

## 全市多区租金下跌 史岛房市一枝独秀

在新冠大流行期间,纽约市的租金暴跌,而据当地房地产经纪人称,史坦顿岛的公寓却一直保持了价值坚挺和高需求。

根据 silive 报道,房地产专家表示,史坦顿岛的公寓市场在很大程度上未受到大流行的影响。此前,Streeteasy.com 的一份报告显示其他行政区的租金价格已创下历史新高。

Streeteasy 表示,曼哈顿的租金指数同比下降了 16.8%,租金降至每月 2,700 美元的新低。该报告称,在大流行爆发之前的 2020 年第一季度,曼哈顿的租金中位数为 3,417 美元。

但是在史坦顿岛,租金似乎一直保持稳定。

史坦顿岛房地产经纪人协会首席执行官桑迪·克鲁格说:“史坦顿岛的租赁市场与该市大部分地区大不相同,在大流行期间并未像其他地区一样受到人口外流的影响。”“实际上,史坦顿岛还接收了不少外来人员。”

### 纽约人逃离城市中心

房地产经纪人说,在大流行期间,许多房客逃离了曼哈顿和布碌仑,前往史坦顿岛。

“古老的供需理论仍然是所有市场波动的核心。史坦顿岛再一次像在 9/11,08 年金融危机和桑迪飓风时期那样,顶住了大环境压力,逆风翻盘。”

“在史坦顿岛,高层公寓的选择不足。随着纽约人从曼哈顿等中心地区撤退,史坦顿继续成为寻求更多居住空间的居民的可行选择。住宅租赁市场坚如磐石,待售市场火爆。”他补充说。

### 房东切忌炒租金

克鲁格指出,与其他区相比,追踪史坦顿岛的租金价格和需求更为困难,因为大部分出租发生在私人住宅,并且是由房东而不是房地产经纪人的招贴广告。

“史坦顿岛遗世独立,因为它已经在许多灾难面前一再证明了自己,”史坦顿岛房东和房地产投资商约翰·索利斯说。“史坦顿岛的房地产价值就是其中之一,与其他行政区相比,它的房地产价值总是被遗忘。”

索利斯说,其他行政区的高租金可能会导致“涓滴效应”(trickled down effect),这将使史坦顿岛受益。

“当房市价格几度被炒高时,一些房东会过度利用自己的资产,押注租户继续维持高租金,然而世界正面临大流行且高租公寓大量空置,这种做法很可能会反噬到自身。”他说。

“以我的拙见,我认为这对那些高风险人士来说是一个很好的教训,但另一方面,我可以理解,风险越高,报酬就越高。就我对史坦顿岛的个人投资而言,我还没有看到或感受到炒租的风气。”

### 史坦顿岛高层出租公寓需求大

同时,史坦顿岛高层建筑,例如圣乔治的 Bay Street Landing,现在正出现需求增加的趋势,因为更多的人接种了疫苗。

“从 2020 年到 2021 年的租赁市场发生了变化,因为 2020 年人们不知道自己是否会长期工作。他们非常不确定该去哪里以及是否应该离开他们的公寓。但是现在,就业市场似乎有所回升,人们正在返回。”房地产销售人员安妮丝·列维塔说。

她说,她相信随着大流行远去,整个城市的租金将会反弹。但这可能需要一些时间。

“纽约人非常有韧性,特别是在史坦顿岛上。他们往往会忘记并继续前进,”列维塔说。“我认为,这里的租赁市场与曼哈顿的复苏息息相关。我认为,曼哈顿要花 2 到 3 年的时间才能自我修复。”

# 纽约房东苦不堪言

## 欠租维修水电费高企却拿不到援助

大流行使数百万公寓居民失业已有一年多时间,美国民众终于盼来了政府提供的近 470 亿美元租金援助。但对于许多房东来说,进度太慢了。

根据 readingeagle 报道,机场工作人员华金·比利亚纽瓦(Joaquin Villanueva)拥有一套三单元出租屋,不得不借住房抵押贷款来支付账单。今年 3 月,租客拖欠了八个月的房租后消失了。

房东说:“为了供养房子,我什么活都干。”这名来自萨尔瓦多的移民找到了在机场擦拭地板的工作。“我又不是特朗普,我没有钱。”

尽管政府去年采取了彻底的措施来防止租客大规模无家可归,但对于那些提供美国大部分可负担住房的房东来说,却没有针对性的帮助。像他们的房客一样,这些房东更可能是非白人或以房地产为生的移民。如今,还贷、修护和地产税不断,使房东面临失去房屋或被迫低价出售给较富裕的投资者的困境。

国会从去年 12 月开始发放百亿美元,然后在 3 月进行第二次拨款,这将有助于弥补租金和未付的水电费。但是,这种部署的步伐由官僚机构决定,而官僚机构的速度因州而异。

RealtyTrac 的执行副总裁雷克·沙贾(Rick Sharga)表示:“我们已经进入大流行一年了,许多房东面临风险。”

欠租导致业主和租户相互不信任。为了防止欺诈,地方政府通常要求双方签署长期、详细的合同。

很少有数据显示绝望房东所占的比例,但是如果收入不再来自一栋房子里的房客,随着时间的流逝,问题变得越来越大,难以解决。

许多房东没有资格获得联邦的新冠贷款宽限(mortgage forbearance),因为只有不到三分之一的房贷由房利美、房地美或其他联邦机构支持。而且地方政府不可能放弃地产税,尤其是在遭受大流行打击的城市,市府收入已经

锐减。罗格斯大学社会学助理教授彼得·赫本(Peter Hepburn)表示:“过去几年一直存在的担忧是,越来越多的小房东会被迫出售物业,导致租金上涨。”

林肯·埃克尔斯(Lincoln Eccles)在布碌仑皇冠高地(Crown Heights)拥有 14 个单位,他说,他不停地接到投资者的电话、短信和电子邮件。出售将带来一些缓解,因为大流行使他在税收和天然气账单上拖欠了一年。但他想将由祖传物业交给本月出生的第一个儿子。

然而,现实很残酷。一位租户欠了逾 40,000 美元的租金,五个单位空了,他负担不起更换甚至修理 3 月再次发生故障的锅炉费用。房租减免的作用不大。他不太可能获得政府补助来弥补一名 11 月离开的租户所欠下的 96,000 美元。

大纽约业主协会的负责人罗伊·罗伊(Roy Ho)说,小业主受到了很多方面的冲击,该协会拥有 800 名成员,其中大多数是华人。有些还经营零售业务,或者是拥有商店,美甲沙龙和餐馆的房东,如今他们正努力维持生计。

何说,他们的一些住户在大流行期间离开了,留下了空置屋,而另一些则拖欠或根本没有付。

政府禁止房东在大流行期间驱逐欠租的租户。除非拜登(Joe Biden)再次延期,否则联邦的暂停令将于今年 6 月 30 日到期。

根据穆迪分析(Moody's Analytics)的估计,截至今年 3 月,纽约州从联邦分到的 24 亿美元的援助金中,仅占不到该州欠租、水电费和滞纳金 80%。



# 走进曼哈顿最负担得起的六大社区:租金交通与景观

曼哈顿的平均租金已从 2020 年 3 月的 3500 美元下降到 2021 年 3 月的 2750 美元,如果年收入符合申请资格,恭喜你,现在租房有很多选择。曼哈顿有六个价格合理的居民区,提供了较低的租金,最便宜的月租不到 \$1,950。

### 约克维尔(Yorkville):负担得起的东区飞地

中位数租金:约克维尔是上东区的一个子市场,截至 2021 年 3 月,其总租金中位数为 2,400 美元,净有效租金净额低于上东区。

地铁信息:该社区曾经是名副其实的地铁沙漠,但第二大道 Q 线的开辟种下了绿洲,该线在第 86 和 96 街都设有车站。距时代广场仅 15 分钟车程。

著名的景点和设施:卡尔·舒尔茨公园(Carl Schurz Park)为当地居民提供了充裕的绿地、篮球场、狗狗运动场和开阔的河景。它也是纽约市长官邸格雷西大厦(Gracie Mansion)的所在地。沿着罗斯福快道(FDR)在第 90 大街至第 92 大街之间延伸的 Asphalt Green 是一个大型体育和健身设施,拥有各种运动场和体育馆活动,其中包括大型水上运动项目。

作为曼哈顿最经济实惠的街区,约克维尔位于上东区的最东端,具有安静的住宅氛围。不要指望这里会有很多夜生活,这里只有很多维护良好的高层建筑,公寓和联排别墅。该地区还拥有几个标志性的美食打卡地,包括著名的德国餐厅海德堡和 H & H Bagels,都位于第二大道。

### 穆雷山(Murray Hill)和基普湾(Kips Bay)

中位数租金:穆雷山所在的中

城东(Midtown East)的整体租金中位数为 2,800 美元。基普湾就在不远处。

地铁信息:这些毗邻且可负担的曼哈顿街区主要由列克星敦大道(Lexington Avenue)6 号线服务,该线在 23、28 和 33rd 街有车站。第 42 街车站是大中央车站,该车站有 4、5、6、7 线和接驳巴士以及 MetroNorth 服务。

著名的景点和便利设施:穆雷山毗邻联合国,是许多国际领事馆和使馆的所在地,这些领事馆和大使馆通常占据着巨大的联排别墅。东第 34 街渡轮码头提供横跨东河多个地点的渡轮服务。在街区西部边界的麦迪逊大道上,坐落着气势非凡的摩根图书和博物馆,这里是金融家摩根大通故居,见证着纽约辉煌的历史。位于穆雷山南面的基普湾(Kips Bay)包含“医院区”:第一大道拥有多个繁忙的医疗中心,包括纽约大学医院和最大的公立医院表维(Bellevue)。

这些受欢迎且价格适中的街区到处都是住房选择,从豪华公寓楼到经济实惠的老楼,以及介于这两者之间的所有公寓类型。各种酒吧和小酒馆林立,主要集中在第三大道。列克星敦大道(Lexington Avenue)也被称为咖喱山(Curry Hill),这里集中了大量的印度餐厅。

### 汉密尔顿高地(Hamilton Heights):辉煌丰富的战前历史

中位数租金:\$2,168。

地铁信息:有两条快线,A 和 D 线,可以在 22 分钟内到达中城。还有一列慢线的 1 号线,到达时代广场需时合理的 29 分钟。

著名的景点和设施:位于晨边

高地(Morningside Heights)上方西哈林的地区以开国元勋亚历山大·汉密尔顿(Alexander Hamilton)的名字命名。他在附近度过了生命的最后两年。他的前住所被称为 The Grange,坐落在圣尼古拉斯公园。其他社区机构包括哈林舞蹈剧院(The Dance Theatre of Harlem)和纽约市立学院(The City College of New York),是新哥特式建筑迷必看的景点。

最著名的景点之一是历史悠久的国家历史区糖山(Sugar Hill)。前居民包括小亚当·克莱顿·鲍威尔(Adam Clayton Powell Jr.)和埃灵顿公爵(Duke Ellington)。在这里,您会发现令人惊叹的战前公寓和典雅的排屋,其中许多都保留了原始的建筑细节。美味的餐饮和外卖选择也很多。当地人最喜欢的美食包括 Hogshead Tavern(五花肉三明治)和 Sugar Hill Café(奶油蛋卷法式吐司)。

### 东哈林区(East Harlem):传奇美食和便捷购物

中位数租金:2,000 美元,

地铁信息:4、5 和 6 号线方便快捷。第二大街最北端的地铁站是 E.96th St.,但是有向北扩展的计划。

著名的景点和设施:El Museo del Barrio 和纽约市博物馆,位于第五大街的中央公园对面,介于第 103 和 104 街之间,对游客和当地人均具有吸引力。两个具有传奇色彩的餐饮场所也很受欢迎:Raos 和 Patsy 比萨店,这是纽约市最古老的两家餐馆。

租客将欣赏各种各样的住房选择,包括负担得起的旧楼、联排

别墅和新建筑。与其他曼哈顿可负担的社区不同,这里还是多家大型商店的所在地。东河广场(East River Plaza)是该市最大的购物中心之一,位于东 117 街。大型商场包括 Target, Costco 和 Old Navy。还有大量的室内停车场。

### 内木(Inwood):上州充满活力的飞地

中位数租金:1,950 美元,曼哈顿最便宜的社区!

地铁信息:由 A 列车提供服务,该列车在 Dyckman Street 和 207th Street 停靠,而 1 号车在 Dyckman Street, 207th Street 和 215th Street 停靠,这是曼哈顿北行最后一站。

著名的景点和设施:住在曼哈顿岛最顶端的当地居民毗邻因伍德山公园(Inwood Hill Park),它是全市最好的公园之一,沿哈德逊河(Hudson River)和 Spuyten Duyvil Creek 绵延数英里,拥有蜿蜒小径的森林丘陵,以及茂密的绿色草坪供野餐和运动。社区中心是戴克曼农舍(Dyckman Farmhouse),是荷兰时代的庄严历史文物。该区的历史遗迹还包括“内木拱门”——一个大型大理石拱门,让人联想起巴黎的凯旋门。

在内木的百老汇和较大的街道上,林立着各种业务:一些连锁店,各式各样的当地商店以及餐馆和小酒馆,这些餐馆和小酒馆使内木拥有了自己的夜生活场所。该区最受瞩目的经典是修道院艺术博物馆(The Met Cloisters)——大都会艺术博物馆的一座分管,专门致力于收藏和展览中世纪欧洲的作品。您会在 Fort Tryon Park

公园的最北端找到它,该公园向南延伸到哈德逊高地(Hudson Heights)。搭乘 A 线,前往中城大约需要 30 到 40 分钟。

### 华盛顿高地(Washington Heights):价格实惠的曼哈顿社区、充满历史

中位数租金:2,000 美元。

地铁信息:在哈莱姆以北,C 线慢车停在第 155、163 和 168 街,而 A 线快车停在第 145、168、181 和 190 街。同时,1 号车停在第 158、168、181 和 191 街。

著名的景点和设施:哈德逊河沿岸的华盛顿堡(Fort Washington)公园为居民提供了充足的绿地、运动场和河景。从曼哈顿最古老的房子莫里斯·朱梅尔大厦(Morris-Jumel Mansion)到岛上最高的自然景点贝内特公园(Bennett Park),该街区处处是历史。革命战争期间,乔治·华盛顿和他的部队向英国发射了大炮。另外,这里还有西班牙裔学会博物馆和图书馆以及美国艺术与文学学院的总部。

华盛顿高地街头有繁忙的街头生活和战前的中层建筑,其中许多都是稳租公寓,因此华盛顿高地是曼哈顿可负担的社区,为预算有限的房客提供了很多便利。无论是当地杂货店的切碎奶酪,Malecon 的多米尼加烤鸡,还是 LeChéile 的正宗爱尔兰酒吧美食,都是当地人的最爱。很多颇具特色的小商铺在这里蓬勃发展,例如百老汇的哥伦比亚葡萄酒公司(送货上门)和阿姆斯特丹大道的 Word Up 社区书店。