

联排别墅 VS 康斗公寓？ 哪个是纽约人的心之所向？

纽约人喜欢辩论不是秘密，例如，住上城还是下城好？东城还是西城好？

根据纽约邮报报道，在房地产领域尤其如此，大流行期间，关于联排别墅(townhouse)与康斗公寓(condo)的争论从未停过，并且愈演愈烈。

“从历史上讲，随着康斗公寓的普及，联排别墅不再受欢迎，因为人们希望住进拥有所有便利设施的大楼。”Compass的高级经纪人 Pamela D'Arc 解释说，他在房地产领域拥有 25 年以上的经验。“但是现在，疫情下，隐私已成为一种新的流行，而联排别墅很好的诠释了隐私保护，因此，我们看到买家对联排别墅的需求激增，甚至以前压根不考虑买联排别墅的人也开始改变主意。”

数字证明了这一点：根据

Corcoran Group 的市场研究，2020 年曼哈顿 500 万美元及以上的住宅交易中，有 59% 是联排别墅，这是 12 年来的最高份额。而在 2019 年，联排别墅仅占豪宅销售额的 11.5%。

同样，道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的数据显示，到 2020 年 10 月，曼哈顿的联排别墅合同同比增长 44%，布碌仑的近 200 套单户住宅(联排别墅)已签约，几乎是前一年的三倍。

在后疫情时代，联排别墅生活的好处非常明显：它们通常比公寓宽敞得多，这使居家环境中的工作(和锻炼)更加舒适。它们通常带有室外花园空间，可用于调剂生活。它们的融资比公寓更灵活，而且其价值通常随着维护升级而增加，这非常好，因为现在很多人有更多时间花在住宅项目上。

尽管过去曾经将 24 小时楼管视为纽约的豪宅标志，但许多联排别墅的购房者现在很希望没有楼管、无接触的住所，这样一来，从门口到走廊到电梯不再挤满人。

“这些日子越来越多的人来联排别墅看房，他们站在厨房里，凝视着后院，感叹道：‘哇。这可能全是我的，只有我能用。’”专门从事布碌仑联排别墅买卖的道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)经纪人吉姆·科比(Jim Kerby)说。“自己一个人生活，远离其他人的想法变得越来越强烈，激发了人们买联排别墅的积极性。他们渴望那种宁静感，可以使生活远离外界压力。”

尽管如此，康斗公寓仍然有优越的地方。一方面，虽然更宽敞的联排别墅允许买家安装自己的自

定义设施，但公寓拥有也共享者一切，从游泳池、健身房、到可以一览无余观赏城市的屋顶露台。

D'Arc 说：“尽管疫情下现在必须预约才能使用各种便利设施，但是对于那些不希望自己承担所有责任以及维护工作的人来说，康斗公寓是首选。”

公寓价格今年有所下降，因此现在可能是一个讨价还价抢购的好时机。根据 Compass 的数据，去年第四季度公寓的平均销售价格比上一季度下降了 18.53%，使每平方英尺的平均价格降至 2014 年以来第四季度的最低水平。相较于 2019 年第四季度，合作公寓/康斗公寓在今年第一季度的库存量也增加了。这表明卖方相信资产的价值并且对市场持乐观态度。

许多公寓大楼也竭尽所能，以

使其设置更加疫情友好，并帮助他们的租户每天过得舒适。

D'Arc 补充说：“许多较新的建筑物都在使用抗菌材料以及自动门和钥匙牌，因此人们不必按下那么多按钮。”“建筑物也在改变其通风和空气过滤，所有这些都有助于在疫情期间建立更安全的居住环境。”

《全球房地产咨询》资深顾问凯特·富兰克林(Cathy Franklin)表示：“现在，人们希望定居于适合自己居住的房屋，而不是适合投资的房屋。”“例如，靠近公园的地方，光线充足和高高的天花板的地方以及有隐私的地方。人们现在真的不想和其他 12 户家庭、甚至 100 户家庭住在一栋楼里。拥有室外空间和壁炉的房屋也是很多人的追求，有真正家的感觉。”

曼哈顿房地产市场终回暖 3月售房达14年来最高

曼哈顿房市终于回暖了。

根据纽约邮报报道，大流行开始时，纽约市的房地产就冻结了，2021 年第一季度，房地产交易自 2020 年 3 月以来首次超过了去年同期。根据纽约经纪公司道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的最新报告，这些不仅是趁低买入的交易。

报告称，与 2020 年相比，2021 年第一季度的交易量增加了 50 多笔，微涨幅正式标志着与疫情相关

的损失(即使不是结束)开始改善。

根据纽约市房地产市场数据公司 UrbanDigs 的数据，3 月曼哈顿有 1,500 套房屋正在出售，这是 14 年来的最高月度数字。

这不仅是低价购入。根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法，尽管超豪宅房的交易较少，但中位数销售价格却比去年第一季度要贵，约为 1,075,000 美元，比去年同期的 1,060,000 美元增长 1.4%。

根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法，卖家提供的折扣也较少，约为 4.6%，而去年同期为 7.2%。

“对于卖家而言，其中有些是纯粹的心理，他们认为自纽约市回归以来，价格应该坚挺。Warburg Realty 的房地产经纪人 Rowena Dasgupta 说：“这是一个相当二元的思考过程，但可以理解。”

经济学家早在 1 月份就发现了

复苏的迹象，但由于今年春季购房季与大流行性复苏相结合，预计这种趋势将在 4、5 月进一步加速。

Dasgupta 说：“疫苗正在普及，购买公寓的购房者数量显著增加，这有可能进一步说服卖家他们(不降低价格)的做法是正确的，然而，这里面是有风险的。”

但这并不意味着买家赶上了高价，如果他们行动迅速，还是可以在涨价之前达成不错的交易。根据道格拉斯·埃利曼

(Douglas Elliman) 的说法，库存(市场上待售房屋的数量)比去年增加了 18.2%，预计供应将持续到今年年底。

根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)报告，与去年 3 月相比，曼哈顿的康斗公寓和合作公寓如今的销售增长了近 700%，而新房源仅比去年增长了约 20%。

租房合同中有哪些需要注意的猫腻？

告别不靠谱的房东和租约！



如果你想在段时间租房子或公寓，你不是唯一一个，许多人在疫情下选择租房而不是买房。在签下新租约时，你必须明白要签署的内容。

根据福布斯报道，合同上出现的一些警告信号，俗话说的“猫腻”，容易被租户在签署租约时忽略。注意到这些警告信号，可以帮助租户避免成为不良租赁的受害者。

1. 没有房屋租赁中断条款(buy-out clause)

房屋租赁中断条款(buy-out clause)是用来确保万一出现计划变更，需要在租赁期结束前终止租赁，租户可以合理中断租赁的协议。通常，允许租户提前 30-60 天通知终止租约，这样做是合理的。没有这一条款的合同须小心。

2. 没有房东违约如何保护租户的条款

许多租赁合同是为了保护房东而写的，目的是为了防范租户违反租赁规定。这些规定可能包括不拖欠租金、不存储被禁止的物品、不带宠物等。然而，租户行为可能违反租赁规定，房东也可能违规操作。如果房东违约，请确保你作为租客有保护或补救措施。

3. 出现含糊不清的租赁中断要求

花些时间了解所有租赁条款对租客来说是非常有益的。签订合同之前，应仔细审查租赁条款，因为详细信息错综复杂，而且各州之间可能会有很大差异。混乱的其中一个主要原因是租约中断要求。如果租客不了解如何搬迁前的通知流程，则可能会付出高昂的代价。沟通是关键！

4. 出现不常见的租赁条款

美国一些州拥有标准的租赁协议，任何不常见的附加条款须小心。关键是要了解押金、你需要共享的任何个人信息、与你共享信息的人是谁以及他们是否对信息保密。在这个信息发达的时代，你必须小心，选择合适靠谱的中介或经纪人。

5. 在如何解决纠纷上含糊其辞

在许多情况下，良好的租约还讨论了解决纠纷的过程。换句话说，租约在许多方面不仅是追索权的指引，还是分歧纠纷的指南。在租约中提前了解它，而不是在出现

问题后才去翻阅合同。

6. 和亲戚签约

房东是亲戚时要小心！它可能有助于沟通，但也可以将各种粘性的人际交往问题注入你的租约中。房产专家认为，专业的租赁管理公司是业主和租户之间的保障，除非采取额外措施，否则租客应避免和亲戚签下租房合同。

7. 合同中未阐明作为租户的权利和义务

了解租赁协议中包含的租户权利和职责。这是具有法律约束力的合同，所有签署方都应认真对待。许多租赁协议是形式合同，其中添加了附录以解决特定问题。各州在房东和租户法律上的差异很大，租房者应随时了解情况。

8. “免费”月租

一些房东没有降低价格，而是在签新租约时为了吸引新租户时提供长达四个月的“免费”月租。租约到期后，新的租金通常变得太高，租户无法负担。租期为 16 个月、可免费使用 4 个月、每月净额为 \$2,625/月的房租，续租时很可能变成 \$3,500/月，高的吓人。

9. 房东拖延

许多出租物业都有一些延期的维护，因此房东在您搬进来之前有多大的意愿去解决当前的问题，尤为重要。如果房东在你没搬入之前已拖拖拉拉，不要指望住进去后会变好。对这种房东和租约应

该死心。

10. 房东施加压力

如果房东使用诸如“仅在您立即签字后才能提供此优惠”之类的语言，是一个危险的信号。租赁是法律上有约束的合同。决定租房时，请将合同进行全面审查，这是第一步。此外，聘请律师进行审查可能会帮你省下很多麻烦。

11. 差劲或不存在的物业管理评论

缺乏良好或根本没有在线点评是一个不好的信号。租房者需要确保他们正在与信誉良好且受人尊敬的物业管理公司合作，他们会照顾自己的最大利益。优秀的物业管理会在投资者和租户之间的关系处理中看到价值。

12. 附录多于两页

请注意合同附录，是否长于两页。如果房东除了租约本身给出了超过 50 条的附录，并希望租客阅读并签名，作为租客的你要小心，这可能给带来麻烦。密切关注费用和罚款。一些物业业主列出的钥匙更换或垃圾处理的金额可能很高。

13. 关于交租的细则

标准租赁协议中有一项条款，规定了何时交租金以及迟交会发生什么情况。一些房客从来没有认真读就签了，往往导致被收取过高费用。阅读并了解房东对迟交租有什么罚款，以及该罚款在特定州是否合法，很重要。

