

纽约市占屋不走案件激增

租霸受法律保护房东面临巨额清理费



擅自占屋者(squatters)搬入房屋并到处扔垃圾,给房主带来巨额账单,他们既要努力清理自己的物业,又要驱逐非法入住的租霸。

根据 Daily Mail 报道,包括纽约、费城和洛杉矶在内的城市最近出现占屋案件的激增,占屋者只要入住30天后就会自动获得合法权利,受各州法律的保护。

这意味着驱逐租霸的难度加大。

在洛杉矶,房东通常必须付费才能驱逐不付费的租户,而在费城,即使法院命令对方撤离不属于他们的物业,治安警察也可能选择不采取任何行动,避免对抗。

根据数据,截至2023年5月,美国目前面临着108亿美元的租金债务,其中510万户家庭拖欠租金。

在纽约市一所私人住宅,房主终于设法拿回自己的物业,进去后却发现墙壁上涂满了涂鸦,临时搭建的床铺满地,垃圾遍布各个角落。

占屋不走的租客签了十八个月的租约,只付了两个月的租金,房东却要收拾烂摊子,还要付打官司的费用。

房产专业人士说,“我对非专业房东的建议是,不要放过拖租行

为。你不能更改租户签署的租约,但你应该利用租约中规定的其他补救措施。”

在另一个例子中,一位房东就占屋者毁坏他的家、拒绝离开并在折返时用棒球棒殴打房东起诉 Airbnb 赔偿17万美元。

这位房东在诉讼中表示,他列出该房产时相信该短租应用程序 Airbnb,结果招来的租客在支付一晚住宿费用后却占用三个月,导致巨大的经济损失和人身伤害。

17万美元包括租金收入和维修费用,以及利息、律师费和因强占而产生的其他费用。

纽约租户面临神经质房东各种千奇百怪的要求

如果租金飙升、公寓短缺和暴力犯罪上升还不足以让一个人离开纽约,那么神经质房东对租户施加各种千奇百怪的要求,这点可能会让人没有留恋。

根据纽约邮报报道,迈克尔·阿里耶·勒纳是一名纯素食房东,本周早些时候,他因规定租户必须为非肉食者而成为头条新闻,但他并不是唯一一个极其挑剔、神经质的包租公。

布碌仑一位房东只租给吸烟者。知情人表示,“她烟瘾很大,她只希望其他吸烟者住在那里。”

“她在日语报纸上刊登房地产广告,因为她相信日本人更有可能吸烟。”

另一个违反人类直觉的要求来自一位对疫苗接种很挑剔的房东。

此外,持阴谋论的房东对银行极其不信任,她说,无论谁向她租房,都必须支付现金,最好是金条。

还有一些上流社会的业主规定不出租给律师——他们不想被起诉。

还有的房东对政治敏感。房客须避免在房东面前穿皮草,并避

免谈论政治。

对大多数房东来说,重要的是租客有能力支付租金。然而,一对居住在上流社会的夫妇表示,他们只想租给那些非常注重环保的人。

经纪人表示,“这对夫妇说他们会仔细检查垃圾,以确保其中大部分都被堆肥了。”

“他们想要租户在家工作,并且不拥有使用汽油的汽车。”

“我开车前往预约,并将车停在离他们家几个街区的地方,”经纪人说。“如果他们看到我开车,该怎么想。”

布碌仑克林顿山 推出可负担住房抽签

月租最低749美元

纽约市范德比尔特大道58号(58 Vanderbilt Avenue)启动可负担住房抽签。

根据 NY Yimby 报道,该九层混合用途建筑也被称为公园大道205号,它的位置处于布碌仑克林顿山(Clinton Hill),靠近布碌仑海军造船厂。该建筑由 J Frankl Associates 设计,由 Bruchy Lefkowitz 开发,拥有90套住宅和34个停车位。

NYC Housing Connect 上提供23套单元,适合该地区中等收入(AMI)40%至110%的居民,合格申请人的收入须为28,629美元至139,810美元。

便利设施包括车库、自行车储物柜、电梯、虚拟门卫、娱乐室、商务中心、室外露台和屋顶露台。单位配有洗衣机和烘干机、对讲机、空调、厨房用具、台面和饰面。租户负责用电。

在AMI的40%中,有一套单元,月租金为749美元,要求收

入在28,629美元至45,200美元之间;5套一卧,月租796美元,要求收入在31,132美元至50,840美元之间;3套两卧,月租为944美元,要求收入在37,200美元至61,000美元之间。

在AMI的60%中,有5套单元,月租金为1,167美元,要求收入在42,960美元到67,800美元之间;3套一卧,月租金为1,244美元,要求收入在46,492美元至76,260美元之间;一套两卧,月租为1,481美元,要求收入在55,612美元至91,500美元之间。

在AMI的110%中,有3套单元,月租金为1,167美元,收入范围为78,789美元至124,300美元;2套一卧,月租金为2,363美元,收入范围在81,018美元至139,810美元。

必须满足收入和家庭规模要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年8月15日之前加盖邮戳或在线提交。

纽约州这个地区租金上涨近7成 全美最高

平均而言,全美租金较去年上涨5.45%,超过同期通胀率。但一些地区的增幅比其他地区要大得多——增幅高达63%。

根据 nasdaq.com 报道,纽约州阿莫甘西特(Amagansett, NY)位于汉普顿,其租金同比上涨63%,涨幅居所有城市之首。租金达到每月43,370美元,是全国最高的。这里的典型房屋价值超过300万美元。

长岛汉普顿的多个社区的租金最高,加利福尼亚州马里布的租

金平均每月16,000美元。与此同时,佛罗里达州的棕榈滩等社区的每月租金从6,900美元到不到13,800美元不等。

旧金山租金仅上涨1%,而纽约市仍跑赢通胀。从2022年到2023年,旧金山的平均租金为3460美元,仅增加了37美元。纽约市平均租金为3,602美元,上涨191美元。

纽约州全州租金增幅为8.8%,而加利福尼亚州仅为3.6%。

新泽西州租金涨幅最大的区是哈登菲尔德(Haddonfield),2023年5月,平均租金为1,736美元,比2022年5月(1,397美元)上涨24.23%。平均房价为660,000美元。

另外,纽约州利物浦(Liverpool)涨幅也列入全美前十,2023年5月,利物浦的平均租金为2,147美元,比去年的1,754美元上涨了22.44%。房屋价值同期上涨5.4%至230,000美元。

大都市租房比买房实惠? 底特律等9城是例外

人们通常认为,拥有自己的房子比租房更好。但在2023年,由于高抵押贷款利率和高销售价格的历史性结合,许多美国人觉得拥有住房遥不可及。然而,令人惊讶的是,房地产分析师指出,在一些大城市,买房仍然比租房实惠。

根据英文媒体报道,房地产经纪公司 Redfin 最新发布的一份报告显示,全美50个最大的大都会地区中,有4个地区的房价仍低于租金。Realtor.com 的经济学家也分析称,全美有5个买房比租房实惠的大城市。

Realtor.com 首席经济学家丹妮尔·黑尔(Danielle Hale)指出,2023年,拥有负担得起的首套房城市往往是“规模较小的都会区”,“他们往往拥有更高的住房自有率和更少的租赁库存”。且这些城市大多是内陆城市,那里的房地产市场没有经历“许多沿海市场的大幅涨价”。

即便如此,黑尔表示,“房地产市场正面临挑战。”一个重要原因在于抵押贷款利率。联邦数据显示,在多年来维持历史低位后,30年期固定抵押贷款的平均利率目

前为6.7%;在过去10年的大部分时间里,利率一直徘徊在5%以下。

尽管房价因利率上升而有所下降,但仍处于高位。销售价格中位数从2020年初的32.26万美元飙升至2022年底的47.95万美元,今年略降至43.68万美元。

黑尔说,住房市场仍然紧张的另一个因素是“我们没有建造足够多的住房。居住需求没有跟上美国的家庭数量”。她说,全美住房短缺“让民众不论是租房还是买房都很困难”。

如今,租赁市场没有多少便宜的房子。租金中位数在2022年首次超过2000美元。根据 Redfin 的数据,这一数字目前为1995美元。

以下是 Realtor.com 和 Redfin 分析师列出的买房仍比租房实惠的9座城市。

1. 田纳西州孟菲斯

即便孟菲斯房价飙升,购房者每月仍可比租房者少付数百美元。孟菲斯首套房业主的月还款额中位数仅为847美元,而月租金中位数为1258美元。孟菲斯新建公寓的租金尤其高,一套两居室公寓每月1600美元的租金并不稀奇。

2. 费城

在费城拥有一套住房的成本比租房平均低7%。费城的月租金平均约为2000美元,而月抵押贷款平均为1869美元。

3. 匹兹堡

在匹兹堡买房比租房每月可节省350美元。月租金中位数为1445美元,而抵押贷款为1097美元。

4. 克利夫兰

在克利夫兰买房比租房便宜4%。抵押贷款中位数是1730美元,而租金中位数是1800美元。

5. 阿拉巴马州伯明翰

即使在艰难的市场环境下,阿拉巴马州最大的大都市区仍可为消费者提供经济实惠的住房。该市首套房月供略低于900美元;房屋租金平均每月约为1150美元。

6. 休斯敦

在美国第四大城市,自置房比租房便宜1%。房屋租金和抵押贷款的中位数都在2300美元至2400美元之间。

7. 圣路易斯

尽管圣路易斯的首套房价格比一年前上涨了34%,但抵押贷款



仍比租房便宜一些。圣路易斯的月租金平均为1211美元,而购房者的平均月供为1128美元。

8. 巴尔的摩

对于购房者来说,巴尔的摩的房价也比租房便宜少许——每月平均节省约65美元。随着利率上升,很多潜在买家离开了市场。在需求放缓的背景下,卖家更愿意

就价格进行谈判。

9. 底特律

汽车之城底特律为寻求拥有住房人提供了全美最佳的相对价值。在底特律买房比租房便宜24%;每月抵押贷款平均约为1300美元,而月租金约为1700美元。