

曼哈顿仅存“有色人种”学校旧址 被指定为纽约市地标

纽约市地标保护委员会(LPC)周二(5月23日)指定了曼哈顿的一座建筑为地标,以警醒世人纽约市的种族隔离教育历史。

根据6sqft报道,前第4号有色人种学校是一所公立学校,从1860年到1884年只对非裔学生和教师开放。这座位于切尔西17街128号的三层建筑如今完好无损,是该区唯一一座专门为非裔美国人服务的现存校舍。新地标不仅代表居住在曼哈顿这一地区的非裔社区的历史,而且还承认与学校相关的许多著名人物。

第4号有色人种学校的前身为

非裔自由学校,它由纽约解放协会于1787年创立,旨在教育奴隶和有色人种自由人的子女。后来于1834年成为该市公立学校系统的一部分。

正如委员会指出的那样,由纽约公立学校协会于1849年建造,第4号有色人种学校的设计遵循样板小学房屋计划,具有25英尺宽的四开间立面和男女分开的入口。

教育委员会成立后该学校被转移到市内,1884年市政府停止在校舍的正式名称中使用“有色人种”一词,学校更名为第81文法学校(Grammar School No.81)。学

校继续只招收非裔学生,直到1894年这些隔离学校关闭。

许多著名的非裔教师和学生都与学校有联系,包括莎拉·加内特(Sarah J.S.Garnet)。加内特是一位著名的女性政治人物、选举权主义者和社会正义活动家,是该市学校系统中首批非裔校长之一。

著名古典小提琴家和作曲家沃尔特·F·克雷格(Walter F.Craig)和1893年芝加哥世界博览会上唯一的非裔经理琼·伊莫金·霍华德(Joan Imogen Howard)曾担任该校教职员工。苏珊·伊丽莎白·弗雷泽(Susan Elizabeth Frazier)是

该市第一位被分配到综合公立学校的非裔美国教师,毕业于该校。

“除了展示内战前纽约市小型公立学校的样子外,它还向我们展示了教育如何为非裔学生提供重要的机会和技能,因为他们正在与日常生活中的歧视和不平等作斗争,”LPC的研究员玛丽安·赫尔利(Marianne Hurley)周二表示。

自1930年代以来,卫生局一直拥有该建筑,但在过去十年中一直没有使用过。据《纽约时报》报道,这座拥有175年历史的空置建筑需要维修,但保留了许多内战前设计的特征。

自2018年以来,历史学家兼作家埃里克·华盛顿(Eric K. Washington)一直致力于为这座建筑树立地标。华盛顿发起的一项寻求指定的在线请愿书获得了2,840多个支持签名。

在上个月的一次公开听证会上,有20多人表示支持指定地标,另外还有7封支持信,没有一封反对信。

LPC主席莎拉·卡罗尔表示,这一指定讲述了非裔美国人取得的重大成就,并将“作为一个警示,提醒后代许多前人忍受的系统性种族主义和种族隔离。”

纽约房东违反可居住性保证 租客有权不交租

纽约市的每套公寓都必须有房东保证的最低服务。这就是法律要求的可居住性保证——对每份租约的一系列要求,无论是否明确说明——房东必须遵守这些要求,以确保您的公寓和建筑物始终安全宜居。这些居住标准不仅让租户放心住房是安全的,还给出了对房东的要求。

根据brickunderground报道,这也意味着您公寓的条件不应以任何方式损害您的健康。如果房东违反了可居住性保证,使公寓变得无法居住,租客有权不交租金。这包括忽视维修泄漏、水电、霉菌或故障电线,或忽视老鼠和蟑螂等害虫。

识别不安全条件

纽约州统一法院系统提到的一连串其他问题可能会使房东违反该法律,包括与炉灶、烤箱或冰箱相关的厨房问题;缺乏热水或暖气;暖气片故障;破损的马桶、水槽

或瓷砖;缺少一氧化碳或烟雾探测器;有故障的锁或对讲机;和不起作用的窗户。

如果您遇到任何这些情况,您的第一步是告诉您的房东并给他们机会解决问题。如果您是合作公寓的股东(买了股份),董事会对股东的责任类似于房东对租户的责任。

除了您的公寓安全宜居外,建筑物的公共区域也需要保持清洁卫生。如果您住在租金稳定的公寓里,还有关于所谓的“必需服务”的规定。根据这条规则,当您搬进租金稳定公寓时为您提供的任何服务都必须继续。

证明违反可居住性保证

您不必忍受无法居住的条件——法律可以保护您。在某些情况下,证明违反可居住性保证可能很困难,甚至代价高昂。例如,大楼工作人员的过度嘈杂工作可能

会让您无法入睡,但法官可能会要求证明其噪音明显高于正常水平,以便对您有利。

有时,如果公寓或建筑物年久失修、违反可居住性保证而房东对此无所作为,租户可以获得租金减免。记录情况并以书面形式通过信件或电子邮件向房东提出投诉始终很重要。

以违反可居住性保证为由扣留每月付款——无论是租金还是管理费——都有其风险。您可能会因为不支付租金而被送上房屋法庭,因此,如果您的房东不解决您提出的问题,获得法律建议将很重要。

如果房东坚持拒绝维修违反可居住性的保证,那么您可能会有理由进行推定驱逐(房东不维修从而妨碍房客居住,使该房屋不适合房客居住)。另一个结果可能是法院命令要求房东进行维修或恢复服务。

远程工作比预期更持久 纽约写字楼价值将损失44%

随着重返办公室的人数稳定在大约50%左右,远程工作对纽约写字楼价值的长期影响看起来比之前想象的更可怕。

根据real deal报道,这是根据纽约大学和哥伦比亚大学研究人员的最新报告得出的,他们修改了去年发布的一项研究,该研究衡量在家工作对纽约市写字楼的影响。

该更新于今年5月发布,计算出到2029年整个城市的写字楼将损失疫情前价值的44%——高于一两年前首次发表该研究时估计的28%。

“我们现在估计远程工作制度将更为持久,从长远来看,它也会对办公室价值造成更大的损害,”报告作者写道。

即使是最乐观的写字楼产业支持者也开始承认,事实证明远程工作比他们预期的更持久。

“混合工作模式的持续时间比我预期的要长得多,”SL Green Realty首席执行官马克·哈利迪在12月承认。

去年劳动节过后,纽约写字楼的实际入驻率明显上升,达到近47%。但这似乎是一个上限。截至今年5月,入住率略高于48%。

作者发现,很少使用办公空间的公司正在拒绝续租或只使用部分空间。Cushman&Wakefield的数据显示,曼哈顿78%的写字楼存量在第四季度以合同方式出租——这是30年来的最低水平。

雷区别踩!

许多房主后悔莫及的5大室内装修



由于一些因素,包括持续的供应链问题、劳动力短缺和通货膨胀,家宅装修变得越来越昂贵。然而,许多房主似乎仍愿意掏出大把现金。

根据gobankingrates报道,去年6月发布的Houzz&Home Survey调查发现,房主在2022年花费15,000美元来翻新他们的房屋——比前三年美国人花费的10,000美元增加了50%。

但如前所述,大型家庭装修并不便宜。更重要的是,一旦装修完毕,通常不容易撤销。因此,如果您打算改造一个游泳池或一个设备完善的厨房,您最好全神贯注,因为它们将长期伴随着您、您的家

以及您家的房产价值。

这也是后悔可能发生的地点。房主经常后悔的家庭改造和大修有哪些?我们来看一下。

开辟一个游戏室

室内设计协调员塔拉·斯波丁表示,游戏室听起来是个好主意,但房主常常后悔建了一个游戏室。

“拥有一个专门建造的空间,比如游戏室,并不总是最好的举措,游戏室限制了房间的使用方式,如果您决定出售它,也不会增加您家的价值。”她估算建造一个游戏室的成本约为4,500美元。

“我会建议有人考虑[改为]更换外墙的板(siding),”斯波丁

说。“房屋的外墙板是最引人注目的东西之一,它需要保持坚固和有吸引力。根据材料的不同,更换外墙板可能需要4,500到15,000美元,如果您考虑出售,投资回报率更高。它的投资回报率为60%或更高。”

将车库改造成生活空间

将车库改造成生活空间似乎是个好主意——但往往会导致很大的遗憾。其一,住宅房地产开发商比尔·塞缪尔估计,这将花费您大约30,000美元来执行。

“大多数买家并不看重这种装修,”塞缪尔说。“尽管这种翻新将以比新建房屋更低的成本为您现有的房屋增加更多的居住空间,但额外的空间很难与房屋的现有平面图融为一体。因此,这些改造通常会导致房屋的最终平面图很尴尬。从吸引力的角度来看,车库转换看起来也很尴尬,这进一步限制了您的潜在买家群体。”

与其在巨大的努力上投入30,000美元,不如选择更小、更实用的家居装修,为您的住所带来价值和功能。

地产公司首席运营官兼联合创始人莱恩·左莫罗迪说:“这可能包括更新油漆、地板或照明,或者增加新的景观或户外生活空间。”“这些改进的成本可能相差很大,但它们通常比重大翻新更实惠,并且会对房屋的价值和宜居性产生重大影响。”

添加水疗浴缸

安装豪华水疗浴缸是一项经常发生的昂贵的家庭装修,房主通常会在事后后悔。

“这些浴缸的起价仅为200美元,但最终装修价格高达15,000美元,”房地产专家马特·比加奇说。“房主通常会后悔在他们的浴室里安装了水疗浴缸,因为它们占用了太多空间。另外,它们也很难保持清洁,也不是保水的好选择。”

与其购买水疗浴缸,不如选择优质的花洒。“这将是一个更便宜的选择,同时还能在浴室中留出充足的空间,”比加奇说。

拆掉浴缸改用淋浴

由于浴缸往往会使用大量的水,因此房主通常会选择拆掉,用淋浴来代替。这也有助于减少空间,使浴室更大。但这种装修可能会让人后悔。

“根据需要拆除的浴缸类型,拆除浴缸的费用在200美元到1,000美元之间,”家居改造专家夏洛特·格兰维尔说。“安装淋浴的成本在7,000美元到12,000美元之间。用淋浴代替浴缸通常最终平均花费1,000到9,000美元。”

一旦房主意识到他们不再拥有浴缸的奢华或便利,就会感到遗憾。然后他们可能会发现自己陷入不得不重新把淋浴和浴缸放在一起,这样做成本在4,300美元到11,800美元之间。

格兰维尔说:“希望有淋浴选择的房主可以简单地将他们目前的浴缸变成浴缸/淋浴组合,平均花

费300到2,000美元。”“两全其美可以避免选择一个或另一个的遗憾,并让您可以选择是节约用水还是在自己舒适的浴室里尽情放松一下。”

使用过于华丽的冠顶饰条(Crown Molding)

墙壁与天花板交接、窗户、壁炉周围的空白,往往给人“家徒四壁”的感觉,这时候使用冠顶饰条,不论采用的是欧洲典雅风,还是现代简约风,都能大大提升房屋的观感和主人的品味。

装饰性冠顶饰条可以是为您的家增添价值和优雅,但安装太多实际上可能是一个代价高昂的错误。

家居装潢专家肖恩·马丁说:“过于华丽的冠顶饰条安装起来既困难又昂贵,而且由于其复杂性,通常需要比预期更长的时间。”“此外,根据你选择的风格,它可能不适合你家现有的设计。”

安装华丽的冠顶饰条的成本会有所不同。

“一般来说,根据具体情况,从几百美元到几千美元不等,”马丁说。“在某些情况下,如果项目特别复杂,可能需要聘请专业的木匠或建筑商,他们会为他们的服务收取额外费用。据报道,有些人在冠顶饰条上花费了超过10,000美元。”

马丁建议将这些大笔资金用于更小、更实用的家庭装修项目,例如“粉刷墙壁或更新固定装置和电器”。