

全现金报价 vs 房贷为前提的报价 有哪些利弊?

纽约卖家认为全现金报价比以抵押贷款批准为前提的报价“更安全”，后者允许买家在未能获得融资时退出合同并保留定金。然而，如果买家无法拿出所有资金（这种情况会发生），即使是现金报价也可能落空。

根据 brickunderground 报道，由于买家希望避免高抵押贷款利率——至少对于200万至300万美元以上的价格，现金出价目前在纽约市超过了房贷为前提的报价。

Douglas Elliman 的经纪人林赛·巴顿·巴雷特表示，这也有助于了解“由于银行业务的不确定性，正在提供一定程度融资的人更倾向于要求应急资金”。

那么，为什么还要费心考虑一个取决于房贷的报价呢？原因很简单：从长远来看，这可能是更好

的交易——无论是买方市场还是卖方市场。毕竟，最终目标保持不变：您想要找到一个可以在合理的时间完成交易并且最不麻烦的买家。

更重要的是，通过应急措施制定退出策略并不意味着买方不会100%承诺完成交易。纽约市房地产律师事务所合伙人安德鲁·卢夫蒂格说：“即使是完全有能力融资的买家也会担心他们可能会因为其他原因而失去定金——即建筑物的财务状况或低估价。”

那么，作为卖家在权衡现金与取决于房贷的报价时应注意哪些呢？

1. 仔细查看所有报价

无论要约的类型如何，您都需要进行尽职调查以做出明智的商业决策。

如果您在合作公寓中出售，买方还需要获得董事会的批准。“我们必须比以往任何时候都更仔细地审查买家，”Corcoran的代理人乔纳森·舒尔茨说，他说越来越多的董事会拒绝申请。他最近接受了一位绿卡持有人提出的400万美元的全现金报价，经合作公寓委员会进一步审查，该绿卡持有人实际上在其美国账户中并没有所说的金额。“我们退出是因为风险太大，”他说。

要点：要求潜在买家完成纽约房地产委员会的财务报表，这是纽约市的标准，并提交支持文件——银行报表、纳税申报表、投资组合等，作为保证。

2. 了解全现金报价所涉及的内容

当然，现金报价可以更快地完

成，因为无需等待抵押贷款批准。

“现金报价背后的整个想法是将风险降到最低，”舒尔茨说。“大家明白——与现金买家一起在理论上风险较小。”

至少在纽约，似乎每个卖家都在说，他们有“朋友”全款售出了他们的公寓，或者“每个人”都在提供现金。

巴雷特说，“关于现金交易的流言蜚语很多，但大多数人都不知道这意味着什么——买家不会带着装满现金的手提箱出现。一般来说，提出现金报价的买家只需要有足够的钱在帐户来表明有能力现金支付，即使他们并不想清空账户里的钱。”

事实上，她说至少有一半的时间，在交易发生之前，“全现金”买家会融资（除非合同明确规定“不

允许融资”）。

考虑一下：如果你与全现金（或非临时）买家签订合同，而他们在资金方面遇到问题，卖家被他们锁定了，要退还定金并不总是那么容易。

3. 了解房贷为前提的报价涉及的内容

这里的专家告诫不要对房贷为前提的报价做出下意识的反应——如果这样做，您最终可能会失去最合格的买家。借钱的买家可能愿意提高价格，以此作为与全现金报价竞争的一种方式。

有房产经纪人认为预先批准信是不错的方式，可以看出此人的财务状况已由专业人士审查过，而不是接收买家提交给经纪人的任何信息。

纽约市首个多户型地热住宅楼在康尼岛封顶

纽约市首个多户型地热项目在康尼岛(Coney Island)封顶。

根据 6qft 报道，位于冲浪大道(Surf Avenue)1515号的住宅开发项目将包括463套公寓，其中139套将被指定为可负担住房。该建筑的地热系统将利用地球来加热和冷却该物业并为其供水系统供电，从而消除了对使用化石燃料运行的设备的需求。

这座16层建筑包含11,000平方英尺的底层零售空间和超过20,000平方英尺的最先进的便利设施。

该建筑位于著名的康尼岛餐厅 Gargiulo 的停车场内。Gargiulo 的所有者 Louis Russo 在2020年初同意为该空间签订为期99年的

地面租约。

开发商与 Ecosave USA 合作设计和安装地热系统，预计该系统将使冲浪大道1515号的碳排放量减少60%以上。

据一份新闻稿称，冲浪大道1515号的系统包括安装在地下深处的水井，这些水井利用地球的环境温度来加热或冷却液体。然后，这些能量通过管道和泵输送到整个建筑物，并使用多余的热量作为额外的能源，然后用于加热建筑物的游泳池和热水。

住宅设施包括可欣赏康尼岛海滩和木板路广阔景色的室外游泳池、景观庭院、最先进的健身中心、室内篮球场和手球场、灵活的

联合办公空间、多个休息室等-现场停车。租赁预计将于2024年第一季度推出。

该建筑距离海滩、历史悠久的 Riegelmann 木板路和附近的娱乐区以及康尼岛-斯蒂尔韦尔大道站的公共交通站点约有一个街区，在那里可以乘坐D、F、N和Q地铁线。

全市越来越多的建筑正在设计地热系统，以帮助该市到2040年实现其碳中和目标。全市范围内禁止七层以下的新建筑使用天然气连接的禁令于今年生效，对高层建筑的限制则将于2027年生效。

康尼岛项目将于明年竣工，届时将拥有该市历史上最大的活跃地热系统。

纽约市夏季租金继续升 预计不会降温

一系列新研究显示，随着夏季高温回归，纽约市本已全国领先的租金几乎没有降温迹象。

根据 patch 报道，Douglas Elliman 市场报告显示，曼哈顿的典型租金在4月份超过了4,200美元，这是连续第二个月创下新纪录。

UrbanDigs 等网站的专家预计夏季市场会很繁忙，该行政区的夏季租金预计接近4,500美元。

“会是房东的市场，”UrbanDigs 报告说。

最近几周的一项又一项研究为夏季来临前的租房者描绘了一幅令人沮丧的画面。

房产网站 Zumper 的一项新研究发现，纽约市仍然是全美房价

最高的城市，典型一卧公寓租金为3,780美元，两卧公寓租金为4,000美元。

在花园州寻找更绿色宜居住房的租房者也从 Zumper 研究中得到了一些坏消息。研究发现，泽西市的一卧公寓中位价为3,180美元，现已成为全国第二贵的出租城市，超过旧金山。

布碌仑和皇后区的出租情况也好不到哪儿去。

Douglas Elliman 的研究发现，布碌仑4月份的租金达到创纪录的3,500美元，超过了2022年8月创下的历史新高。

根据 Douglas Elliman 的研究，皇后区西北部的租金在4月份也创下历史新高：3,525美元。

曼哈顿切尔西70套可负担公寓开放申请 月租772美元起

位于曼哈顿切尔西街区西30街606号的42层住宅开发项目推出30号和11号公寓的可负担住房抽签申请。

根据 YIMBY NY、NYC Housing Connect 报道，该建筑由 Ismael Leyva Architects 设计，由 Lalezarian Properties 开发，共有277套住宅。

有70套单元供申请，收入要求为地区中位数收入(AMI)的40%到100%，符合条件的申请人收入从29,040美元到144,100美元不等。

便利设施包括宠物友好政策、

游泳池、娱乐室、室外露台、居民休息室、自行车储物柜、回收中心、电梯和楼管。住宅配备洗衣机和烘干机、空调、对讲机、节能电器和洗碗机。租户负责电费。

在AMI的40%，有11套统仓，月租金为772美元，收入要求从29,040美元到42,720美元不等；13套一卧，月租823美元，收入从\$31,132到\$48,040不等；和7套两卧，月租金为981美元，收入要求从37,406美元到57,640美元不等。

在AMI的60%，有13套统仓，月租金为1,190美元，收入从43,

372美元到64,080美元不等；7套一卧，月租金为1,271美元，收入从46,492美元到72,060美元不等；5套两卧，月租金为1,518美元，收入从55,818美元到86,460美元不等。

在100%的AMI中，有11套一卧，月租金为2,166美元，收入在77,178美元到120,100美元之间，3套两卧，月租金为2,592美元，收入在92,640美元到144,100美元之间。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年6月26日之前以邮戳为准或在线提交。

布碌仑新靛老人公寓开放抽签申请 月租1500起

萨利文广场1号老人公寓(1 Sullivan Place Senior Apartments)推出可负担住房抽签。

根据 YIMBY、NYC Housing Connect 报道，这是一栋位于布碌仑皇冠高地的12层住宅楼。该建筑由 RKT&B Architects 设计，United Management 开发，可提供52套住宅。NYC Housing Connect 上开放6个单元，供居民收入中位数(AMI)的80%，符合条件的收入从55,269美元到115,280美元不等。

住宅配有内置洗衣机、烘干机和储物柜。便利设施包括健身

房和屋顶露台。租户负责电费和暖气。租金包括煤气和热水。

在AMI的80%，有两套统仓，月租金为1,513美元，收入要求从55,269美元到85,440美元不等；两套一卧公寓，月租金为1,613美元，收入要求从59,143美元到96,080美元不等；和两套两卧公寓，月租金为1,921美元，收入要求从70,698美元到115,280美元不等。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年6月9日之前以邮戳为准或在线提交。

纽约租客规避房东要求收入≥40倍租金的六种方法

由于纽约市的租金中位数处于高位，而薪资不见涨，许多纽约人比以往任何时候都更难满足房东通常要求的高收入。

根据 brickunderground 报道，房东想要年薪为月租金40倍、信用良好的租客。这意味着如果您想以3,000美元的价格租一套公寓，您需要赚取超过120,000美元才能获得申请该公寓的资格。

信用不稳定或收入处于边缘的租户失去了一种排解房东担忧的方法：多给一两倍押金。这是因为2019年租金法修改后，将押金的上限限制为一个月租金。

然而，最近的另一个转变有利于租房者：更多的公寓大楼接受担保人。当您正在寻找出租房但没有房东想要的那种薪水时，这是要考虑的几种选择之一。

以下是六种规避收入≥40倍租金的方法：

1. 寻找个人或机构担保人

个人担保人是将共同签署您的租约并在您无法支付租金时支付租金的人。他们通常要求信用评级至少为700，年收入为月租金的80倍，如果房东格外谨慎，他们须居住在三州地区(纽约、康涅狄格或新泽西)——或仅在纽约州。

担保人可以是朋友或亲戚，或者您可以使用像 Insurent 这样的机构担保人，为整个租约提供担保。

过去房东通常不愿意接受第三方担保人，但这种情况正在改变。Insurent 等机构担保人正在成为纽约市大房东、中型房东和小房东的常态(取代个人担保人)。

也有例外。根据 Frisch 的说法，这种选择不太可能在小型的家

庭拥有的建筑中获得批准，而在空置率高的地区的大型建筑中更有可能被接受。

2. 提高信用评分

据悉，每个房东或所有者在信用评分方面都有自己的标准，但大多数人都在寻找700左右的数字。

如果您的信用评分很差，因为您没有信用记录，答案是开一些信用卡并开始定期按时付款。如果您的信用报告中有错误，请确保已更正错误，并就任何重大问题(如留置权或破产)获取解释信。提高分数的一个明显方法是开始还清债务，尤其是当债务超过可用信用额度的15%到30%时。

3. 找一个更灵活的房东

寻找由小型夫妻房东或私人业主(而不是大型租赁公司)运营的租屋，可能会提供一些谈判的机

会。

对小房东来说，信用良好的租客可能比有一定收入的租客更重要。

4. 利用季节性优势

传统上，冬季的租房速度较慢，因此如果您在10月至3月期间寻找公寓，您可能会找到一个更愿意租给您的房东，哪怕您的财务门槛刚好低于这个门槛。

“随着假期的临近，寻找[租房]的人越来越少，一套公寓在夏天可以在市场上出售几天，而在冬天可能会变成几周或几个月，”柯克兰地产集团代表艾力克·汉姆说。如果您处于收入要求的边缘，冬季搜寻公寓可能会给您带来季节性优势。

5. 找一个(或两个)室友

与一两个室友分担房租是一

个显而易见的解决方案。汉姆说，根据公寓的布局，他经常看到三四个人想要租一间两卧。那些财务状况最好的租客将成为第一(主要)租户，并与其他租户签订室友协议。

6. 住房抽签

可通过 NYC Housing Connect 上的住房抽签申请可负担住房。等待时间可能漫长：填写申请表后，可能需要数年时间才能获得一个名额，但也有成功的故事——比如维多利亚，她是一名医学生，她抽中了长岛市一座豪华建筑中的统仓，每月只需付908美元；凯瑟琳，一位刚刚完成学业的单身母亲，她抽中了一套位于新大楼的两卧公寓，每月只需付655美元的租金。