

纽约人注意!

5个步骤来处理暴雨过后的公寓水灾

暴雨过后地下室或天花板的损害是令房东最头疼的问题之一，这也是纽约人经常经历的事情——气候变化使倾盆大雨越发频繁。

根据brickunderground报道，许多纽约人对2012年秋天超级风暴桑迪造成的破坏记忆犹新，但并不需要一场大飓风——即使是相对少量的雨也可能是破坏性的。

管道堵塞，排水管堵塞，甲板漏水，或者是有故障的水泵——不管损坏的原因是什么，解决办法都是一样的。你需要找到源头，去排水，评估霉菌，必要时做额外的修复，然后更换损坏的东西。还有文书工作要处理——与你的保险公司、康斗公寓大楼业主或合作公寓

委员会解决这个问题。

1.找到源头

在进行下一步工作之前，您需要确定泄漏或损坏的来源。根据具体情况，这可能涉及到工程师、水管工、屋顶工或地基专家等专业人士的专业知识。

2.清除公寓里的积水

你的下一步是处理你房子里的死水，通过抽取、泵水或清除地板上的水。房产专家表示，有时，楼层高低决定了紧急状况。

“如果你住在地下室，有6英寸深的水，你没有办法立即处理，但可以在第二天找人来处理，那样没问题。但如果你住在19楼，公寓里有2英寸深的水，这种情况更为紧急。”

3.限制过多积水造成的进一步损害

因为积水的破坏，你需要快速行动起来保护建筑和家具。你可能需要把家具移到远离危险的地方，防止水灾扩散，造成更大的破坏。

“有时很简单，比如关上门，在门下放一条毛巾，或者把家具搬到另一个地方。其他时候则是让专业人士参与进来，把东西搬出去。”

根据保单的规定，你有义务尽一切努力减轻损失，防止二次或进一步的损失。房产专家表示，“有些人被水灾吓懵了，想让保险公司来之前不接触任何东西。不建议这样，相反，屋主可以先拍下很多照片，然后尽快行动起来。”

4.计算出水的破坏程度

下一步的部分工作是确定损失的程度。纽约全面破坏修复公司的老板佩里·希曼说，在某些情况下，死水很少，因为它被干墙吸收了。

技术人员将测量水分读数，并目视检查表面和材料，以确定水可能流过的地方。预测洪水到达的位置并非不可能，但往往很难确认。技术人员会试图寻找被困在墙壁空腔里的水分。

5.处理好公寓里的霉菌

隐藏水灾的最大问题之一是发霉。“它从墙后开始，”希曼说。他指出，去除潮湿的绝缘材料或潮湿的干墙是修复过程的一部分，但需要在损坏后一个月内完成。他说：“不能再等了——霉菌的毒性很大，对身体健康不利。”

在房子干燥之后，但在继续施工之前，如果你有任何担忧或有任何气味，是时候找一个合格的霉菌评估员做独立的测试了。他们将采集空气样本并将样本与未受影响的地区进行比较。

霉菌违反了纽约市租赁和合作公寓楼的可居住性保证，虽然向住房保护和发展局投诉会导致检查，但“只有在有明确的霉菌时，他们才会发出违规，”房产专家表示。目前，卫生局给出的霉菌修复仅是指导方针，没有强制性程序，房东可以按照他们想要的方式去做。这意味着他们可以用漂白剂清洗这个区域，但霉菌问题可能无法完全解决。

纽约市仅能实现年度住房建造目标的20%

根据纽约房地产委员会(Real Estate Board of New York)最新发布的《多户住宅地基计划申请报告》(Multi-Family Foundation Plan Application Report)，纽约市今年的新建单元预计只有1万套。这远远低于市长亚当斯(Eric Adams)和住房专家设定的到今年年底建造50,000套单元的目标。

根据qns报道，该报告对今年6月至8月间提交给纽约市楼宇局(NYC Department of Buildings)的住宅地基文件进行了分析。这些文件是新单元进入开发的良好指标，因为地基工作通常是建设项目的第一类工作。申请地基许可证表明该项目可能开始施工。纽约房地产委员会发现，从3月至5月，总共只有76份申请，而6月至8月的申请数量与此相同。其中包括8

月的14起，这是自2022年7月以来的最低月度总数。

报告还显示，大型建筑的申请数量停滞不前。从6月到8月，每个月有不超过4份申请，其住宅单元数不超过100套。在这段时间内，地基项目有1360个拟议单元，这些大型建筑占拟议单元的57%以上。换句话说，虽然这些建筑只占申请数量的一小部分，但在住房总量中却扮演着重要角色。

今年到目前为止，纽约市已经生产了不到1万套住房，远远落后于到2032年底创造50万套新住房的目标，因为要实现这一目标，每年需要新增5万套住房。根据纽约大学福尔曼中心的一份报告，在21世纪的前20年，纽约市建造了大约20万套住房，相当于每年大约2万套。

8旬老人坐享纽约豪宅30多年 未付过一分钱租金

罗伊·福克斯(Roy Fox)在皇后区一座地标性建筑居住了三十多年，从未付过一分钱租金。

根据纽约邮报报道，这位今年已84岁的前电台主持人定居在牙买加的国王庄园，无需支付纽约人总是抱怨的每月高昂且烦人的租金——因为他是这片11英亩场地的管理员。

此外，福克斯在2020年曾表示，与大多数工作相比，这种责任的工作量要少得多。

“我只是每天为这个地方开门和关门，”他在谈到这座古宅兼博物馆——部分建筑可追溯到1700年——时说道，“我几乎不会想到我在工作。”

油管博主Cash Jordan的频道上介绍了这位古宅管理员独特的住房安排，令福克斯最近又一度风靡网络。一段14分钟的参观视频介绍了福克斯的“公寓”，自本月初发布以来，该视频的观看次数已超过341,000次。

此次参观展示了占地22,000

平方英尺、有29个房间的空间，其中一部分曾经是一座两层小屋，还穿过客厅、厨房和用餐区，前往福克斯自己的住所。他的住所包括一间餐厅兼厨房、一间办公室、一间浴室、两间卧室和大量的文献藏品——甚至比庄园自己的3,200本书的库存还多。

福克斯在20世纪80年代末找到这套庄园管理员的工作(无薪)。福克斯成功获聘，得到了这份工作，并从此成为该物业的核心人员。

据介绍，该物业以废奴主义者鲁弗斯·金(Rufus King)的名字命名，他也是美国宪法的五位制定者之一。

“福克斯是国王庄园的核心，”国王庄园执行董事凯尔西·布罗此前表示。“很多年过去了，他仍然在庄园里。他总是说，‘国王庄园，世上独一无二的博物馆。’好吧，他也是世上独一无二的管理员，没有人像我们的福克斯一样！”

纽约10月起进入暖气季：

关于暖气片你需要知道5件事

如果你住在纽约市一栋老旧的建筑里，你可能有老式的暖气片，并且知道它们有多吵，这要“感谢”它们随机发出的嘶嘶声和砰砰撞击声。纽约市的大多数建筑都是蒸汽供暖，这意味着它们依赖于地下室锅炉加热的水，并通过坚固的铸铁散热器以蒸汽的形式散热。它们不仅很吵，而且会变得很热，或者更糟，压根不热。

根据brickunderground报道，10月1日起，白天室外温度降到55华氏度以下，你的房东或楼管就应该遵守纽约市的最低供暖要求。这意味着白天(从早上6点到晚上10点)的室内温度必须至少达到68华氏度。晚上，无论外面的温度如何，你的公寓里的温度必须至少达到62华氏度。

没有暖气或暖气不够热，怎么办？以下是一些建议，让暖气片发挥功用。

1.如何使用旋钮来打开或关闭暖气片

兰德工程与建筑公司首席兼副总裁彼得·瓦尔萨罗纳说，很多人错误地认为蒸汽供暖上的圆形旋钮是用来调节温度的，但实际上它只是一个开关。“它没有被设计成一个控制阀，”他说。

一般来说，顺时针转动旋钮就可以关掉暖气，逆时针转动旋钮就可以打开暖气。如果暖气片已关闭，它不应该发出任何砰砰声。

瓦尔萨罗纳说：“当你把它打开一半时，可能会导致砰砰作响的问题。噪音的其他可能原因还包括管道倾斜不当或热蒸汽撞击冷水。”

如果暖气片无法朝一个方向拧紧，请告知楼管要求修理。另一件事，你或楼管都可以停止砰砰声的噪音，就是撑住暖气片的一侧，使其倾斜，这样水不会被困住。重要提示：早上热起来的时候，会有一些叮当声。



2.如果暖气片太吵或太冷，可能需要排气

如果暖气已打开，但暖气片仍然冰冷，很可能空气被困在里面，无法让热量流通。如果是这样的话，你可能需要对设备进行排气。过多的噪音——砰砰声——也是需要排气的信号。

和你的房东联系，告诉他们你的暖气有问题。提示：如果给暖气片排气确实是解决办法，请问是否可以观看这个过程，了解如何安全地进行操作。

3.在哪里可以买到暖气罩

如果你的暖气片很丑，看起来需要一些美化，你可以把它涂上油漆或盖上罩子把它隐藏起来。(房东不需要为装饰付费。)

如果你想隐藏你的暖气片，有公司会定制设计木材或金属的盖子。化学剥离和涂漆是一个更大的工作，成本更高。

4.更换旧的暖气片要知道什么

瓦萨罗纳说，合作公寓的业主把大的铸铁暖气片换成更小、更时尚的暖气片的情况并不少见。请记住，暖气片和管道可以被认为是“共有因素”，所以你可能需要得到董事会的批准才能更换。

如果你决定把暖气片全部拆

了，一定要把它们放在安全的地方，这样当你准备卖掉房子的时候就可以重新安装。

还有一点需要注意的是：如果你最近在房子装修期间更换了暖气片，那么在你的承包商或楼管还在并可以帮助解决问题时，打开它们并确保没有泄漏总是一个好主意。

如果有泄漏，通常意味着管道连接有问题，这个问题可以很容易地被维修，但如果不加以解决，可能会对你楼下的公寓造成很大的破坏。

5.冬天公寓太热怎么办

如果你的公寓太热了，除了将暖气关了，你还可以有其他的解决办法。

专家建议与大楼管理员联系，要求降低温度。大楼里可能有其他人也这么想。

打开窗户，让房间里的冷空气和新鲜空气混合在一起是另一个久经考验的选择。缺点是对环境不好。热量会将温室气体释放到大气中。

如果你的皮肤因高温而干燥，加湿器是一种有效的治疗方法。暖雾加湿器和冷雾加湿器的作用是一样的，但要记住——宠物和小孩可能会被暖雾加湿器伤害。

布碌仑市中心摩天大楼开放可负担抽签申请 租金低至833美元

布碌仑市中心设施齐全的摩天大楼The Hub推出可负担住宅抽签，纽约人可申请12套空置公寓，租金低至每月833美元。

根据brownstoner报道，这座位于谢默霍恩街333号的54层、750个单元的建筑是在疫情之前建造的，封顶时是布碌仑最高的建筑之一。

这座由Dattner Architects和

Hill West Architects设计的建筑拥有一系列便利设施，包括带阳光甲板的景观户外露台、宠物友好设施、24/7门卫服务、带瑜伽室的健身房、自行车存放处、游泳池，甚至还有停车场，收取额外费用。

该建筑面积680,000平方英尺，其中42,000平方英尺留作零售店。地产公司、跆拳道馆、兽医中心和医

疗办公室已在大楼内租用了空间，但大楼表示还有空间仍空置。

抽签没有具体说明空置公寓的大小(该建筑有统仓、一卧和两卧单元)或确切的租金率，但确实表示所有单元都将为那些收入为地区收入中位数不高于60%的人准备的。根据房源列表，单身至到五口之家符合资格的收入范围为

28,560美元到91,500美元。

统仓租金为每月833美元，一卧公寓租金为846美元，两卧租金为1,096美元。然而，NYC Housing Connect指出，租金将受到租金指导委员会最近批准的稳租公寓租金上涨的影响，其中包括一年期租赁上涨3%。

所有单位均配有洗衣机/烘干

机和洗碗机。租金包括用于取暖和热水，租户支付包括煤气费和空调在内的电费。大楼推出后，一些较早入住的租户曾在StreetEasy上抱怨电梯、室外噪音、80美元或100美元或更多的便利设施额外费用以及空调费。

12个单元的抽签及其候补名单将于10月30日截止。