

房屋成交后占有协议是什么？

对纽约买家和卖家有哪些风险？

在纽约市买房，击败竞争对手的一个好策略是找出卖家想要什么，并成为满足他们需求的买家。有的时候，卖家需要出示售房资金证明才能购买下一个房屋，这可能意味着为了拿下房子，买家主动为卖家提供住宿。在这些情况下，卖方律师可能会建议签订成交后占有协议 (post-closing possession agreement)，该协议允许卖方在成交日期之后仍留在公寓中。

根据brickunderground报道，作为买家，这意味着您将把公寓租回给卖家，而不是在成交日收到空置公寓。业界人士表示，大多数协议的期限都相当短，比如一周到10天，不过也有长达45天的协议。

买家应仔细权衡利弊

一旦涉及竞拍战，灵活的交易和搬迁时间表可能会令买家中标，但要注意成交后占有协议会带来风险，而这些风险主要由买方承

担。

精心起草的成交后占有协议可以降低风险，但风险不会被消除。作为买家，您可以在协议中写明需要卖家在安排的日期前离开，如果他们不这样做，将会受到处罚。

卖家可能面临哪些处罚

业界人士表示，通常情况下，成交后协议都有一个外部日期，卖方必须在该外部日期之前搬出，或

者为卖方在外部日期之后没有搬出的每一天支付每日费用。

这些每日费用的法律术语是违约金或罚款条款。例如，如果卖方逾期超过合同规定的日期，每天可能会被处以1,000美元或更多的罚款。

什么是特许而不是租约

虽然卖方似乎是在租回他们刚刚出售的公寓，但您签署的合同实际上是特许 (license)，而不是租

约 (lease)。专家表示，这一点很重要，因为“双方不希望他们的关系被视为房东与租户的关系，那样会赋予双方不同的权利。”

据悉，在纽约市和纽约州，租户拥有更多权利，任何驱逐程序都必须经过住房法庭，这可能需要很长时间，而且通常会偏向于租户。专家表示，基于不同合同 (例如特许协议) 的诉讼应在民事法院或最高法院进行。

纽约市驱逐率飙升

促使法援协会呼吁州立法者颁布“正当理由”法案

根据最近发布的市政府数据，今年迄今为止，纽约市执法人员驱逐租户的次数与2022年同期相比增加了259%以上。

根据 amny 报道，在住房法庭代表包括房客在内的低收入人群的法律援助协会 (Legal Aid Society) 呼吁州长和州立法者在下届立法会议颁布“正当理由” (Good Cause) 驱逐法案。

今年1月1日至7月31日期间，市执法人员执行了5,890次驱逐，而去年同期执行了1,640次驱逐。仅上个月，全市就有747人被驱逐。

据市政府数据显示，自2022年1月以来，已有9,984户家庭被驱逐。

法律援助协会民法改革部门的监督律师爱德华·约瑟夫森表示，疫情的一个“积极影响”是，驱逐行为透过暂停驱逐法和州政府的紧急租赁援助计划 (ERAP) 得到了控制。

但这些“即将结束”。截至今年5月15日，该州已停止新的 ERAP 申请。

“正当理由” (Good Cause) 法案由州参议员萨拉查 (Julia Salazar) 发起，最初于2019年提出，要求房东在驱逐非监管公寓的租户时须证明或提出“正当理由”，该法案还保护租户免受租金过高的影响，将租金上涨限制为消费者价

格指数的3%或1.5%，以较高者为准。

州长霍楚 (Kathy Hochul) 表示反对“正当理由”，因而该法案并未纳入该州2024财年预算。法律援助协会现在呼吁霍楚、州参议院多数党领袖安德里亚·斯图尔特-考辛斯 (Andrea Stewart-Cousins) 和众议长卡尔·希斯蒂 (Carl Heastie) 支持“正当理由”的颁布。

法律援助协会民法改革部门的负责律师朱迪思·戈尔迪纳重申了希望下届立法会议颁布“正当理由”的要求。

戈尔迪纳表示：“纽约的驱逐机制正在全面展开，如果州立法者未能推进政策，为租户提供基本的常识性权利，情况只会变得更糟。”“在下次会议上，州长和立法机关领导人必须最终制定‘正当理由’，以便在更多纽约人被赶出家园和社区、加剧当地无家可归危机之前，租客可以得到应得的救济。”

今年1月1日至7月31日期间，布碌仑发生了1,905起驱逐事件，是五个行政区中驱逐数量最多的。布朗士同期发生了1,763起驱逐事件。

法律援助协会表示，“正当理由”法案将阻止房东拒绝向一贯遵守租约条款的租户续租。

如果租客守法并支付租金，他们就有权留在自己的公寓里。但协会表示，很多人没有意识到，“如果你所在的房产不属于租约公寓，或者它少于6个单元，或者是自1974年以来最近建造的，那么当租约到期时，房东可能只是希望你无缘无故地搬走——根本不需要任何理由。”

布碌仑新建住宅楼开放可负担住房抽签申请 家庭收入8万起

布碌仑贝德福德-史岱文森 (Bedford Stuyvesant) 赫基默街514号 (514 Herkimer Street) 的一栋八层住宅楼开放可负担住房的抽签申请。

根据 Yimby NY 报道，该建筑由 ARC Architecture+Design Studio 设计，由 514 Herkimer LLC 旗下的 Oren Shalev 开发，拥有15套住宅。NYC Housing Connect 上有5套单元可供收入为该地区中位收入 (AMI) 130% 的居民使用，合格收入范围为82,286美元至165,230美元。

单元配有洗衣机和烘干机、对讲机、名牌厨房用具、供暖和制冷的智能控制器、硬木地板和阳台。便利设施包括自行车存放处、停车位、屋顶露台、回收中心和门卫。租户负责电费。

AMI 的130% 中有五套一卧，月租金为2,400美元，收入要求从82,286美元到165,230美元不等。

潜在租户必须满足收入和家庭规模要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年8月30日之前加盖邮戳或在线提交。

7月租金飙至历史新高 在曼哈顿光租房一年花掉7万

7月份曼哈顿的租金飙升至历史新高。

根据 marketwatch 报道，对于希望住在纽约市的普通租房者来说，这可能意味着他们一半以上的薪水得用于租金。

根据最新的租赁市场报告，曼哈顿7月份平均月租金升至历史新高，达到5,588美元，比去年同期上涨9.3%。7月份曼哈顿的租金中位数为4,400美元，比去年同期上涨6%，也创下了新纪录。

换句话说，曼哈顿的每年平均租金为67,056美元，这还不包括可能需要的其他费用，例如设施费 (停车费、储藏室费、内部健身房和其他)、申请费、经纪人费等等。

报告称，7月份布碌仑公寓的平均租金为3,300美元，一卧公寓的租金为4,400美元。两卧的租金高达6,000美元，三卧的租金高达

11,000美元。

根据美国劳工统计局的数据，曼哈顿白领人士的平均周薪约为4,064美元，相当于每月超过16,000美元。美国劳工统计局指出，2022年第一季度曼哈顿的周工资几乎是全国平均水平的三倍。金融服务业工作者是收入最高的人之一。

曼哈顿居住最贵的地方？下城 (Downtown) —— 格林威治村 (Greenwich Village)、翠贝卡 (Tribeca)、华埠 (Chinatown) 以及金融区 (FiDi) 等社区的所在地——月租金中位数接近5,000美元。曼哈顿最便宜的地区位于该岛的北端，那里的中位租金为每月2,925美元。

带门卫的公寓，租金中位数为每月5,100美元，但在豪华建筑中，这一数字可能会升至每月16,000美元。

首付为0或低至3%!

纽约首次购房者可能符合申请这些房贷计划

传统观念认为买房需要20%的首付，但这笔钱可能令人望而生畏，尤其是对于没有大量现金的首次购房者来说。

根据 realtor 报道，好消息是，首次购房者的平均首付可低至0至3.5%，具体取决于您获得的房贷类型或有资格申请的补助计划。

谁有资格成为首次购房者？

首次购房者不单指以前从未购买过房屋的人。如果一个人或其配偶三年内没有拥有房屋，就有资格成为首次购房者。首购者还包括仅与配偶共同拥有过房屋的最近离婚人士。

如果您的收入超过一定金额、想购买更昂贵的房产或者计划购买房产用于投资或租赁，您可能没

有资格参加首次购房者计划。

以下是一些首次购房者援助计划：

联邦住房管理局贷款 (FHA loans)

联邦住房管理局推出了一项计划，允许首次购房者以低至3.5%的首付购买房屋。一个需要注意的是FHA的房贷保险要求。

一旦您的房屋净值达到20%，您就不再需要支付房贷保险，与以上传统贷款不同的是，FHA要求您在整个贷款期限内按照您首次结清贷款时的利率支付房贷保险，除非再融资。

退伍军人管理局贷款 (VA loans)

作为美国军人的退伍军人或

现役军人，您有资格获得VA贷款的100%资助，这意味着无需首付，也无需购买私人抵押贷款保险。大多数预备役军人、国民警卫队成员以及在现役期间死亡的军人的配偶也可以申请。

要获得VA贷款资格，您需要资格证明和良好的债务收入比，并且必须符合VA和贷方的信用评分准则。

美国农业部贷款 (USDA loans)

认证肉类品质的机构也可以帮付首付？是的！如果您符合美国农业部农村发展保障住房贷款计划的资格，您将获得100%的资助——无需首付。

这些房产必须位于人口低于

35,000人的地区，主要是农村地区，尽管一些郊区也可能符合资格。

这些贷款仅适用于有需要的家庭——他们目前没有安全住房，并且调整后的收入等于或低于当地限额。请记住，在加利福尼亚州等物价昂贵的地区，限额可能相对较高，在某些县，收入为232,200美元 (四口之家) 即可获得美国农业部贷款。

国家购房者基金 (National Homebuyers Fund, 简称NHF)

国家购房者基金以无需偿还补助金的形式提供首付援助，金额最高可达贷款金额的5%。你没看错——你不需要偿还这笔钱。NHF提供两种具有不同要求的首付援助计划，但均针对中低收入

者。

NHF 蓝宝石计划 (Sapphire Program) 在多个州提供，并且有较低的FICO分数要求。

本地计划

许多州和县为首次购房者提供各种各样的首付援助计划。例如，有的州的住房金融管理局提供组合贷款，消费者只需支付3%的首付，并且没有房贷保险要求。

在很多情况下，消费者可以没有钱就买进房子。但是，购买房产仍然需要自付费用，例如评估和房屋检查。

许多当地计划都有具体要求，例如买家在获得补助金之前必须完成购房课程。