放式布局和超大窗户。厨房配有定制木制品、大理石岛和博世电器。浴室配有木制梳妆台、大理石水槽和玻璃封闭式花洒淋浴。

便利设施包括带专用瑜伽室的健身中心、居民休息室、儿童游

戏室、自行车存放处、共用洗衣房和婴儿车停车场。景观美化的屋顶露台享有曼哈顿天际线和纽约港的景致，提供烧烤设施、草坪和带室外淋浴的日光浴区。

该建筑位于布碌仑市中心繁华的商业走廊与布碌仑高地迷人的历史街道和海滨之间，交通便利。布碌仑市政大厅和卡德曼广场公园位于新开发项目的街对面。

符合条件的纽约人可以在2023年4月3日之前申请负担得起的单元。布碌仑第二社区的居民将优先获得50%的单元。

## 曼哈顿拥有全美1/3租房最贵的邮编区

如果您在纽约市租房，那么您属于大多数人。这里的租房者比业主多三分之二，与全国比例相反，全国三分之二是业主。

根据brickunderground报道，你在这里租房也要花很多钱——你的邻居也是如此，尤其是曼哈顿，那里的租金中位数在去年7月首次超过4,000美元，并且此后一直徘徊在该高度附近。纽约市去年夏天的租金成为美国最贵，超过了旧金山。

租金如此之高，租户如此之多，从历史上看，曼哈顿高度集中了美国租户最昂贵的邮政编码是有道理的。尽管大流行带来余震，但曼哈顿在最新的统计数据中占据主导地位。

房产网站RentHop近日发布了100个租房最贵的邮政编码，排名显示，纽约市是2022年最贵的租

赁市场，有38个邮政编码排名靠前100名，其中33个位于曼哈顿。这比2021年有所增加，当时纽约市拥有31个最贵的邮政编码，其中27个位于曼哈顿。

RentHop发现，前100个租房最贵的邮政编码花落八个州，纽约州占了41个，加利福尼亚州有30个，佛罗里达州有18个。洛杉矶及其周边城市占了14个最贵的邮政编码，波士顿地区占了5个。

为了创建排名，RentHop提取了全美从2022年1月1日到2022年12月31日超过180万个活跃的出租房源。他们查看了美国每个邮政编码中两卧和一卧单元的租金中位数。结果按两卧租金从最贵到最低排序，因为这种单元尺寸最常见。

美国租金最贵的邮政编码是佛罗里达州费希尔岛的33109，

2022年两卧租金中位数为24,000美元，高于2021年的20,000美元。

位于长岛东端的汉普顿湾(Hampton Bays)邮政编码11946再次位居全美第二贵，两卧的租金中位数为12,500美元，低于2021年的15,000美元。同样在东端的西汉普顿(Westhampton)邮政编码11978排名第六贵，两卧租金中位数为10,250美元，高于2021年的9,250美元。

纽约市租金最贵的邮政编码是炮台公园城(排名全美第八)的10282和翠贝卡(全美第十)的10007，两卧的租金中位数分别为8,550美元和8,400美元。相比2021年，纽约市最昂贵的邮政编码是上西区的10069(第九)和翠贝卡的10007(第十)。两卧的租金中位数分别为7,066美元和7,012美元。