

佛州限购令生效3个月 众多中国购房者放弃交易

限制中国公民获得佛罗里达州农田或军事设施、基础设施10英里(16公里)范围内房地产的法案于7月1日生效。3个多月以来,众多中国购房者放弃了交易,而一些房地产经纪人则表示,感觉自己被迫实施了种族歧视。

根据英文媒体报道,克里斯汀·张(Kristen Zhang)长期居住在佛州,去年她父母决定在其附近的奥兰多(Orlando)购买一套新房以陪伴她。克里斯汀感到非常激动,因为经过在新冠疫情期间的分离后,他们一家人终于可以团聚了。

然而,州长罗恩·德桑蒂斯(Ron DeSantis)5月签署了禁止一些中国公民在该州购买房产的法案。克里斯汀说:“这是种族主义。在我把这个法案告诉父母后,他们觉得美国不欢迎他们。他们不想再来这里了。”

在全美公民自由联盟(American Civil Liberties Union)和其他民权组织的支持下,一群华

裔移民一直在推动废除这一法案。司法部在一份文件中支持了他们的努力,称该法案违宪,但一名法官在8月驳回了这一质疑。德桑蒂斯的发言人表示,这些限制旨在保护该州的安全利益。

众多中国买家和佛州房地产经纪人都认为,这项法案含糊不清,造成了混乱,并导致越来越大的歧视风险。据悉,故意违反该法案的卖家可能面临最高一年的刑期和1000美元罚款,而在佛州购买房产的中国公民可能面临更高的潜在罚款和最高5年的刑期。

主要客户为海外中国买家的佛州资深房地产经纪人弗兰克·林(Frank Lin)表示,为了遵循该法案,他的业务量已经减半。而其他一些经纪人表示,该法案迫使他们以不切实际和令人不安的方式审查潜在客户。亚裔房地产经纪人协会(Asian American Realtors Association)大奥兰多分会主席哈利德·穆尼尔(Khalid Muneer)说:



佛州一处高楼林立的地区

“一旦有亚洲买家出现,你就不得不开始询问客户来自哪里。这是从未有过的。这是种族主义吗?这是刻板印象吗?我们很清楚可

能会遇到问题。我们可能会被指控歧视。”
俄克拉何马大学(University of Oklahoma)研究住房的经济学

家乔治·伯格(Gregory Burge)则表示,像佛州这样的禁令“从经济角度来看没有多大意义”,还“可能成为经济增长放缓的负面因素”。

租金竞争力报告显示纽约市公寓需求旺盛

根据房产网站 RentCafe 最新发布《租金竞争力报告》,纽约市在公寓方面面临着日益激烈的竞争。这种激增在很大程度上是由于曼哈顿和布碌仑都跻身于全国的前20个租赁市场之列。

根据 qns 报道,在这份报告中,RentCafe 对美国139个可获得数据的市场进行了研究,使用了五个相关指标来对全国旺季最热门的租赁地点进行排名。这些指数是公寓空置的天数、租客占用的公寓的百分比、有多少租客竞争申请同一套公寓、续租的租客百分比以及最近推出的新公寓的比例。

曼哈顿在前20名租赁市场中排名第13位。报告称,平均每套空置公寓有9名潜在租户竞争,曼哈顿公寓的入住率为94.7%。空置单位平均上市时间为38天。据估计66%的人选择续租。该行政区内最近没有新公寓建成。

与曼哈顿的情况一样,布碌仑

的空置单元在市场上的平均停留时间为38天,有9名潜在租户竞争。布碌仑租赁旺季入住率为96.1%,新公寓供应量增长0.16%。在搬家热潮期间,留在原地的公寓居民(66.2%)略多于曼哈顿的66%。布碌仑略微领先于曼哈顿,排名第11位。

RentCafe 认为,曼哈顿和布碌仑上榜的主要原因在很大程度上要归功于纽约在从疫情的经济影响中恢复方面取得的进展。根据纽约市经济发展公司最近的一份报告,该市非常接近全面恢复就业水平。

皇后区并未跻身前20名。尽管续租率为63.8%,且缺乏新公寓建设,但旺季期间租赁市场仍较为宽松。一间空置公寓平均需要45天才能填满,每个空置单位只有一个潜在租户提出申请。租赁旺季期间,皇后区的入住率为93.7%。

搬到纽约要花多少钱? 有哪些支出?

冬季临近,纽约房租并没有变得更便宜,这充分证明了它对应届毕业生(或研究生)、年轻专业人士、远程工作者、创意人士、越来越多的家庭和空巢老人的持续吸引力。高租金和高售价也表明住房持续短缺。

根据 brickunderground 报道,这意味着,当你搬到纽约时,需要挪出很多的预算。

那么搬到纽约,有哪些费用呢?

找房中介费

虽然你当然可以自己找房子,但如果你来自外地,让房地产经纪人帮你了解租赁市场会很有优势。

中介了解这个城市、它的社区和空置的公寓,所以他们可以根据你的需求和预算量身定制。此外,他们可以指导你完成申请流程,免去你直接与房东或管理公司打交道的压力。

然而,这样的指导需要你支付一笔中介费,大约是年租金的

12%到15%。

根据 RentHop 的数据,从这个角度来看,曼哈顿一套一卧公寓的租金中位数为4,200美元,因此中介费可能高达7,560美元——这是一笔不小的支出。

第一个月的房租加上押金

在你搬进房子之前,大多数房东都要求你付第一个月的房租和押金。

现在保证金的上限相当于一个月的租金。如果你被要求支付申请费,那么申请费的上限是20美元,除非你是在合作公寓或康斗公寓中转租,在这种情况下,他们可以随意收费。

雇佣搬家公司

根据搬家网站 Moving.com 的估计,本地搬家的平均成本为1250美元,而从佛罗里达州坦帕市或明尼阿波利斯到纽约的1000英里长途搬家的平均成本为4890美元。另外,你还需要现金来支付搬家公司的小费,通常是搬家总费用的15%到25%。

2023年第三季度房产报告:

皇后区的库存和房售继续下降

根据2023年第三季度皇后区房屋市场的报告,挂牌库存和销售继续呈下降趋势。这标志着上市库存连续第三个季度同比下降,每个季度都远低于疫情之前的水平。

根据 qns 报道,皇后区的房屋售价中位数同比下降0.4%,至692,410美元。尽管有所下降,但仍比疫情前的水平高出15.4%。平均销售价格也经历了同比下降,下降1.3%至738,217美元。这比疫情前的水平高出13.4%。

房产公司 Douglas Elliman 在报告中指出,抵押贷款利率的急剧上升拖累了销售水平。此外,有限的房

源库存导致房价走势保持坚挺。

本季度,待售房屋库存同比下降11.2%,至4,933套。这比疫情前的水平低18.2%。本季度的销量为3087套。这一销售额比2022年第三季度减少了24.2%,也比疫情前的水平低9.6%。

报告还研究了皇后区康斗公寓、合作公寓和最多三卧的家庭房产的销售价格中位数。康斗公寓是唯一出现增长的房产类型,其销售价格中位数同比上涨11.2%,至68.5万美元。合作公寓的销售价格中位数下降了3.6%,至31.8万美元,而一卧至三卧的家庭房产的

销售价格中位数下降了4.1%,至84.4万美元。

新开发康斗公寓的年销售价格中位数上涨了10.9%,至779,777美元,但平均销售面积缩小了6.8%,至701平方英尺。尽管规模有所缩小,但仍比疫情前的水平高出20.3%。

报告还总结了皇后区豪宅市场的表现,该市场占总销售额的前10%,售价中位数保持在150万美元。平均售价同比上涨至1,630,417美元。豪宅库存下降7.3%,至832套。这一数量比疫情的水平减少了38.9%。

全美最安全城市排名出炉 新罕布什尔州纳舒厄居首

知名理财公司 WalletHub 近日发布了全美最安全城市的年度排名,新罕布什尔州的纳舒厄(Nashua)位列第一。

根据英文媒体报道,WalletHub 公司比较了182个城市的41项关键安全指标,包括:平均交通死亡人数、平均受袭人数、洪灾风险水平、野火风险水平、失业率、工作保障等。在最终的排名中,这些城市被分为3个类别:家庭及社区安全的城市、自然灾害风险小的城市、金融安全城市。

WalletHub 还使用了人口普查局、劳工统计局、联邦调查局和更多机构的数据来确定结果。最终,纳舒厄被评为美国最安全的城市,纳舒厄位于新罕布什尔州的希尔斯伯勒(Hillsborough),它被认为

是该州最适合居住的地方之一。结果显示,纳舒厄的平均受袭人数第二少,它还是美国失业率最低的5个城市之一。

在连续5年蝉联榜首之后,哥伦比亚市在今年的安全城市排行榜上名列第二。哥伦比亚是马里兰州人口第二多的城市,仅次于巴尔的摩,它位于马里兰州霍华德(Howard),自2018年以来,该地区的暴力和财产犯罪均有所下降。根据该市网站的数据,2019年至2021年期间,抢劫案件下降了46%,袭击案件下降了13%,入室盗窃案件下降了33%。

榜上第三安全的城市是南伯灵顿,它虽然在总体上未能排名第一,但它在金融安全方面排名第一。

在 WalletHub 最近的另一项排名中,南伯灵顿是全美第二大适合女性发展的城市。但该市也与克利夫兰(Cleveland)、辛辛那提(Cincinnati)、塞勒姆(Salem)、俄勒冈、华盛顿特区和西雅图并列,成为人均仇恨犯罪最多的城市。

以下是全美十大最安全城市:
1、新罕布什尔州纳舒厄
2、马里兰州哥伦比亚
3、佛蒙特州南伯灵顿
4、亚利桑那州吉尔伯特
5、罗德岛州沃里克
6、缅因州波特兰
7、怀俄明州卡斯珀
8、纽约州扬克斯
9、佛蒙特州的伯灵顿
10、亚利桑那州斯科茨代尔

皇后区牙买加开放可负担住房抽签申请 家庭收入5万起

位于皇后区牙买加的帕森斯大道(Parsons Boulevard)83-15号是一栋四层的混合用途建筑,近日已启动可负担住房抽签申请。

根据 NY YIMBY 报道,该建筑由 ARC 建筑设计工作室设计,共有33套住宅。在 NYC Housing Connect 网站上,有10套住房供纽约人申请入住,其收入为该地区收入中位数(AMI)的130%,

符合条件的收入从56,572美元到198,250美元不等。

设施包括一个带有指定停车位的车库、自行车储物柜、共享洗衣房、虚拟门卫、安全摄像头和包裹储物柜。住宅配有节能电器、硬木地板、空调、对讲机、精装厨房,以及露台。租客负责电、煤气、暖气和热水。
在AMI的130%,有两套统仓,

月租金为1650美元,收入从56572美元到146900美元不等;三套一卧,月租金2000美元,收入从68,572美元到165,230美元不等;三套两卧,月租金2400美元,收入从82,286美元到198,250美元不等;还有两套两卧,月租金2800美元,收入从96,000美元到198,000美元不等。

潜在的租房者必须满足收入和家庭规模的要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年10月26日之前加盖邮戳或在线提交。