

# 西北皇后区租房更贵

## 统仓要求收入超过10万



根据房源网站RentHop最近的一份报告,今年西北皇后区的租房变得更加昂贵。

根据qns报道,该报告参考了2023年1月至6月的房源挂牌数据,调查了皇后区、布碌仑、曼哈顿和布朗士的170个社区,以确定租户获得入住这些社区公寓所需的收入,其中22个位于皇后区。

报告称,考虑到“40倍租金规则”,皇后区最昂贵的社区是长岛市(Long Island City)和亨特点(Hunters Point)。“租住统仓所需的年收入”分别为132,000美元和129,800美元。另外,长岛市统仓租金中位数为3,300美元,亨特点为3,245美元。

报告估计,租住一卧公寓,长岛市所需收入为166,800美元,亨特点所需收入为162,400美元,租金中位数分别为4,170美元和4,060美元。

报告称,长岛市和亨特点的两卧公寓租金中位数攀升至近6,000美元,成为皇后区最昂贵的社区。

其他一些社区包括瑞吉屋(Ridgewood)、波莫诺克(Pommonok)和牙买加(Jamaica),这些社区的收入均需超过90,000美元才能获租统仓。阳边(Sunnyside)和艾姆赫斯特(Elmhurst)稍便宜,要求收入超过84,000美元。

然而,收入要求最低的是法拉盛市中心、法拉盛、默里山和牙买

加庄园,统仓所需的收入在66,000美元至68,000美元之间。

根据该报告,法拉盛市中心的统仓要求收入为66,000美元,一卧需要收入77,500美元,两卧需要收入100,000美元,中位租金分别为1,650美元、1,938美元和2,500美元。

尽管全市范围内的数字很高,但报告显示皇后区仍然是负担得起的行政区之一。根据所调查的社区,皇后区两卧公寓所需的平均收入为第二低(121,598美元),而布朗士最低(100,850美元)、布碌仑第二高(154,560美元)和曼哈顿最高(222,140美元)。

## 纽约人付3900美元租一卧公寓?

降低租金支出有4个办法

纽约的租金继续打破纪录。根据租赁网站Zumper的报告,纽约市一卧公寓的中位租金已达到3,900美元,而两卧公寓的中位租金为4,240美元。

根据fool.com报道,纽约市物价昂贵,上涨的不仅仅是租金和抵押贷款。根据今年早些时候发布的《纽约市真实生活成本》报告,纽约市一半的家庭入不敷出。报告称:“我们发现,50%的工薪家庭的收入无法满足住房、食品、医疗保健和交通等基本需求。”

该报告还将纽约市一半的家庭标记为“住房负担”——这意味着住房成本占家庭收入的30%以上。近三分之一的人“住房负担严重”,这意味着他们的住房成本占家庭收入的50%以上。

如何降低您的租赁成本?

如果房租占据了薪水的很大一部分,那么你就没有足够的钱来支付其余的生活开支——更不用说将现金存入储蓄账户以备不时之需,或为退休积累储备金了。

以下是一些降低租赁成本的方法。

### 1.与室友分摊

合住是降低租赁成本的首要方法,因为您可以降低租金和公用事业成本。假设您在纽约找到一套两卧公寓,中位价为4,240美元。共享后,每人的花费将减少到2,120美元。如果您能够隔出容纳第三人的空间,则每人可能需要支付1,413美元。

### 2.愿意妥协居住条件

妥协可以有多种形式,从不可靠的布线到漏水、发霉和天花板倒塌,但不主张为了省几块钱而冒着

生命危险。妥协后也许能得到更好的交易,例如,一个内部装修稍显破旧的地方。或者是窗户较少、厨房较小或墙壁油漆磨损的地方,租金也相对要便宜点。

### 3.住在稍远而实惠的社区

位置很重要。每天花几个小时通勤或住在一个你害怕在天黑后离开住处的社区并不有趣。如果您能够住在纽约市以外住房成本较低的郊区,租金能省一大笔。

### 4.谈判

在竞争如此激烈的租赁市场中,谈判可能令人伤脑筋。然而,如果能够预先表示有足够多的钱支付租金或同意更长的租约,您可能会得到一点折扣。如果有以前房东的良好推荐信,或者公寓配有您不会使用的停车位,这可能会对租金谈判有所帮助。

## 曼哈顿下城写字楼市场遭重创 空置率近30%

曼哈顿的写字楼空置率达到了创纪录的21%,仍有个别令人放心的市场预兆。

根据纽约邮报报道,业主SL Green出售了公园大道245号(245 Park Ave.)49%的股份,这笔交易使该建筑的估值达到了20亿美元的可观水平。铁狮门(Tishman Speyer)和拉里·西尔弗斯坦(Larry Silverstein)为其位于西42街11号的写字楼完成了3.3亿美元的贷款再融资。

尽管中城有起色,但下城(Downtown)写字楼市场萧条,空置

率接近30%,而且还看不到任何缓解的迹象。例如,华尔街111号在全面重新设计后空置了110万平方英尺。业界经纪人称之为“冰山一角”。

经纪人表示,9000万平方英尺的下城写字楼市场“正遭受着前所未有的所有弊端——高利率、远程工作、陈旧的办公楼、倒挂的融资”。

尽管世贸中心(World Trade Center)和布鲁克菲尔德广场(Brookfield Place)的空置性相对较低,但“几乎其他地方都明显

非常高。”

今年到目前为止,钱伯斯街(Chambers Street)以下面积超过40,000平方英尺的交易非常少(大部分是翻新项目),表明了问题的严重性。

“随着整个城市的价格走软——通过增加优惠来支撑高端房产——下城臃肿的库存积压甚至没有引起足够关注。”

“目前还不清楚有什么能扭转下城写字楼的命运,”业界经纪人表示。

## 纽约市开放56套全新老年公寓的抽签申请

交通方便设施齐全

曼哈顿一个全新的老年人支持性住房项目推出56套专为老年人设计的可负担公寓的抽签申请。

根据6sqft报道,该建筑位于内木(Inwood)山坡大道(Hillside Ave)37号,为老年居民提供社会服务、礼拜空间和充足的户外绿地。

申请人必须至少有一名62岁或以上的家庭成员,有资格享受第8节租金援助,并且年收入不超过60,050美元。符合条件的纽约

人将支付其收入的30%用于租住统仓公寓和一卧公寓。

该项目的第一期是一栋112,000平方英尺的9层建筑,除了社区空间外,共提供156套统仓公寓和一卧公寓。

便利设施包括有人值守的大堂、住所管理员、社会服务办公室、带花园的共享室外庭院、社区活动室、图书馆、邮件室和每个住宅楼层的洗衣房。底层还包括一个由落基山浸信会教堂管理的7,400平方英尺的礼拜空间。

## 曼哈顿写字楼空置面积创历史新高

第一太平戴维斯(Savills)数据显示,曼哈顿的空置办公空间的面积在2023年第二季度创下了7000万平方英尺的历史新高,而租赁量与疫情前第二季度的平均水平相比仍下降了25%。

根据realdeal报道,2023年第二季度写字楼整体空置率飙升20个基点,达到19.7%,为2017年以来的最高水平。同时,上季度租户租赁面积仅为690万平方英尺,较第一季度下跌6%,较去年同期下跌18%。

租金平均要价继续上涨,涨幅0.7%至每平方米78美元。A类办公空间租金增长最为强劲,上涨1.7%至每平方米96美元,而B类和C类办公空间的租金小幅上涨0.2%,至每平方米59美

元。

报告称,与曼哈顿其他子市场相比,金融区(Financial District)继续陷入困境,上季度的空置率最高,为29%。紧随其后的是公园大道南(Park Avenue South)(25%)、翠贝卡(Tribeca)和苏荷(SoHo)(分别为25%和22%)。

第一太平戴维斯(Savills)东北地区研究高级总监玛丽莎·克林顿(Marisha Clinton)指出,企业租户大多留在原地不动,没有拓展办公空间,因为他们不想最终搬进一栋业主可能会将钥匙还给贷方的大楼。

“企业租户希望入驻有信誉的业主的大楼。”

## 野火烟雾今夏持续影响纽约!

# 5个方法改善公寓内的空气质量

6月初加拿大野火烟雾飘来时,纽约人在公寓内闻到了气味。预计今年夏天将有更多的野火烟雾影响纽约市,因此了解如何让公寓免受烟雾和其他污染物的侵害非常重要。根据报道,6月7日野火烟雾笼罩天空,纽约市医院因哮喘就诊的急诊人数也达到今年最高。纽约人可以采取一些相当直观的措施来确保呼吸系统无恙,例如在户外时戴口罩,以及在空气质量较低时呆在室内。

以下是让室内空气免受污染物的几种方法:

### 1.封闭空间

将不良空气排除在外的最简单方法之一就是密封您的公寓。保持门窗关闭,并用布块阻挡空气从门底部进入。

如果您所在的建筑较旧,请务必检查是否有裂缝和泄漏,以免污染空气进入家中,并用毛巾或其他布堵住。

### 2.使用空调(AC)循环公寓内的空气

窗式空调和便携式空调都从家中吸取空气并进行冷却。与您可能想象的相反,空调机组不会从

室外吸入空气,因此即使室外空气质量很差,也可以安全使用。

对于少数拥有中央空调的幸运者来说,暖通空调系统(HVAC)包括一个空气过滤器,有助于将灰尘、碎片和烟雾阻挡在您的家之外。请定期检查过滤器以了解何时需要更换,而运行中央空调应该有助于保持公寓的空气清洁。

### 3.投资一台空气净化器(air purifier)

如果您负担得起,空气净化器不仅可以去除烟雾空气,还可以去除花粉和灰尘等其他过敏原。请

确保便携式空气净化器有适合您房间大小的洁净空气输送率(CADR)。根据环境保护部的说法,CADR较高的空气过滤器可以过滤更多颗粒和洁净更大的空间。

便携式空气净化器使用高效颗粒空气过滤器(HEPA)过滤空气,长时间使用后必须更换。空气净化器的价格也不便宜,价格较高的型号从100美元到数千美元不等。

如果公寓里可以安装HEPA,那就把它放在卧室或你待得最多的地方。

### 4.避免在家中添加污染物

华人喜欢用燃气炉或燃气烤箱做饭,但它会导致您公寓中的二氧化氮和一氧化碳排放量激增,在此过程中损害呼吸系统健康。

纽约州于五月份成为第一个禁止在大多数新建建筑中使用天然气炉的州,但大型商业和工业地产除外。一般来说,您应该尽量减少用燃气做饭,尤其是在空气质量较差的情况下。不得已时,请务必打开排气扇驱散一些污染物。

### 5.每天关注空气质量指数(AQI)

当AQI达到151至200时,大多数人会开始留意到不良空气的轻微影响,例如鼻子发痒、流鼻涕甚至恶心。当AQI为201至300时,每个人的健康风险都会增加,您可能会注意到咳嗽,但应留意严重的症状,例如呼吸困难。