

新一波纾困款又将下发 各州租客为何仍面临驱逐？

自去年联邦政府将抗疫纾困款分发下去后，各州对于租客们的援助却因各种问题受到阻碍。

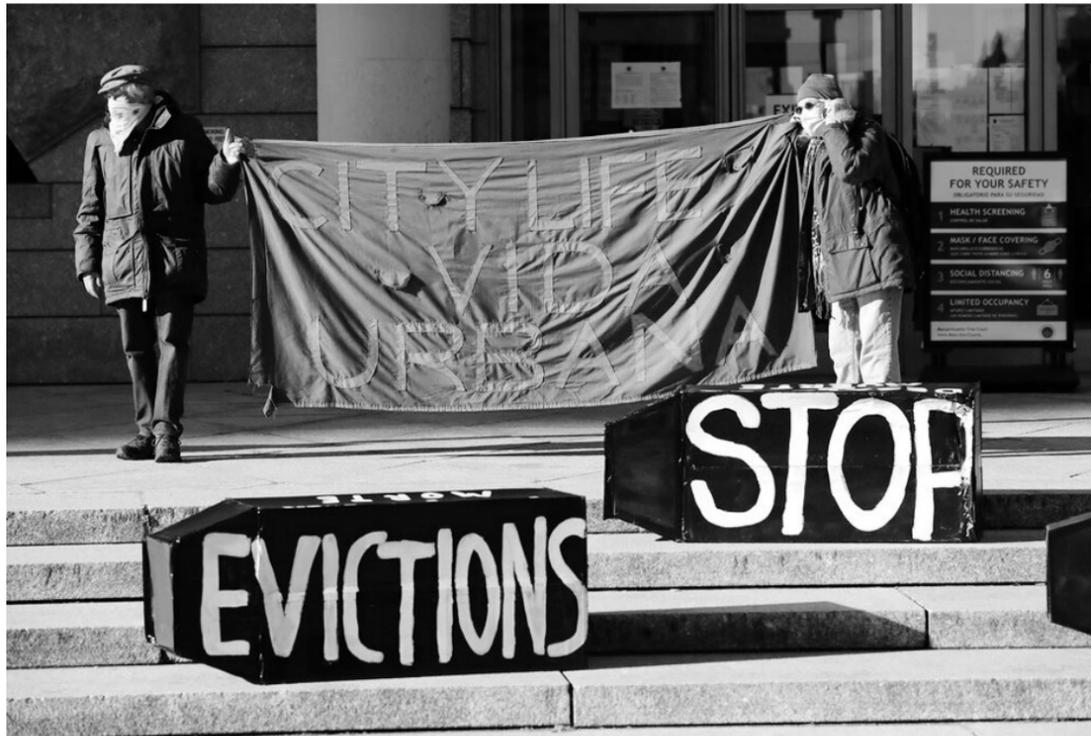
美联社报道，纽约州州长葛谟去年7月曾宣布，该州将从联邦纾困款中拿出1亿美元，用来帮助资金紧张的房客支付数月以来的欠租，以免他们遭到驱逐。

但截至去年10月底，该州仅发放了约4000万美元的援助款，共计1.5万名租客得到了帮助，超过5.7万名申请者被拒绝。纽约州寻求帮助的租客有近10万人。对于许多租客来说，立法者制定的标准很难达到。

纽约州遭遇的困境正在全美范围内展开。规则繁琐，项目管理不善，房东拒绝合作，这些都意味着成千上万的房客从未得到过援助。一些州还禁止租金减免与救济金同时生效，因为它们担心无法按规定在年底前花完这笔钱。

住房维权人士表示，问题在于，联邦政府从未明确指定将纾困款用于减免租金，这使得各州在没有资金分配指导的情况下争先恐后地订立项目。根据美国全国低收入住房联盟(National Low-Income Housing Coalition)的统计，联邦纾困款中针对租赁援助的拨款高达340亿美元。但根据国家住房机构委员会(NCSHA)发布的一份报告，截至今年1月，房客们拖欠的租金多达340亿美元，对此维权者们表示应采取更多措施。

此后，有几个州做出了调整，希望能在未来几个月国会拨出450多亿美元的租金援助款时对自己



图为1月13日，租客权利倡导者在波士顿市法院Edward W. Brooke Courthouse前示威。

收到的那部分援助款进行更好地分配。

去年，宾夕法尼亚州、路易斯安那州、密西西比州和堪萨斯州分配租金援助款时都经历了挣扎。堪萨斯州拿出了3500万美元，但抽走了其中的1500万美元作其他用途，直到12月27日才意识到自己有更多时间分配这笔钱。

去年密西西比州拨出1800万

美元用于租金减免，但到12月其分发出的金额还不到300万美元。该州表示，美国住房和城市发展部(HUD)规定该补助计划不能用于帮助那些背负房租的房客，而只能用于帮助那些面临无家可归风险的房客。但HUD的一位发言人否认了这一点，称这笔钱可以被用作租金援助。

纽约州的问题被归咎于立法

者制定的标准过于严苛，比如需要租户证明他们支付的房租超过了收入的30%。申请人还必须出示从4月到7月底期间的收入损失情况。

“当你有1亿美元的援助款而只花了40%时，就说明出了问题。毫无疑问有很多人需要帮助。”纽约非营利法律服务提供商Movement for Justice公司

的律师贾斯汀·拉莫特(Justin La Mort)说。拉莫特指出，纽约州的扶助项目太过于关注防止欺诈，却没能更好地帮助到租客。

邦尼·吉内特(Bonney Ginett)经营的按摩店在疫情期间生意遭受了重创，她于去年7月申请了救济金，但在10月收到了拒绝的恢复，理由是她无法证明自己的收入损失。这位66岁的纽约市居民现在已欠下2.6万多美元的租金，她担心自己会遭到驱逐。

吉内特的房东伦纳德·卡茨(Lennard Katz)说他不明白吉内特为何会得不到帮助。卡茨在电邮中说：“我们认为，纽约州在疫情期间一直无法或不愿向急需援助的房客和房东提供资金，真滑稽。”

宾夕法尼亚州也存在类似的问题。去年，在该州获得的近1.75亿美元的联邦拨款中，只有5400万美元被用于租赁援助，1000万美元被用于抵押贷款援助。超过1/3的申请者得到了帮助。面对着需在11月30日前花掉这笔钱的最后期限，宾州住房管理局退还了大部分援助款，其中一部分到了惩戒部门。

不过，在新一波联邦救济款即将到来之际，一些州已经开始做出改变。

在路易斯安那州，大约7000名之前被考虑资格的申请人将获得总计1.61亿美元的优先帮扶；宾夕法尼亚州确定了750美元的租金上限；纽约州放宽了帮扶的要求，并将重新考虑最初遭到拒绝的申请人。

纽约房市最新报告：

2月房价继续下跌 五大区购房量近历史新高

春季是繁忙的购房季，纽约市取得了开门红。在2月份，所有五大行政区签订的合同数量均接近历史最高水平。与去年新冠大流行之前的房价相比，如今房价下跌了。2021年2月房市报告显示，纽约市目前已是买方市场。

根据Street Easy报道，在曼

哈顿，2月份有1,304套房屋签订了合同。这是八年来单月最多，比去年2月增长了70.7%。与此同时，StreetEasy曼哈顿价格指数下跌5.0%，中位数要价为1,395,000美元。价格指数持续下降，然而数据显示，越来越多的卖家对市场上的房屋进行了降价。曼哈顿的降价

份额下降到8.6%，比去年下降2.6个百分点。

这表明，卖方并没有采用降价来吸引买家，而是要么从一开始就定价较低，要么选择在谈判期间接受低于标价的报价。无论哪种方式，在这个纽约市的买方市场中，卖方都面临着这样一个事实，即他们需要保持竞争力才能将房屋售出。

在布碌仑，价格指数下跌5.5%，是StreetEasy记录以来的最大跌幅。同时，2月份有773宗待完成的房屋销售，几乎与2020年10月创下的774宗纪录高位相吻合。该行政区的要价中位数为900,000美元。这是自2015年以来的最低水平，也是买家活动激增的主要原因之一。

在皇后区，房价与去年相比没有变化。但是进入合同签订的房屋数量仍然比去年增加了31.4%。

StreetEasy经济学家南希·吴(Nancy Wu)表示：“大流行已一年，对于许多购房者来说，他们用

了一年时间逛房子，就等时机成熟搬家了。”

“随着价格下降、大量房屋待售、疫苗接种速度加快以及抵押贷款利率未来会上升，纽约买家认为现在正是报价的时候。”

曼哈顿的买家仍然有很多选择，即使房屋库存增长放缓

2021年2月，曼哈顿的待售房屋数量比去年同期增加23.9%。总库存存在2020年10月达到峰值，但目前仍大大高于冬季通常的预期水平。高库存对于纽约市的买方市场至关重要。吴说：“对于即将进入购物季的买家来说，这是一个好兆头。”“尽管需求在回升并且销售在反弹，但是库存过多仍然使买家在谈判中处于主导地位。”

威廉斯堡(Williamsburg)和绿点(Greenpoint)的房屋销售量几乎翻了一番

布碌仑全区签订的房屋合同数量仅略低于秋天的纪录高位。这表明纽约买家市场的需求仍然强劲。2月，由威廉斯堡

(Williamsburg)和绿点(Greenpoint)社区组成的北布碌仑子市场，有80套房屋签约。这个数字比去年2月的44套大幅增加，增长了81.8%。即使需求如此强劲，北布碌仑价格指数仍下跌了2.7%。中位数要价为\$1,397,000。这两个街区都出现在近期发布的2021年最值得关注的社区榜单中。

皇后区的房价保持坚挺，除了最昂贵的几个社区

与去年2月相比，今年2月皇后区价格指数停滞不前，这是我们分析过的唯一一个价格没有显著下降的区。但是，在西北皇后区，最昂贵的子市场——由长岛市、阿斯托里亚(Astoria)和阳边区(Sunnyside)组成——价格下跌了1.2%。那里的要价中位数为845,000美元，它也是待完成房屋销售涨幅最大的子市场。在西北皇后区签约的房屋数量比去年2月增加了大约一倍，达到118套。去年大流行之前，这个数字只有61套。



美国房价飙升至15年来最高

美国房价增长达到15年来的最高水平。

根据real deal报道，标普CoreLogic Case-Shiller美国全国房屋价格指数在1月份同比上涨了11.2%。这比去年12月份的10.4%

的增长有所增加，而2020年12月是七年来最好的12月份。

上一次有史以来最高的房价增长发生在2006年2月。

自2020年年中以来，房地产市场一直在快速增长，而购房者则利

用了低利率。结果，存货跌至历史最低水平，而房价有史以来首次超过30万美元，并继续上升。

随着全球房价的飙升，经济学家越来越担心负担能力将潜在购房者拒之门外，并进一步加剧不平

等现象。不过，许多经济学家预测，随着疫苗的推出，住房市场将迎来强劲的一年。

CoreLogic经济学家塞尔玛·赫普(Selma Hepp)表示，库存不足是房地产市场持续上涨的最大障碍。

她在一份声明中说：“潜在的卖家可能因无法找到新房而选择不卖出自己的房屋，这导致了待售

房屋数量下降的恶性循环。”

随着木材价格的飙升，新建房屋的进度滞后。1月份新屋开工下降了10.3%，2月份房屋建筑商的信心在四个月中连续第三次下降。

标准普尔CoreLogic Case-Shiller的20城市指数(不包括底特律)在1月份增长了11.1%，而12月份为10.2%。10城市指数同比增长10.9%，而前一个月为9.9%。