

# 泽西市和霍博肯房市火爆

## 它们为何如此受纽约人青睐？

长期以来，新泽西州的社区一直是纽约人逃离城市寻找更便宜住房和更便捷通勤的不二之选。

根据brickunderground报道，近年来新泽西州的住房市场更是火爆，造成这种情况的因素有很多：北布碌仑和长岛市的房价上涨，以及黄金海岸沿线设施齐全的新开发项目的激增。这吸引了更加多元化和年轻的人口来到花园州，尤其是到海滨地区。

更重要的是，随着纽约市的租金创下历史新高，租房者正在寻找更实惠的公寓，如果他们在家工作，通常还会希望有更多的空间，而且许多人都在考虑买房。

“我们有很多首次购房者，他们厌倦了在布碌仑高地把所有的钱都花在租金上，”房产经纪奇拉克说。

纽约人最熟悉的两个泽西市是霍博肯(Hoboken)和泽西市(Jersey City)，因为它们距离曼哈顿很近并且交通便利、轻松可以跨越哈德逊河。

泽西市经纪人娜塔莉表示，“人们总是问我哪个城市‘更好’，这是一个个人决定。”

她总结了这些差异：霍博肯拥有美丽的历史悠久的海滨，交通便利，而且有多种交通选择。泽西市有很多公共交通选择——市中心有四个轮渡站，虽然面积很大，但仍然非常适合步行。泽西市拥有强大的艺术氛围，《美食与美酒》杂志刚刚将其命名为“美国下一个美食城市”。

为什么纽约人搬到泽西市？

泽西市是该州第二大城市，横跨卑尔根颈(Bergen Neck)半岛，东临哈德逊河(Hudson River)，西临哈肯萨克河(Hackensack River)，面积约15平方英里。

它也是美国最多元化的城市，有时被称为“第六行政区”，因为它靠近曼哈顿并享有曼哈顿的天际线景观。

值得一提的是，它分为六个区，大致对应于其主要社区：市中心、期刊广场、高地、卑尔根-拉斐特、格林维尔和西区。埃利斯岛的大部分地区也是泽西市的一部分。

考虑到泽西市的规模，它有更多的住房选择——包括豪华的高层景观、无电梯的褐砂石风格公寓，或者是带有环绕式门廊、庭院

和车库的美丽维多利亚式公寓。

泽西市的气氛如何？

泽西市有一种大城市的感觉，有很多夜生活、活动和餐厅可供选择。市中心熙熙攘攘，越来越成为家庭的热门选择。

泽西市租房子多少钱？

近年来，泽西城的发展一直在以惊人的速度发展，自从疫情期间建筑业被视为重要业务以来，几乎没有中断过。尽管有这么多新住房，这座城市的房价仍相当昂贵。

数据显示，租金中位数为3,780美元，平均租金为4,005美元。

报告称，2022年，统仓公寓的租金同比增幅约为17%，一卧的租金涨幅约为17%，两卧为8%，三卧为3%。

泽西市的房子卖多少钱？

销售市场同样火爆：截至6月份，销售价格中位数约为50万美元，要价中位数为60万美元(两者均与去年同期持平)。

格林维尔(Greenville)(470,000美元)和高地(The Heights)(625,000美元)以及海滨(The Waterfront)都是最受欢迎的地区。

住在霍博肯贵吗？



因为它在90年代经历了巨大的发展热潮，霍博肯的公寓价格往往比泽西市高一些(尽管一些经纪人表示泽西市市中心和海滨的每平方英尺价格已经超过了霍博肯)。

数据显示，2022年的中位租金为3,854美元，平均租金为4,003美元。

霍博肯的住房主要是历史悠久的联排别墅、工人阶级两到三户住宅以及较大的公寓楼。由于其面积和密度较小，与泽西市相比，它的开发较少，并且有高度限制。

霍博肯的新建筑往往是康斗公寓。与住宅区相比，霍博肯市中心拥有更多的无电梯建筑和多户住宅。

## 瑞吉屋是纽约市受短租严法影响最大的社区之一

纽约市近日推出的短期租赁法影响了一大批服务平台，包括Airbnb、VRBO、Booking.com和类似的旅游目的地住宿预订网站。该法律还要求房东向市长办公室注册才能开始出租自己的房屋。

根据qns报道，Airbnb和OpenStreetMap对酒店和短租住宿的分析显示，瑞吉屋(Ridgewood)是受该市短租严法影响最严重、影响最大的前五个街区之一。

OpenStreetMap数据显示，因为附近的宾馆住宿选择有限，短租严法将瑞吉屋变成了“住宿沙漠”。

失去住宿选择将导致游客和寻找住宿空间的居民的选择减少，并直接影响依靠Airbnb补充日常收入的房东。

47岁的瑞吉屋居民奥多内斯说，他在这里长大，出去闯荡一段时间后回来与父亲团聚。作为Airbnb的房东，他之前对自己的多户住宅拥有更多的控制权，但最近的禁令让奥多内斯对租赁空置的公寓犹豫再三。

“短租法是市府留给我的唯一解决方案。人们试图通过诉讼来阻止它的发生。一个人拥有的东

西受市府的法规约束，这似乎是非法和违宪的，”奥多内斯说。“这并不是说我在租这所房子——这就是我的房子，我拥有这所房子。市府从来没有付钱给我，而是我付给他们钱。政府每年都向我扣税，跟我要钱。但他们仍然想规定我能做什么和不能做什么。”

另一位居民亚历杭德罗说，他出租名下物业的第三层，平均每月收入为3,500至4,500美元。他说，繁忙的月份令每月租金接近5,000美元，但现在由于短租严法，他估计每年损失接近28,000美元。

## 前房屋局长欧瑞曲面临受贿指控

前纽约市房屋局局长欧瑞曲(Eric Ulrich)面临与受贿有关的刑事指控。检察官周三(9月13日)表示，从欧瑞曲从一名房地产开发商、一名餐馆老板和其他人那里收受现金、纽约大都会队门票、豪华公寓折扣以及其他贿赂，并提供好处作为回报。

根据1010wins报道，欧瑞曲正在等待因贿赂、共谋和其他指控的受审；六名同案被告被指控犯有贿赂罪。辩护律师萨姆·布雷弗曼表示，欧瑞曲打算不认罪。

去年11月，在被任命6个月后，欧瑞曲辞去了房屋局局长的职务。

当时有报道称，他正在因非法赌博和有组织犯罪接受检方的调查。

曼哈顿地区白艾荣(Alvin Bragg)的发言人拒绝讨论这些指控。

调查部分集中在欧瑞曲与布碌仑房地产开发商凯文·凯勒(Kevin Caller)的关系上。凯勒的律师布拉夫曼(Benjamin Brafman)证实，凯勒13日向当局自首，罪名是行贿。他被控以低价将一套豪华公寓租给欧瑞曲，以换取政治上的好处。

据检称，凯勒希望得到的

好处包括：适合他名下皇后区房产计划的分区变更，促使对一栋低收入公寓楼进行检查、命令租户腾空和搬出。

布拉夫曼则说，凯勒以市场价把一套公寓租给了欧瑞曲，从未要求任何好处。

欧瑞曲于2022年1月加入亚当斯政府，最初担任高级顾问，后来接管了房屋局。此前，欧瑞曲曾是代表皇后区一个市议员。在担任市议员期间，他曾向市利益冲突委员会报告说，他在2015年的赌博中赢得了5000美元到47999美元之间的奖金。

## 房屋供应严重下跌 曼哈顿布碌仑房市受阻

曼哈顿和布碌仑房市活动受到新上市库存急剧下跌的影响。

根据real deal报道，Miller Samuel最新发布的报告显示，曼哈顿8月份的新挂牌房源数量比2019年(即疫情重挫房地产市场之前的最后一年)下跌了59%。在布碌仑，这一数字下跌了近50%。

报告表示：“这并不是纽约独有的情况，我们在全国范围内都不同程度地看到了这种情况。”“但这确实表明曼哈顿也未能幸免于市场供应不足的影响。”

自5月份以来，两个行政区以及Miller Samuel追踪的所有三种房产类型(合作公寓、康斗公寓和一到三户住宅建筑)的新上市房源数量逐月下跌。

高利率环境是低库存的根本原因。已锁定抵押贷款利率的潜

在卖家没有上市，因此供应跟不上需求。尽管市场活动受到限制，房源少仍使房屋价格保持在高位。

曼哈顿合作公寓和康斗公寓新签合同环比略有上升，但合作公寓合同与去年8月相比有所下降，从408份降至371份。康斗公寓合同数量同比下跌24%，从329份跌至250份。

康斗公寓的挂牌量下跌至337份，这是连续第五个月下跌，比去年的379套下跌了11%。合作公寓的挂牌量也逐月下跌。连续第四个月下跌，至336套，比去年的425套下跌了21%。

1-3户住宅的签约量降至6栋，为2月份以来的最低点，较去年8月的13栋下跌54%。新挂牌的房屋数量环比略有下跌，至17栋，较去年减少1栋。

## 法拉盛友联街可负担住房还剩名额 家庭收入9万起

皇后区法拉盛友联街32-18号的一栋四层住宅楼启动可负担住房抽签。

根据6sqft报道，该建筑由Gerald J.Caliendo Architects设计，由Calvin Cheung开发，共有八套住宅。NYC Housing Connect上提供了三套住房，适合地区收入中位数(AMI)130%的居民，合格收入范围为92,503美元至165,230美元。

住宅配有洗碗机、空调、洗衣机和烘干机、对讲机、名牌厨房用具、以及阳台。公共设施包括屋顶露台和安全摄像头。AMI的130%

有三套一卧，月租金为2,698美元，收入要求从92,503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9月15日之前加盖邮戳或在线提交。

## 住房拥有率全国最低！纽约州近期住房趋势和统计数据

纽约州是美国人口最稠密的州之一，它毗邻新英格兰，从加拿大边境一直延伸到长岛。然而，令人惊讶的是，根据州审计长2022年的报告，该州的住房拥有率(房屋所有权)却是全美国最低的。

根据bankrate报道，以下是您需要了解的纽约房地产市场的现状：

### 纽约房地产市场概述

与全国各地的情况一样，高抵押贷款利率和负担能力挑战正在阻碍这里的市场。根据纽约州房地产经纪人协会(NYSAR)2023年7月的数据，今年7月成交量较2022

年7月下降25%，新挂牌数量下降18.6%。

### 纽约住房趋势和统计数据

根据NYSAR数据，7月份全州的平均房屋售价为40万美元。

这略低于同期全国的中位数406,700美元，比去年下降了2%。

7月份的库存供应量为3个月，低于去年的3.4%，这给卖家带来了优势。通常一个供需平衡的市场需要5到6个月的时间。

房屋通常在市场上待45天后才能出售，比去年同期延长了5天。

销售价格与挂牌价格之比高达103.3%，这意味着房屋售价通常

比要价高出3.3%。

根据CoreLogic的ClosingCorp的数据，纽约的交易成本平均占房屋售价的3.1%。对于中位价为400,000美元的房屋来说，这一数字为12,400美元。

在纽约房地产市场买房还是卖房好？

纽约仍然是卖方市场，需求超过供应，房屋售价高于标价。尽管如此，房屋在出售前仍需在市场上等待45天，这让买家有了喘息的机会。

### 如果您是房屋卖家

过去一年中，销售价格中位数

有所下降，但仅下降了2%，而房屋的售价往往比标价高出约3%，这在一定程度上平衡了这一点。事实上，市场上的房源数量少得多，这给卖家带来了更大的优势。

### 如果您是购房者

根据NYSAR的数据，今年全州的房价比去年要便宜一些，尽管40万美元的中位数看起来很高，但实际上低于全国的中位数。房屋在市场上花费时间更长的事实也减轻了一些压力——因此，尽管抵押贷款利率很高，买家有理由抱持希望。

纽约州不同地区的住房成本

可能存在很大差异。例如，根据NYSAR数据，长岛纳苏县7月份房价中位数高达72万美元，而克林顿、伊利和门罗等县的这一数字则高达20万美元，其他许多县的房价甚至不到20万美元，其中包括奥斯威戈、尼亚加拉和阿勒格尼。

纽约的房地产市场将发生什么变化？业界人士相信市场将会强劲，尤其是在纽约市区，因为那里离工作机会很近。他预测：“由于库存低和需求高，未来几个月价格将保持高位，甚至上涨。”