

老年人共享住房:

室友匹配计划让她们老有所居



长期以来,与人合租一直是让纽约人更能负担得起城市生活的一种方式。对于老年人来说,室友可能意味着更大的帮助:在房租或抵押贷款方面得到分担,对保住房子和生活方式至关重要。

但是,任何曾经寻找室友的人都知道,要想成功配对,需要付出很多努力,更何况是性格和生活习惯已经沉淀的老年人。这就是为什么纽约老年人基金会(New York Foundation for Senior Citizens, 缩写 NYFSC)对参与者进行仔细审查的原因。纽约老年人基金会是一个

非营利性、非宗派组织,自1981年以来一直对室友进行配对。

帮助支付住房费用并不是参加这个项目的唯一原因。一些房东提供住处,以换取家务和购物方面的帮助,或者因为他们独居害怕,夜晚想家里多一个人。(支付房租的客人不能被要求支付超过一半的房租。)

如何配对住户

NYFSC的总裁兼首席执行官琳达·霍夫曼(Linda Hoffman)说,该组织每年至少安排25次配对,而且申请者总是潜在租客而不是房东。

她强调配对需要细心的工作。工作人员中有社会工作者进行家访和面谈,并检查推荐信,包括背景调查。房东需要提供他们目前的租约或契约的副本,潜在租客必须出示收入证明。

最初,该项目主要针对老年人配对,但几年前,一些年轻人开始询问是否愿意参加。NYFSC收到纽约市老龄部的批准,可以更改资格要求。

现在,其中一方,不管是房东还是租客,必须年满60岁或以上,另一方可以年满18岁,例如需要住

房的学生。

艾米·罗内克是一名32岁的“共享家园”房客,住在曼哈顿。她从爱荷华州搬到这里,项目将她与住在曼哈顿的马克辛配对。罗内克说,房屋共享让她有了一个“舒适、负担得起”的住处。

该项目非常认真地对待兼容性问题:他们通过一个专有数据库,将生活方式偏好与31项标准相匹配,比如是否允许饮酒或养宠物。

怎样才能成为好的伴侣?霍夫曼说,这取决于有共同兴趣,比如阅读、音乐或戏剧。

项目中的另一位纽约人是71岁的独居陈太太,她是一名退休的医疗助理,在展望高地租了25年的两卧公寓。她是她所在街区协会的主席,喜欢在展望公园散步。她需要家庭开支方面的帮助,并通过该项目多次找到了合适的人选,最近的一次是王女士。王女士是一位性格外向的75岁离婚人士。

共享的规则是什么?

霍夫曼说:“在双方同意住在一起之后,我们会与他们签订一份许可协议,其中列出了分享的条款,包括厨房的使用。”她说,如果某一方想取消配对,他们必须提前30天通知对方。

根据《纽约不动产法》(Real Property Law)第235-f条的规定,无论是住市价公寓还是租补贴公寓的纽约人,都有权拥有一名室友——即使你的租约上另有规定。你不需要征求房东的同意,但你需要在30天内通知他们你有一个室友,并向房东提供他们的名字。

签订室友协议是个好主意。它可以涵盖谁付多少房租,如何支付水电费,以及谁倒垃圾或打扫浴室之类的事情。

为什么要用配对项目来找老年室友呢?

当坎贝尔遇到哈尔特时,她正在为长期伴侣因癌症去世而悲伤,哈尔特则需要一个负担得起的、安全的住所。

“当我遇到哈尔特时,我还在哀悼,”坎贝尔说。“如果不是因为她,我可能不会留在纽约。”

在被家庭共享计划安排之前(她已经有几个安排了),哈尔特住在纽约的一栋大楼里,其中一个租户用大声的音乐惊吓邻居,直到凌晨3点,让人无法入眠。

哈尔特说:“室友匹配计划可以减少人们的搜寻焦虑。”她补充说,你可以在几周内迅速被安置,而不必担心年老流离失所。

擅自占屋者用哪些阴谋诡计霸占业主的家? 业主如何阻止?

纽约立法者推出一系列法案,试图解决非法占用房屋的问题。但房主也可以主动保护自己免受擅自占屋者的伤害。

根据silive报道,狡猾的占屋者有许多方法可以占用房屋。房主必须懂得识别。

当房主死亡,空置房产被出售或成为法庭诉讼的一部分时,占屋者看准了时机。

如果已故房主的子女或其他继承人住在州外,那么空置的房屋特别容易成为占屋者的目标。

驱逐擅自占屋者一直很困难,因为这些闯入者利用了纽约一项长期存在的法律,该法律允许他们

在占用房屋已30天的情况下主张租主的权利。

“一切都计划好了”

擅自占屋者可以是完全陌生的人,也可以是最近接近死者“新朋友”,甚至是拒绝离开住家健康护理。

更老练的非法占屋者可能会在网上做一些调查,看看某户人家里的水电账单或地租是否已经缴纳。

一旦他们确定了目标,擅自占屋者就可以使用多种方法来欺诈性地接管空置的房产。

在其中一种策略中,擅自占屋者会在月初以自己的名义为一个

空置的地址提交水电费账单,但直到几周后才搬进去。

如果他们的居住权受到邻居或警察的质疑,擅自占屋者就会出示水电费账单,以“证明”他们在房子里居住的时间达到了要求租户权利所必需的时间。

擅自占用房屋者还会从史泰博(Staples)等办公用品商店购买一份空白的住宅租赁协议,并以自己的名义填写。

案例:史坦顿岛的擅自占屋者 在去年史岛的一个案例中,兰德庄园(Randall Manor)泰森街(Tyson Street)的一栋房子被住在州外的房主挂牌出售。

卖方的房地产经纪人带着另一位房地产经纪人和一位潜在买家去了房子,发现房子是空的,没有家具。

但几天后,房地产经纪人又回来了,发现这所房子里住着一家四口,还有几个小孩。

警察被叫来了,但无法纠正这种情况。原因是这些擅自占屋者有一份假的租约、一张假的租赁收据和一张30天前的联合爱迪生公司账单。

据地方检察官办公室提供的一份文件显示,其中一名擅自占屋者最终承认,他们是从一扇没有上锁的窗户进入房子的。

他们从斯台普顿的家得宝(Home Depot)买了新门锁,从Rent-A-Center租了家具。

那所房子没有装报警器,窗户开着,房东住在另一个州。最终挽救它的是,由于房地产经纪人每周都会去那里,她证明房子之前一直是空的。

房主能做什么

专家表示,在空置的房产上安装报警器可以阻止非法占屋者。另外,业主应该让人每周至少检查一次空置房产,并拍下内部照片,这样就可以证明那里没有人住。

业主还应该每隔几周检查一次水电费,以确保账单正确。

RE/MAX房地产中心的经纪人科尔曼(Ellen Coleman)在其15年职业生涯中从未见过这种局面。

3月25日,她以275,000美元的价格把华盛顿DC一所待修旧房上市,截止星期日晚上,已接到88份买方报价。“报价一个接一个地飞来,简直太离谱了。”

在这88份报价中,有76个是现金交易,也就是说买家是实盘,愿意签署不带任何附加条件的购买合同,时间这样紧促,其中许多人还没有来得及看看房子。

一旧房成交价比要价上涨近70%

这套四居室、占地1,800平方英尺的房子最后卖价为46万美元,比要价上涨了近70%。中标价并非最高价,但属于现金成交。

买家是位投资者,可能会把房子翻修后转售,从中获利。经纪人说:“对于该地区来说,这个房子价钱偏低,是个例外,其中不少买家是用来自住的,这里房源稀缺。其它房产也可能拿到近15份报价。”

事实上全美许多地区待售房屋库存目前处于历史最低水准,这加剧了买方竞争并推升了房价。由于市场需求依然强劲,很难想像市场何时会变得更实惠,这让许多购房者弄不清是应该现在出手或是再等一等。

88个买家抢购一所房子 76个全现金 美国房市狂热未减

一年前情况则大不相同。新冠疫情袭来,房市买方断崖式下跌达40%。但是当去年5月市场开始反弹时,直到现在房源也未能跟上,结果是房价飞升。

从去年到现在,中价房上涨16%。据National Association of Realtors数据,全美某些地区上涨更多,如东北部和西部已达21%。与此同时房源库存却一直在最低处徘徊,2月库存较一年前下降近30%。绝望的买家自问,房价疯涨何时方休?

“预计今年下半年房贷利率将上涨,届时将为市场泼上点冷水,”迪尔曼(Brad Dillman)说,他是Cortland房地产开发集团公司的首席经济师。“房子待售期将加长,库存将增长,建房将持续进行,新房房源亦将增加,房价温和增长将持续。”

目前为何无房可买

去年数以百万计购房者以最低利率重新贷款,这批房主不会马上搬走,GoBrent地产公司创始人布伦特(Liz Brent)表示外加2.57



百万房主,在forbearance programs计划之中,也就是说如果遭遇财政困境,可缓交房贷,这些人或迟早要更换更便宜的房子来住,但不是现在。

美国商务部数据显示,尽管房屋建筑商在增加库存方面取得了长足之进,但上月房屋建筑数量已跌至6个月低点。这部分与严寒有关,部分和疫情有关。无论如何,

都加剧了房屋库存挑战。布伦特说:“不幸的是,当你有5个15个买家报价时,唯一胜出者,是经济上宽绰有余的人。”

要现在买,要么先等等看

Weichert住宅经纪公司总裁西拉库萨(Carlo Siracusa)表示尽管过去一年库存萎缩,但买家却在持续膨胀。

“库存将持续紧张一段时间,

因为所有这些买家,城市居民和首次购房者都在寻找更大的空间或新的地方。”他认为,如果你现在可以购买,等待是无意义的。利率将上升,但没有迹象表明房地产价格会下降;需求盛,房源少。

Realtor首席经济学家黑尔(Danielle Hale)说预计今年晚春将有更多库存。这虽然能增加选择,但不一定能缓解价格问题。更多的卖家通常在5月初出现,但买家仍将多于房屋,因此,如果坐等更低的价格,也许会失望。

“在某个时刻,市场需求狂热将放缓。当人们拿不到贷款,或租房更实惠时,买家会退出市场。但价格将保持稳定或继续上涨,因为买家仍将多于卖家,利率将上升。”

虽然从长远来看,利率上升最终可能导致价格下降,但犹豫不决的买家可能会与史上最低利率擦肩而过,失去时机。

William Raveis Mortgage抵押贷款公司的高管科恩(Melissa Cohn)表示:“如果你找到了自己喜欢的房子,而且买得起,那房子就不会存在太久。该出手时就出手!利率肯定会上升。”通常当利率上升时,房价会下跌或者至少停止疯涨,但有个时间缓冲段,住房市场最终将降温,但不等于价格将下降20%。