

纽约市有超过1.3万套租金稳定的公寓多年空置

根据一项对州数据的最新审查,在过去两年里,由于存在一场关于低成本公寓“库存”的激烈辩论,导致有超过1.3万套租金稳定的公寓多年空置。

据 gothamist 报道,租户组织、房东团体和政策制定者一直在努力确定纽约空置租金稳定单元的确切数量,因为纽约市面临着严重的住房短缺、无家可归者激增和创纪录的租金。

纽约市独立预算办公室 (Independent Budget Office, 简称 IBO) 审查了该州的数据,发现在与大流行相关的曼哈顿人口外流之后,空置的租金稳定公寓数量从2021年到2022年大幅下降。

IBO 表示,截至去年4月1日,房东们登记了42275套租金稳定公寓,其中大部分公寓被标记为“新空置”。该机构表示,有13362套公寓至少连续两年空置,高于2021年的12300套,这表明这些公寓空置的原因不是租户的日常搬迁。

“这些公寓是自然周转的一部分,还是这些公寓是多年空置的?” IBO 助理主任斯特凡斯基 (Sarah Stefanski) 分析了这些数据。

斯特凡斯基说,由于数据有限,无法知道有多少公寓被故意搁置,或被“封存”,因为房东不需要确切说明一套公寓空置的原因。但她说,看看连续几年被标记为空置的特定单元,可以提供一些线索。

空置和“库存”公寓的问题引发了激烈的争论,政策制定者提议立法,迫使业主将公寓重新投放市场。市政府官员制定了一项拨款计划,为需要翻修的空置房的房东提供资金。

过去两年,根据城市和州的数据估算出的空置公寓数量起伏较大,从近9万套到不足4万套不等。

租房者和他们的支持者指责业主故意让受监管的公寓退出市场,以迫使州政府修改最高租金上限和禁止放松管制的法律——此举将使它们有更大的空间来提高租金。

房东团体表示,业主别无选择,只能让低成本公寓空置,因为他们无法从租金中赚到足够的钱来支付所需的维修和装修费用,并强调空置公寓是为了等待政策改变。

IBO 的报告发现,去年约有5%的租金稳定公寓在该州的住房和社区更新局 (Division of Homes and Community Renewal) 登记为空置。该部门负责管理租金法,并监督该州受监管的住房存量。

人权事务高级专员露丝·维纳斯卡斯说,国际卫生组织的数据显示,在经历了多年与大流行有关的不稳定之后,情况正在恢复正常。

“新冠疫情时期登记为空置的租金管制公寓的增幅已回落至大流行前的历史水平。这是个好消息,”维纳斯卡斯在一份声明中说,并补充说,纽约仍然需要刺激更多的住房开发,以解决该州的“严重短缺”。

尽管如此,仍有数千套租金稳定的公寓下落不明。IBO 发现,去年房东注册了约83.6万套租金稳定的公寓,低于2019年的94.4万套。2019年,新法律限制了业主提高租金和放松公寓管制的行为。

IBO 主任路易莎·查菲 (Louisa Chafee) 表示,该机构进行这项研究是“考虑到人们对租金稳定公寓库存的广泛担忧”。

但市和州的住房机构表示,情



图片来源: Veer图库 www.veer.com

况并不像宣传的那么严重,他们说,2021年空置的许多公寓位于曼哈顿的大楼里,那里的租金受到监管——作为减税的条件。

纽约市大多数租金稳定的公寓位于1974年以前建造的有6个或更多单元的建筑物中。一般来说,业主每年只能在城市租金指导委员会设定的范围内增加租金。纽约市住房维护与发展局

(Department of Housing Preservation and Development, 简称 HPD) 表示,即使在疫情期间,这些公寓的空置率也很低。

“我们没有很多低成本的空置单位,”HPD 助理局长露西·约菲在6月的一次关于空置的听证会上告诉市议员。“在我们的城市,没有可供出租的公寓是我们房地产市场的主要问题之一。”

楼下就是图书馆

纽约 138 套可负担住房开放申请

月租 397 美元起

本周,曼哈顿北部英伍德 (Inwood) 的 14 层出租公寓 The Eliza 推出 138 套可负担住房的抽签申请。

根据 6sqft 报道,该开发项目位于百老汇 4790 号,包括价格实惠的公寓和位于其底部的两层纽约公共图书馆分馆。纽约人的收入占该地区收入中位数的 30%、40%、50% 和 60%,即单身人士年收入 16,183 美元到七口家庭年收入 105,063 美元之间,可以申请公寓,价格范围从统仓公寓每月 397 美元到三

卧公寓每月 1,841 美元不等。

这座占地 144,670 平方英尺的建筑包括统仓、一卧、两卧和三卧公寓,适合收入为 AMI60% 及以下的低收入家庭。其余单位指定给那些收入不到 AMI30% 的人和以前无家可归的纽约人。

便利设施包括居民休息室、屋顶休息室、健身房、自行车存放空间、共用洗衣房以及 10,000 平方英尺的活动、文化和培训中心,用于进行职业培训。

占地 20,000 平方英尺的图书

馆保留了之前提供的服务,如扫盲计划和故事时间,但也提供了更多的计算机课程空间、社区活动室、联合办公空间和安静的阅读空间。

附近的公共交通选择包括 A 线和 1 号地铁以及 Bx7 和 M100 巴士。

符合资格的纽约人可以在 2023 年 10 月 13 日之前申请这些公寓。曼哈顿第 12 社区委员会的居民将优先获得 50% 的公寓。有问题请拨打 311 联系纽约市 Housing Connect 部门。

曼哈顿晨边高地开放 87 套可负担住房抽签申请

月租低至 867 美元

曼哈顿晨边高地西 113 街 400 号 15 层混合用途建筑 Enclave at The Cathedral 近日启动可负担住房抽签。

根据 YIMBY NY、NYC Housing Connect 报道,该建筑由 Handel Architects 设计,由 Brodsky Organization 开发,可容纳 430 套住宅。NYC Housing Connect 上有 87 套住房供居住在该地区中等收入 (AMI)130% 的居民使用,符合资格的收入范围为 3,360 美元至 91,500 美元。

设施包括宠物友好政策、共用洗衣房、放映室、游戏室、屋顶甲板、带烧烤设施的露台、自行车房、艺术画廊、公共区域 Wi-Fi 和健身

中心。单位包括洗衣机和烘干机、空调、硬木地板、名牌厨房用具。租户负责电费。

AMI 的 60% 中有 24 套统仓,月租金在 867 美元到 1,501 美元之间,收入要求在 32,675 美元到 67,800 美元之间;43 套一卧,月租从 898 美元到 1,132 美元不等,收入要求在 34,149 美元到 76,260 美元之间;20 套两卧,月租从 1,163 美元到 1,204 美元不等,收入要求在 44,298 美元到 91,500 美元之间。

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 9 月 18 日之前加盖邮戳或在线提交。

月租 763 美元起! 曼哈顿东 127 街新建住宅楼开放可负担住房抽签申请

曼哈顿东哈林区 (East Harlem) 东 127 街 88 号一栋 19 层混合用途建筑启动可负担住房抽签申请。

根据 YIMBY NY、NYC Housing Connect 报道,该建筑由 GF55 Architects 设计, Artimus Construction 开发,可容纳 160 套住

宅。NYC Housing Connect 上提供 40 套单元,适合该地区中等收入 (AMI)40% 至 130% 的居民,合格收入范围为 29,109 美元至 198,250 美元。

便利设施包括位于带景观露台的休息室、游戏室、健身中心、图书馆/联合办公空间、宠物水疗中

心、自行车存放处、共用洗衣房、公共区域 wifi、门卫。住宅配有洗碗机、名牌厨房台面、节能电器、空调以及供暖和制冷的智能控制装置。租户负责电费。

AMI 的 40% 中有 13 套统仓,月租金为 763 美元,收入要求在 29,109 美元至 45,200 美元之间;6 套一

卧,月租 812 美元,收入要求在 31,200 美元至 50,840 美元之间;13 套两卧,月租 965 美元,收入要求在 37,509 美元至 61,000 美元之间。

AMI 的 130% 中,有两套统仓,月租金为 2,550 美元,收入要求在 87,429 美元至 146,900 美元之间;3 套一卧,月租 2,900 美元,收入在 99,

429 美元至 165,230 美元之间;3 套两卧,月租为 3,773 美元,收入要求在 129,360 美元至 198,250 美元之间。

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 10 月 9 日之前加盖邮戳或在线提交。

在纽约市购买一手物业的好处与弊端

身为买家的您,可能在合作公寓 (coop) 房源网站上看见过“Sponsor Units”。它指的是开发商卖的一手物业,即新房,而市面上很多合作公寓是业主转售的二手房。购买这种类型的公寓有几个优点:主要好处是可以跳过董事会批准流程,省去了许多繁琐。

根据 brickunderground 报道,以下这种情况也是一手物业。纽约市大多数合作公寓建筑是由 20 世纪 70 年代和 80 年代的出租建筑改建而成。租户可以选择购买公寓或继续租房。如果租户不买,则开发商保留公寓的所有权并继续将

其出租。当租户搬出并且开发商出售该单元时,该公寓也被列为 Sponsor Units。

在纽约市购买一手物业的好处和弊端包括:

跳过合作公寓董事会的批准流程

毫无疑问,避免这一令人伤脑筋的步骤是购买一手物业的最大优势。在典型的合作公寓购买中,申请过程相对严苛,需要对您的财务状况和为人进行严格审查。

对于一手物业,仍然需要评估您的财务状况,但只要您的报价被接受,就不需要进一步审查。

购买已收物业可以让您获得银行允许的尽可能多的融资,最高可达 97%。这与转售公寓形成鲜明对比,因为转售合作公寓的董事会通常将融资比例限制在 80%。

房价通常高于转售物业

在所有条件相同的情况下,一手公寓可能比转售公寓更贵。

房地产评估公司 Miller Samuel 的总裁兼首席执行官乔纳森·米勒表示,价格较高的部分原因是,一手公寓通常是新装修的,而开发商所有权是唯一的区别,“你可能会看到一手物业的溢价

(premium) 为 5% 甚至 10%。”

另外,由于您从开发商那里购买,通常不需要支付转让税。

米勒表示,一手公寓价格更高并不是硬性规定,但如果有一手物业的售价低于转售物业的价格的情况,通常是因为一手公寓“比典型的未装修的二手房更破旧”。

交易成本也可能更高

虽然大多数合作公寓要求买家支付 20% 至 25% 的首付,但当您购买一手合作公寓时,您可能可以支付 10% 的较小首付款。

然而,您可能面临更高的交易成本。

这是因为买家需要为已收物业支付城市和州的转让税。

售价超过 50 万美元的物业,城市转让税为售价的 1% (售价 50 万美元或以下,为 1.425%),另加 0.4% 的州转让税。购买转售单元时,这部分的税可能是可以协商的,但如果是一手单元,则不好说。

在哪里可以找到一手物业

它们遍布全市各地。大多数位于曼哈顿上东区和上西区的战前建筑内,不过炮台公园/金融区和其他社区也有一些新开发一手公寓。