

美国纽约市批准“稳租房”租金上涨，不同租约涨幅公布



上周一晚上，纽约市就万众瞩目的“稳租房”租金上涨问题举行投票，一个委员会批准了提高“稳租房”一年和两年租约的租金。

纽约市租金指导委员会(New York City Rent Guidelines Board)投票决定批准一年租约的租金上涨2.75%，两年租约的租金上涨5.25%。

这一决定适用于“稳租房”的公寓、复式公寓、酒店。

虽然一年租金上涨2.75%处于提议范围的较低水平，但两年租金上涨5.25%处于提议范围的较高水平。

以下是投票前提议上涨的幅度：

一年租约：租金将增加2-4.5%

两年租约：租金将上涨4-6.5%

市长亚当斯说，该委员会面临着艰巨的任务：既要保护租户免受不切实际的租金上涨的影响，又要确保业主有能力进行必要的维修和保养。

“我们很感谢董事会对数据的仔细考虑，以及他们今年限制上涨的决定，”亚当斯说。“从一开始我们已经说过，最终降低租金的唯一方法是建造更多的住房。”

然而，各方似乎都对投票结果感到不满。

“对那些负担不起房租的租户提高租金，并不能帮助那些受苦的房东，只会导致租户被驱逐，”纽约

市公共权益倡导者朱玛恩·威廉姆斯说。

代表约100万套稳租房房东的稳租房协会则表示，房租涨幅仍然太低，无法跟上保险等成本的上涨。

“尽管我们感谢租金指导委员会的深思熟虑和专业精神，但这些数字根本不够，”稳租房协会的迈克尔·陶布曼说。

租客当然也很失望，他们指出房东没有履行他们的协议。

“尽管租户们向311以及纽约市房屋保护和发展部门投诉，但他们的居住条件一直不适合居住，而且越来越糟糕，”租户萨拉·赖斯说。

美国房屋保险全解析

对于初到美国买房的小伙伴，一定要对美国的房屋保险有所了解！房屋保险可以理赔因自然灾害(部分)、偷盗和人为事故造成的损失。今天在此为大家整理一下详细流程，美国的房屋保险有多少类别？如何省钱购买？希望能帮助到大家！

1. 美国房屋保险是什么？

房屋保险是指买房者为自己的房子购买的保险，主要是保障屋主在房子遭遇意外或突发灾难时，可得到补偿理赔，以降低因灾害造成的财产损失。

2. 美国房屋保险有哪些类型？

在美国，常使用的房屋保险有以下几类(HO是Home Owner缩写)

HO-1 基本险 (Basic Coverage)

这是最基本的房屋险中，主要保赔火灾对房屋造成的损失，所以也有人叫它火险(Fire Insurance)，一般贷款的买家都需要购买！

HO-2 扩充险 (Broad Coverage)

除了HO-1，加保因电击、冰雪重压、水管冻坏、天空落体、热水器或空调系统断裂烧坏、室内

漏水造成的损坏。

HO-3 全保险 (Special Form)

这是大众最普遍购买的房屋保险类型。除了HO-1和HO-2之外，全保险还加保除了战争、核灾、水灾、地震、地陷以外的几乎所有内容，也保赔客人在室内外发生的意外、路人在室外发生的意外、宠物咬伤人后的赔偿医药费、律师费等。

HO-4 房客险 (Renter's)

这是针对有出租房的房主，保赔出租房内的房客个人财产。

HO-5 综合险 (Comprehensive)

比HO-3的覆盖范畴更广泛，城堡范围包括保险条例中提及的情况以外的，所有风险导致的房屋损坏及个人财产损失，保费也是更贵。

HO-6 公寓险 (Condominium Coverage)

保赔公寓屋主和室内个人财产、客人路人在室内外的事故、火灾、盗窃、漏水的损失。屋主需仔细阅读公寓业主(HOA)章程来决定须购买的保险费用。

HO-7 活动房险 (Mobile Home Coverage)

适用于活动房屋主的房屋保险。

HO-8 老房险 (Older Home Policy)

因为老房子的市价要低于重建价格，老房险允许屋主以低于重建价格的市场价来保险。

3.5 个降低房屋保费的省钱小窍门

货比三家

多比较几家保险公司，进而了解哪家保险公司的价格更便宜。

但除了考虑价格，还要关注保险公司是否能在你需要协助索赔的时候给予高质量的服务。

提高房屋安全性

比如给房屋安装烟雾报警器、防盗摄像头，一系列安全防护措施。

分清房子支付金额与重建成本

大家在决定保险金额时，不要将土地的价值包含进来，因为房子下面的土地并没有盗窃、风暴等风险，否则，你将要支付比实际更高的保险费用。

坚持选择同一家保险公司

如果你在同一家保险公司投保了好几年，你就可能会被当作长期投保人，可以享受到特殊的折扣。

捆绑购买房屋保险和汽车保险

如果你购买汽车保险的那家公司还不错，可以考虑一起在他家购买房屋保险哦，通常保险公司会给出一定的折扣优惠。

4. 如何购买房屋保险？

房屋保险种类这么多，那么究竟该买哪一类？

独立房 (Single Family House): 购买HO-3

独立屋意味着屋主拥有整栋房子、地基和地块所有权，因此要对这一切负责，需购买HO-3。

连排屋 (Townhouse): 购买HO-3

Townhouse屋主的所有权与责任跟Single Family House相似，故同样购买HO-3，就不再详细介绍啦。但若有业主委员会(HOA)，则须提供业主委员会的保险信息。

公寓屋 (Condo): 购买HO-6

公寓屋主的所有权仅包括墙壁以内(within the unit)，所以只需要负责这一部分，墙壁以外的楼顶、过道、电梯、墙壁间的下水管道、房屋结构、社区道路、公共设施等都属于HOA的责任，通常会由Master/HOA Insurance负责。



美国利率降了，买房贷款热情有待提高



抵押贷款银行家协会(MBA)的最新数据显示，尽管30年固定利率抵押贷款的平均合同利率从7.02%降至6.94%，但消费者似乎对这一下降无动于衷，最新的抵押贷款申请总量和前一周相比，仅增加了区区0.9%。

CNBC称，30年期房贷利率已从7.02%降至6.94%，是3月以来的最低水平。

抵押贷款银行家协会的高级副总裁弗拉坦托尼(Mike Fratantoni)表示：“上周，

在最新的通胀数据和联邦公开市场委员会会议之后，抵押贷款利率出现了下降。”

尽管如此，最新的抵押贷款申请总量和前一周相比，仅增加了0.9%。而且，通常对每周利率变动都很敏感的“再融资”需求，本周下降了0.4%，但比去年同期高出30%。纵向比较，当前的贷款利率仍略高于一年前的水平。

本周购买房屋的贷款申请比去年同期下降了12%。由于利率波动，房屋销售最近

进一步放缓。待售房屋价格普遍高企，且房源很少、供应不足。

“房屋的成交量仍比去年低10%以上，但预计在今年剩余时间，房屋销售将有所回升，因为有更多房源进入房地产市场”，弗拉坦托尼补充道。

但《抵押新闻日报》首席运营官格雷厄姆(Matthew Graham)则认为，“总而言之，与几个月前相比，全美楼市当前呈现出的状况不令人乐观”。