

住房法庭维权 20 年律师 为租户迎战房东支招



房东迟迟不给修缮？租客面临被驱逐？纽约人可以向住房法庭 (Housing Court)。它是纽约人既不熟悉，又令人生畏的申诉渠道。

根据 brickunderground 报道，“可能超过一半的纽约市居民从未上过住房法庭。”租户倡导非营利组织律师萨蒂·诺里说。

诺里花了 20 年时间在纽约住房法庭为租户辩护，并目睹租户的生活因驱逐程序而被连根拔起。他写了一本关于他的经历的书：《庇护：住房法庭二十年》于三月出版。在其中，他为争取安全生活条件的租户提供了建议。

纽约市的驱逐事件有所增加，去年有 4,400 个家庭受到影响，而在 2020 年 3 月至 2022 年 1 月期间，仅允许进行 239 次合法驱逐。正如诺里在他的书中所写，

驱逐可能是灾难性的。

以下是他为前往纽约市住房法庭的租户提供的建议。

1. 了解您的权利

根据一系列称为“可居住性保证” (warranty of habitability) 的租赁要求，纽约市租户有权居住在安全、维护良好、无害虫和漏水的建筑物中。无论公寓是市场价格还是租金稳定，这些要求都有效。承租人还受到法律保护，免受房东骚扰，例如房东拒绝修理或歧视。

法律要求房东提供烟雾、一氧化碳探测器、功能正常的信箱，并允许您转租公寓，前提是您遵循特定的法律程序。公寓业主还必须在冬天保持您的房间温暖——从 10 月到 5 月底，白天至少 68 度，夜间至少 62 度。

如果您的房东未能履行其义

务，您有权前往住房法庭强制他们这样做，并且通常您还有权在到达那里后请律师。

据纽约市住房保护和发展局称，无论移民身份如何，租户都可以拨打 311 并请求“租户帮助热线”与律师联系。还有一些非营利组织提供免费法律援助，包括法律援助协会 (Legal Aid Society)。

否则，根据纽约市人力资源管理局和纽约州统一的规定，第一次出庭并要求聘请律师的租房者必须免费获得一名律师，如果符合一定的收入要求，还可以获得一名翻译。

2. 收集尽可能多的信息

“纽约的许多人都不知道他们真正的房东是谁，”诺里说。“如果你不知道是谁试图驱逐你或剥夺你的权利，你就无法追究任

何人的责任。”

诺里说，租房者应该弄清楚谁真正拥有公寓，并收集尽可能多的证据：未解决的维修、害虫或其他恶劣生活条件的照片。

诺里提供了一个名为 Who Owns What in NYC 的工具，您可以通过您的地址或姓名查找房东。输入地址后，您可以查看建筑物的投诉历史记录、房东的姓名、他们拥有的其他建筑物、过去的驱逐情况以及租金是否稳定。

3. 联合其他租户

对于没有金钱或时间与房东抗争的纽约人来说，住房法庭尤其困难。

对于感觉无法单独对抗房东的租户，诺里的最佳建议就是联合起来。寻找公寓楼或当地社区中经历过同样事情或曾经去过住房法庭的其他人。(仅供参考：房东骚扰两名或以上房客是重罪，骚扰一名房客是轻罪)。

如果要对抗虐待多名房客的房东，社区支持可以帮助您扭转弱势局面。

“如果人们觉得自己很孤独，他们可能会放弃，”诺里说。“但如果人们联合起来，他们就会拥有更大的力量。他们确实可以通过改变法律和实践来改变正在发生的一些事情。”

纽约市中介费飙升压垮租客 市议会考虑由房东承担此笔费用

据侨报消息：33 岁的布碌仑居民米塞齐斯去年秋天加入了数千名公寓猎人的行列，在租金和数千美元的经纪人费用飞涨的情况下寻找住房。她最终支付了 2,400 美元的中介费，在布碌仑租下了一套每月 1,600 美元的一卧公寓。

根据 Gothamist 报道，不少租户表示，尽管在大多数情况下，他们本人不会聘请中介，但他们发现自己在为中介买单，而且经常被要求支付佣金来获得住房。

据悉，中介费通常从一个月的租金到年租金的 15% 左右，有时甚至更高。

近年来，限制中介费的努力一直停滞不前，去年秋天提出的一项州级法案也未能取得进展。但市议会的一项新措施重新给出了降低租户中介费的前景。

市议员奇·奥塞 (Chi Ossé)

提出了一项法案，他表示该法案将不同于其前任。

与市议员鲍尔斯 (Keith Powers) 2019 年将中介费用上限限制为一个月租金的提案不同，奥塞的措施将要求任何雇用中介的人 (无论是租户还是房东) 支付费用。

“我们没有取消中介费用，”他说。“只是把责任归于雇用他们的人。”极具影响力的纽约房地产委员会发言人萨姆·斯波科尼表示，该组织反对奥塞的提案。

知名房地产公司经纪主管道格拉斯·瓦格纳表示，一旦通过会有代价，包括更昂贵的续租费用，并指出房东将通过租金上涨将成本转嫁给租户。

纽约市立大学柏鲁克分校 (Baruch College) 房地产专家、助理教授索尼亚·吉尔布赫表示，她认为奥塞的法案对租户来说是胜

利，对房东来说是胜利，对经纪人或中介来说是损失。

吉尔布赫说，奥塞的法案“使市场更加透明、更加高效”。“这是我认为它是一项好的立法的首要原因。”

但他的法案不一定会让租房变得更便宜——吉尔布赫说，当租户在年底重新谈判租约时，他们的处境可能会更糟，因为租约“挂钩”到更高的转嫁金额。

抱怨中介费过高的不仅仅是公寓租户。上周，纽约市调查局 (DOI) 发布报告称，该市社会服务局 (DSS) 支付了数万美元的中介费用，将无家可归的客户安置在与特定房东有关联的中介推荐的私人住房。报告发现“DSS 在 2010 年至 2021 年间支付了超过 1.51 亿美元的中介费用，与房东合作违反了 DSS 政策”。

报告：纽约市住房短缺全美排第一

一项衡量全美主要大都市就业增长与建筑许可证比率的新研究表明，纽约市的住房市场面临着重大挑战。

根据 silive 报道，纽约市的得分为 31.4，为全国最高。报告指出：“这一高比率凸显了一个令人担忧的问题：该市住房严重短缺。”“蓬勃发展的就业市场导致住房需求激增，超过了新住宅单元的建设速度。住房成本飙升，居民越来越难

以找到负担得起的住房。”

加州旧金山位居第二，就业增长与建筑许可之比为 29.2。研究表明，那里的就业市场正在迅速增长，而新住房的建设也未能跟上需求的步伐。

报告表示，“纽约和旧金山是美国住房需求最迫切的大都市，两者的就业增长与建筑许可比率是平均水平的四倍。”以下是研究中列出的十大都市区以及测得的就

业增长与建筑许可证比率。

- 纽约市 - 31.4
- 加州旧金山 - 29.2
- 麻省斯普林菲尔德 - 26.6
- 夏威夷檀香山 - 25.1
- 纽约州雪城 - 21.8
- 麻省波士顿 - 20.4
- 佛州迈阿密 - 20.2
- 伊利诺伊州芝加哥 - 19.5
- 康州纽黑文 - 19.3
- 加州洛杉矶 - 18.3

新泽西租金全国排行第 7 高

新泽西州的生活成本相当高，其中住房成本占很大一部分。买房对于很多人来说是遥不可及的



梦想，现在连租房也变得昂贵。

根据 nj1015 报道，一份报告称，美国只有六个地方的租房成本比新泽西州更高。这六个州是加利福尼亚州、夏威夷州、麻省、纽约州、华盛顿州和华盛顿特区。

根据 NJ.com 报道，新泽西州两卧公寓最贵的县是哈德逊 (Hudson)、亨特登 (Hunterdon)、米德尔塞克斯 (Middlesex)、萨默塞特 (Somerset)

和卑尔根 (Bergen)。

该报告给出了公寓的公平市场价值，但没有将其与实际租金进行比较，实际租金要高得多。报告称，新泽西州一卧公寓的公平市场价值应为 1,448 美元，两卧公寓的公平市场价值为 1,742 美元。

根据该报告，领最低工资的全职雇员 (每周 40 小时) 可负担得起的最高租金为 735 美元，仅略高于公平市场价值的一半 (请记住，这还没有反映出实际收取的租金)。

新泽西州有 1,229,008 个租房家庭，其中 26% 的收入至少比该地区中位收入低 30%。

中国楼市“年中考”： 成交呈倒 U 形，土拍热度走弱

侨报网综合讯：7 月已至，包括深圳在内，中国楼市交出“年中考”答卷。纵观 2023 年上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，中国房地产市场也经历了“小阳春”。但受到多重因素影响，二季度末，房地产市场再次出现筑底行情。

深圳楼市“中考”：

房价跌了 成交冷了

深圳《证券时报》报道，“邻居同户型的房子在 3 月的时候卖了 1000 万元 (人民币，下同)，我的房子现在挂牌 900 万元，看房的人都没几个。”家住深圳南山桃源的何浩 (化名) 感慨：“小阳春”行情怎么突然就没了？

何浩的感觉或许也是多数深圳置业者的感觉。2023 年上半年，深圳楼市与多数一二线城市的楼市一样，在经历了“金三”的成交量高位后开始掉头向下。

美联物业全国研究中心公布的数据显示，整个上半年深圳楼市的交易量，一手住宅备案 16209 套，与去年同期相比上升 0.5%；二手住宅备案 16236 套，同比上升 62.9%。不过，深圳楼市在 3 月出现一波小高峰后呈持续下降态势，二季度成交热度低于一季度。

与此同时，今年上半年的房价出现下滑态势，而且二手住宅价格下跌的幅度明显大于一手住宅。乐有家研究中心的统计数据 displays，当前深圳二手房均价约为每平方米 6.5 万元，较 2020 年下降 5.8%。其实，今年上半年深圳楼市相关政策也迎来了利好，包括房贷利率以及二手房参考价调整，住房公积金也出台新规，加大了对购买首套住房、多子女家庭购房等公积金贷款支持力度，但这些“利好”给市场带来的提振效果有限。

上半年成交呈倒 U 形

土拍热度走弱

据统计，上半年中国全国已有百余地为楼市松绑，出台政策超 320 次。二季度以来，政策出台的频次和力度双减，核心城市优化调控力度有限，但落地效果不及预期。

广州《21 世纪经济报道》4 日报道，2023 年以来，楼市成交呈现

倒 U 形走势。2 至 3 月，市场出现了恢复性上涨，房价也随之平稳复苏，但后续动力不足；4 月是转折点，市场交易出现下滑；5 月整体交易仍处于低位，即便是 6 月“传统冲刺节点”，也未能迎来预期中的止跌行情。

房价方面，中指研究院监测百城房地产成交情况显示，6 月新房价格环比连续 2 个月下跌，跌幅与 5 月持平；二手房价格环比连续 14 个月下跌，百城中，环比下跌的城市有 91 个，较上月增加 8 个，二、三、四线代表城市二手房价格环比下跌明显。

上半年，尽管部分核心城市的核心地块“爆火”，但全中国土拍市场总体热度仍低迷。上半年，百强房企拿地总额为 5920 亿元，拿地规模同比下降 10.2%，降幅较上月增加 1.84 个百分点。

分析称，“小阳春”结束后，二季度新房成交规模环比持续回落，这在很大程度上影响了房企的拿地信心。

市场复苏乏力

亟盼提振举措

分析楼市复苏遇阻的原因，多位受访人士均指出，居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心等依然是关键。这些信心层面的因素能否好转，以及政策托底力度的大小直接影响着下半年房地产市场走势。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，本质上是居民收入和就业受冲击且对地产预期悲观，对买房特别是承接债务买房的积极性很低。

中指研究院即指出，在稳经济的关键时刻，亟需中央监管部门和地方政府纠偏核心城市不合理的限制性政策，服务人口政策大局的同时，切实支持刚性和改善性住房需求释放，向市场传递信心。对于下半年中国楼市，分析认为，在销售市场未明显改善、企业资金压力仍然较大的情况下，房企开工投资意愿或难有明显修复。低基数效应下，下半年新开工面积和开发投资额同比降幅有望逐渐收窄，但全年下降态势或延续。