



# 纽约

城市概览与  
住宅买家指南

2019年版

纽约市场概况





# 纽约 市场概况

纽约市是世界上最著名的城市之一，其举世闻名的原因众多。凭借其全球最大的城市经济体，纽约市2017年的国民生产总值(GDP)较伦敦几乎翻一番，达到1.7万亿美元，是全球市场不可缺少的一部分。纽约证券交易所(NYSE)和纳斯达克(Nasdaq)占全球总市值的40%，再次证明了纽约作为全球最大金融中心的地位。

纽约的国际金融发展卓越，加上其优越的地理位置，成为专业人士趋之若鹜的城市。纽约被评为全球第二大科技中心，拥有7,000多家初创企业，进一步提升其受青睐程度。

通过三个大型机场：纽瓦克(Newark Airport)、约翰肯尼迪(John F. Kennedy International Airport)和拉瓜地亚(LaGuardia Airport)，纽约市与全球紧密联系。虽然其臭名昭著的黄色出租车往往无法提供服

务，其无处不在的地铁系统提供便宜且便捷的方式，让人可以在城市中游走。然而，要穿越纽约市五个行政区：布朗克斯区(Bronx)、布鲁克林区(Brooklyn)、曼哈顿区(Manhattan)、皇后区(Queens)和史坦顿岛区(Staten Island)，最受欢迎的方式是徒步。有一句至理名言：外地人如果想融入纽约的生活，就要往目的地快走！

纽约市是一个活动中心，单是2017年就录得超过850万居民和6,280万旅客。纽约为旅客提供无与伦比的艺术氛围，设有现代艺术博物馆(the Museum of Modern Art, MoMA)、惠特尼和大都会艺术博物馆(The Whitney and the Metropolitan Museum of Art)以及名震全球的百老汇(Broadway) 音乐剧院。纽约的夜生活丰富多彩，被称为“不夜城”的始祖。

从位于57街道走廊(也被喻为“亿万富豪大道”)的豪华顶层公寓，到位于格拉梅西(Gramercy)的褐砂石豪宅和位于翠贝卡(TriBeCa)的阁楼，纽约市提供多种选择。纽约的精彩多样使它成为超高净值人士的聚集地，同时也集结东村(East Village)的时尚达人和诺利塔(NoLiTa)的创作专才。

纽约提供众多机会，其重要地位不用置疑。纽约拥有众多顶级大学，如哥伦比亚大学(Columbia University)和纽约大学(NYU)，提供全面的教育。加上其国际知名的第五大道(Fifth Avenue)购物街及顶级餐厅，纽约领先莱坊的《城市财富指数2018》(以财富、投资、生活方式和未来发展为衡量标准)，实在一点不令人惊讶。

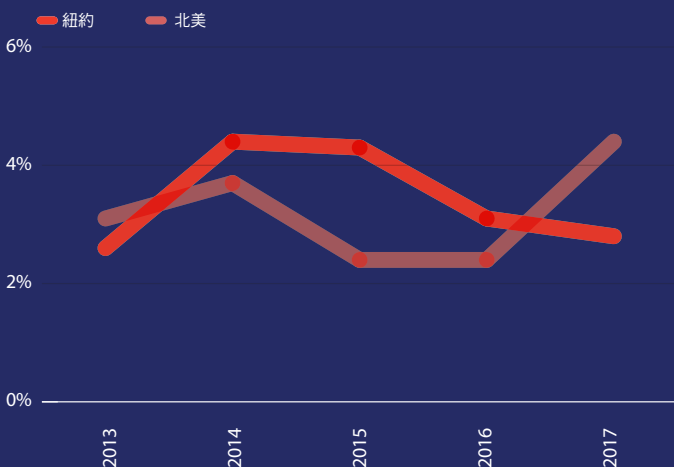
## 重要信息

# 重要信息

下面我们重点介绍纽约过去五年一些主要的经济趋势，包括国民生产总值增长(GDP Growth)和家庭数量。

## 国民生产总值增长(GDP)

纽约和北美名义国民生产总值(Nominal GDP)年增长率



资料来源：莱坊研究部、Macrobond、牛津经济研究院、国际货币基金组织

纽约经济稳定增长，过去五年国民生产总值(GDP Growth)年均增长率为**3.4%**，稍高于全北美同期平均**3.2%**的年均增长率。

## 失业率

美国失业率，2018年9月

# 3.7%

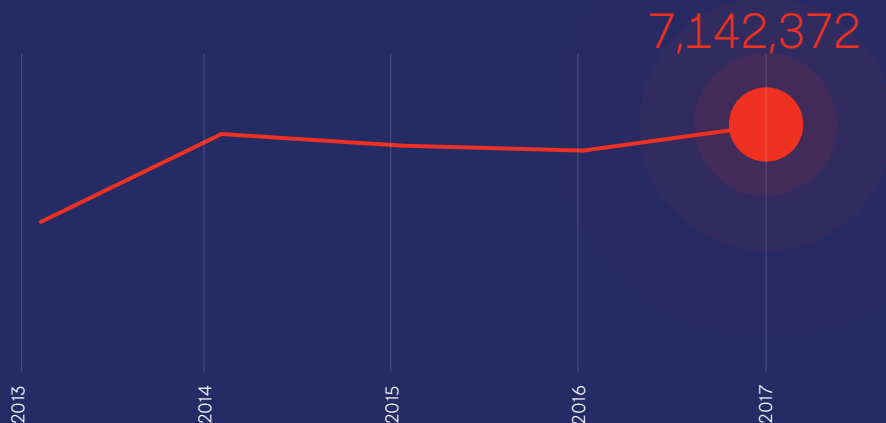
美国的失业率一直平稳下调，从2009年**10%**的高位下调至现时**3.7%**，是自1960年代以来最低水平。

资料来源：  
美国劳工统计局

## 需求上涨

纽约家庭数量

过去五年，纽约家庭住户数量增长超过50,000个。



资料来源：莱坊研究部、牛津经济研究院

## 通胀率

美国通胀率，2018年9月

# 2.3%

通胀率从2018年7月的**2.9%**，下调至2018年9月的**2.3%**。自2016年中以来，通胀率维持在**1-3%**的目标范围之内，在两年后更跌至接近或低于**1%**。

资料来源：  
美国劳工统计局

# 纽约概况

本纽约(曼哈顿)地图标注了主要机场及顶尖大学的位置。



# 纽约住宅区

纽约市(曼哈顿)住宅区简要描述。

## 1 金融区 (Financial District)

纽约证券交易所的银行、经纪和开市钟声曾经是这个地区的代表，但在纽约最大重建项目竣工以后，市中心的天际线和氛围已截然不同。世界贸易中心一号大楼(One World Trade Center)是该区的最高建筑，犹如皇冠上的巨钻，其他建筑杰作包括圣地亚哥卡拉特拉瓦(Santiago Calatrava)设计的傲库路思(Oculus)及911纪念馆(Ground Zero memorial)。

## 2 翠贝卡 (TriBeCa)

位于运河下面的三角街道是纽约阁楼式公寓的诞生地，从工业区演变成豪宅区，房地产价格飙升，择居于翠贝卡(TriBeCa)的名人与日俱增。

## 3 苏豪区 (SoHo)

休斯顿(Houston)南部的街道是许多艺术家阁楼和艺术画廊的集中地，其中大部分都位于苏豪铸铁历史区(SoHo-Cast Iron Historic District)。该区由26个街区和约500栋建筑组成，被立为国家历史地标，其独特的建筑和铺满比利时鹅卵石街区的周边街道均受到保护。

## 4 西村 (West Village) / 格林尼治村 (Greenwich Village)

电视连续剧“欲望都市”在村子(“The Village”)绿树成荫的街道上取景，当地商铺如杯子蛋糕店Magnolia Bakery更因而成名。此区满布经典的纽约褐砂石联排别墅，其邮政编码在福布斯2017年最昂贵地段名单中排名前20位。

## 5 切尔西 (Chelsea) / 西切尔西 (West Chelsea)

长达1.45英里的高架公园(High Line Park)大部分座落在切尔西，这是一个长形的高架公园，位于旧西线铁路的废弃高架桥区。该地每年吸引数百万旅客，并成为许多建筑大师的画布，包括比亚克英格尔斯(Bjarke Ingels)、彼得马里诺(Peter Marino)和霍朗明(Norman Foster)。

## 6 东村 (East Village)

作为特价古董、时髦酒吧和夜生活的宝库，东村在过去几十年来一直都是作家和波希米亚人的最爱。每条街道都建有战前建筑，没有电梯但设有经典的火警逃生金属梯。东村提供强烈的小区氛围，简约而真实，每个角落都设有优质的餐馆。

## 7 下东城 (Lower East Side)

此区被称为不夜城，是纽约市的创意和艺术中心。此区节奏快速，酒吧、餐馆和商店也快速更迭，通常几年后便会转手。不过，也有一些商铺能通过时间的考验，例如Katz's Deli和Russ & Daughters餐馆以及下东城廉租公寓博物馆(Tenement Museum)。

## 8 格拉梅西 (Gramercy)

格拉梅西位于市中心，但比纽约市其他许多街区井然有序，多年来接待过许多历史政治人物，每个角落都有大型宽敞的褐砂石建筑和保养得宜的门廊。格拉梅西充满住宅区的氛围，也有许多人可以在下班后喝一杯的欢乐时光聚脚点。

## 9 上东城 (Upper East Side)

这是两个街区的故事：列克星敦大道(Lexington Avenue)从北向南延伸，将街区分成两半。在莱克星顿西部，你会发现纽约经济腾飞时代所建的超豪华公寓大楼和富丽堂皇的私人住宅。与此同时，该区的东半部虽然被喻为贵族区，但受到第二大道(Second Avenue)地铁线扩张的推动，吸引不少40岁以下的年青人。

## 10 上西城 (Upper West Side)

以其优秀的学校、大量的房地产和绿化区而闻名，每个人都能在上西城找到适合自己的东西。从南部的哥伦布回旋处(Columbus Circle)开始，沿着公园向北延伸，你将找到美国自然历史博物馆(American Museum of Natural History)、林肯中心(Lincoln Center)和顶级餐厅。上西城不以热闹派对闻名，而是一个让人享受宁静生活的地方。

## 11 地狱厨房 (Hell's Kitchen) / 克林顿 (Clinton) / 市中心西区 (Midtown West)

作为新兴的小区之一，此区虽位于市中心，但房地产价格相宜。地如其名，地狱厨房以往环境恶劣，现在已大为改善。大型的褐砂石建筑和宽敞的行人路设于此处，价值远比设在上游或市中心高。

## 12 哈林 (Harlem)

哈林充斥着历史，每条街道都是伟大的文学和美国爵士乐的发源地，其中不少更以民权领袖的名字命名。它现在是许多家庭和年轻专业人士的聚居地，房地产性价比高，并设有众多公立和私立学校。

## 13 中城 (Midtown)

曼哈顿的真正中心地带，也是纽约最具代表性地标和摩天大楼的所在地，包括帝国大厦(Empire State Building)、洛克菲勒中心(Rockefeller Center)、克莱斯勒大厦(Chrysler Building)和联合国总部(United Nations Headquarters)。这是一个商业和购物的大都会，穿插着绿树成荫的美丽住宅街道，拥有纽约最令人梦寐以求的房地产。纽约最好的东西都在这里，而且只需徒步便可到达各处。

## 14 诺利塔 (NoLiTa)

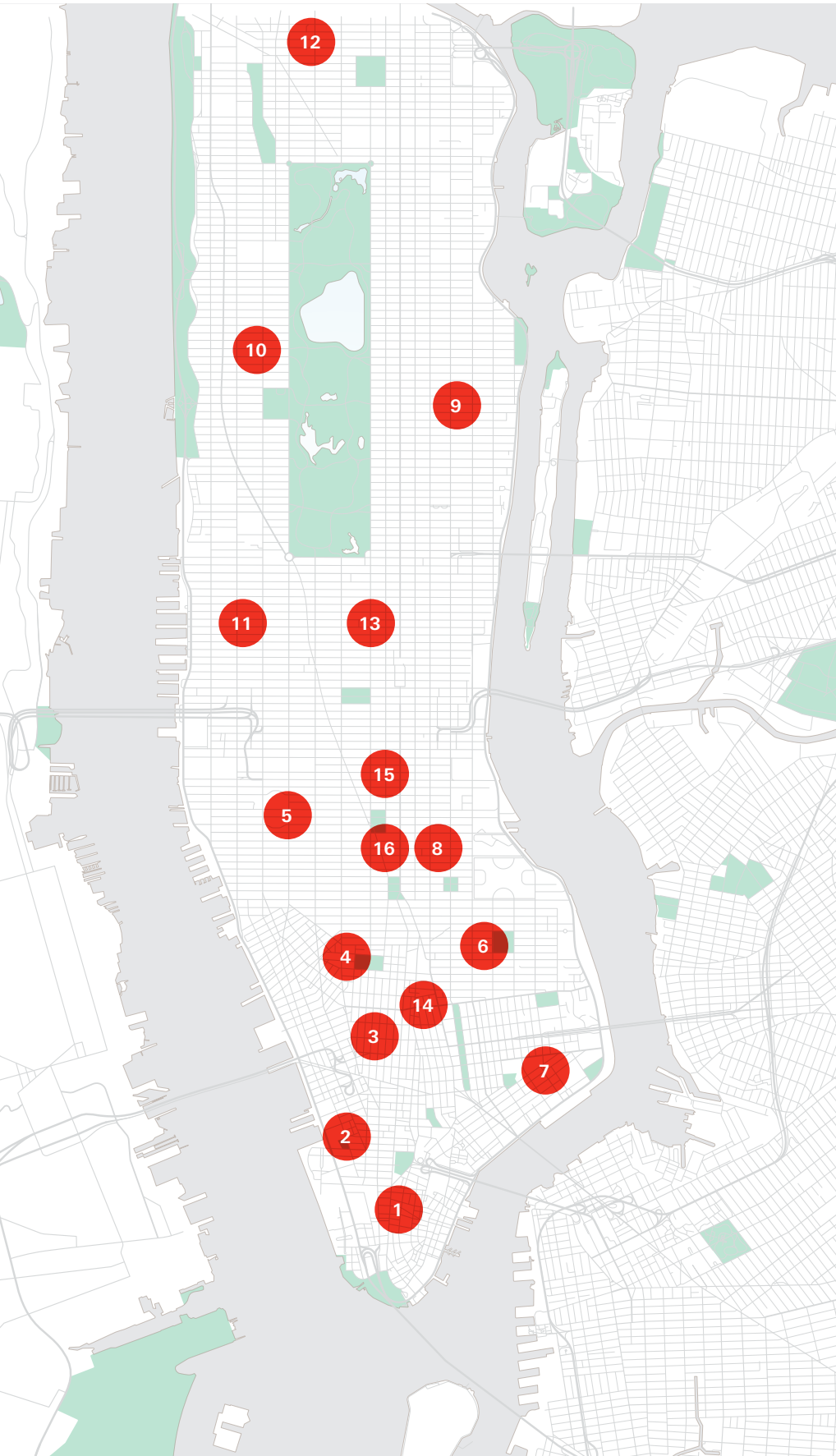
位于小意大利(Little Italy)北部。诺利塔位于四个文化区的十字路口，包括苏豪(SoHo)、诺豪(NoHo)、下东城(Lower East Side)和小意大利(Little Italy)，其本身也是个艺术和建筑的大熔炉，拥有丰富的历史背景。

## 15 诺玛德 (NoMad)

位于麦迪逊广场公园(Madison Square Park)北部。此区位置便利，很多新的住宅大楼正在建设之中，与本来的著名餐厅和豪华酒店互相辉映。对于希望轻松地上下班的繁忙专业人士来说，这是个好地方。

## 16 熨斗区 (Flatiron)

熨斗区位于市中心，出入城市都有绝佳的交通连接。白天熙熙攘攘，但是只需转入一条小巷，你会发现一点点城市中的宁静。这里的餐饮选择众多，从美食车到联合广场市场(Union Square Market)应有尽有。熨斗区不是一个传统住宅区，但近年新的豪华公寓大楼增加，即使价格并不便宜，空置率仍是非常低！



# 置业方式\*

在纽约购买房地产时涉及的法律程序概览。

**1.** 纽约的各种房地产所有权结构比较复杂，房地产律师应向买方提供建议，确保根据买方的意向为买方选择合适的所有权结构。

**2.** 买方的房地产代理直接向卖方或卖方的房地产代理提出要约，并提出所有相关条款，包括但不限于价格、付款方式和任何其他要求，如停车位和储物室。

**如购入新建房，该过程将继续如下：**

**i.** 买方的房地产代理通知买方开发商接受要约，并列出具体的条款。要约一旦被接受，购买协议将连同公寓产品说明书(condominium offering plan)一并交付给买方律师。

**ii.** 5-7天的尽职调查期开始，律师将审查两套文件，以确保没有不当的风险。根据具体情况，房地产代理可以为外国买家争取把尽职调查期延长至14天。在此期间，大多数开发商不会接受其他要约。

**iii.** 经双方签署的购买协议和初始订金(通常是房地产价格的10%)须在尽职调查期间收到。如果买方未能做到，开发商可以撤销接受要约。

**iv.** 根据纽约州法律，双方签署合同并且交付初始订金前，房地产交易中的任何一方都不受约束。订金由开发商的律师保管。

**v.** 签订购买协议数月后，买方须支付“额外订金”，为房地产价格的5-15%。在建筑过程开始时，买方将被通知具体的付款条件。

**vi.** 收到确认后，买方律师将通知买家房地产交易即将完成。律师将协调业权搜索、安排购买房地产保险，并要求买家将资金转移到律师的托管账户。律师将在预订的交易完成日前30天收到正式的交易完成通知，然后房地产代理将安排买方进行一次看房。

**vii.** 一切准备就绪后，双方将签署和交换房地产交易文件。其后，买方将获得业权，成为房产的合法业主。

**如购入二手房，该过程将继续如下：**

**a.** 买方律师对房地产进行业权审查，以确保财务审查令人满意，并确保房地产的内部章程可以接受。财务审查是必须的，以确认房地产的所有留置权都得到满足，并且在交易完成时，卖方将向买方转移明确的所有权。

**b.** 如获得同意，买方将签署合同，并须要支付通常为房地产价格10%的订金，由卖方律师保管，直至交易完成。在各方都签订并且交付合同之前，卖方可以接受其他要约。

**c.** 然后，买方的房地产代理将应纽约市地产局的要求提交申请文件，对公寓和合作社都是一样。这些文件通常包括申请表、由注册会计师签署的财务报表以及财务报表的所有必要证明文件。

**d.** 文件完成后，将由两位独立的房地产代理进行审核。在申请获得批准，而且所有信用检查均得到验证后，申请文件将递交纽约市地产局。

**e.** 合作社申请获得初步批准后，买方将被邀请与纽约市地产局或面试委员会进行面谈。这是个商务会议。纽约市地产局批准后，买方可以开始计划完成交易。购入公寓通常没有正式的面谈，只须递交所有必须的文件，经过审核后，一般申请都会被批准。

**f.** 购入公寓的整个过程可以非常快速，假设贷款/抵押很快获批，从签署合同到交易完成整个过程可以在短短60天内完成。而合作社则需要多点时间，一般需要60到90天或更长时间。





# 纽约房地产税\*

## 纽约州房地产交易税(New York State Real Estate Transfer Tax)和豪宅税(Mansion Tax)

纽约州对房地产价格的每500美元征收2美元的交易税率，价格余额不足500美元的部分则按比例征收。除非责任被转嫁至买方或卖方免税，否则应由房地产的卖方支付税款。对于价格为100万美元或以上的房地产，在房地产交易税以外还须额外支付相等于是于房地产价格1%的豪宅税。豪宅税应由买方支付，如买方免税，则由卖方支付。

## 纽约市房地产转让税 (New York City Real Property Transfer Tax)

在纽约市，超过25,000美元的房地产销售、馈赠、转让、转名和退回必须缴付房地产转让税(RPTT)。出售或转让持有或租赁房地产的公司、合伙企业或其他企业实体以及转让合作社股份至少50%的所有权，亦必须支付RPTT。税率和到期金额取决于销售或转让房地产的类型。适用的税率列于下表。RPTT通常是交易成本的一部分，由卖方负责支付。

房地产价格	房地产类型	房地产转让税率
≤500,000 美元	第1及第2类	1%
>500,000 美元	第1及第2类	1.425%
≤500,000 美元	所有其他类型	1.425%
>500,000 美元	所有其他类型	2.625%

资料来源：纽约市财政局

第1类转让包括转让任何一至三个家庭住宅房地产的经济权益、个人住宅公寓或个人合作社公寓。

第2类转让包括对一个一至三个家庭的住宅房地产或一个超过三个独立生活家庭的个人住宅进行经济权益或租赁权益的馈赠、转让、退回或转名。

## 纽约市房地产税(New York City Property Tax)

价值超过250,000美元的房地产须缴交每两年一次的房地产税，税率由房地产类别决定。第1类指最多三个单元的所有住宅房地产，大多数公寓不超过三层。第2类指所有其他不属于第1类、且主要为住宅(租赁、合作社和公寓)的房地产。相关税率概述如下。

应纳税价值	房地产类别	2017/2018课税年度房地产税率
≤500,000 美元	第1类	20.385%
≥500,000 美元	第2类	12.719%

资料来源：纽约市财政局

## 外国投资房地产税法案(Foreign Investment in Real Property Tax Act)

外国个人或外国企业实体在美国出售房地产须遵守1980年颁布的“外国投资房地产税法”(FIRPTA)。如果外国公民出售房地产，购入房地产的个人或其房地产代理必须扣除房地产销售价格或房地产市价的15%作为FIRPTA。

## 资产增值税(Capital Gains Tax)

在美国，资产增值税(CGT)取决于个人的所得税(income tax)所属税阶，持有投资房地产的年期以及税款是否与配偶共同缴交。就个人而言，如果房地产持有超过一年，最高税率则为联邦层面的20%。2018年，纽约州最高个人所得税税率为8.82%，而纽约市则为3.4%。

对于持有一年或以下的房地产，在联邦层面被视为短期投资，因此须缴纳较高的所得税率(最高为37%)，而长期投资房地产税率最高则为20%。

## 抵押贷款登记税(Mortgage Recording Tax)

房地产(不包括合作社)在纽约市登记抵押贷款时须缴纳抵押贷款登记税。这结合了纽约州和纽约市的税款，并取决于抵押贷款贷款的金额，通常由买方支付，并包含在买方的交易成本中。

抵押贷款余额	抵押贷款类型	起始抵押贷款本金税率
< 500,000 美元	所有抵押贷款类型	2.05%
≥ 500,000 美元	第1及第2类房地产	2.175%
≥ 500,000 美元	所有其他房地产类型	2.8%

资料来源：纽约市财政局

## 纽约州遗产税(New York State Estate Tax)

如果纽约居民的遗产加上任何可包含的馈赠总和超过了其死亡日期适用的基本减免额度(basic exclusion amount, BEA)，则必须提交纽约州遗产税申报表。2018年死亡的BEA为5,250,000美元。超过BEA的税率由3.06%至16%不等。非纽约居民如果在纽约持有任何房地产或有形资产，则亦须缴纳此税。如遗产为信托形式，而信托协议已包含所有适当的条款，委托人或任何受益人无须缴交遗产税。任何价值超过11,180,000美元的遗产也须缴纳联邦遗产税(最高税率为40%)，但对于非美国公民和非美国居民而言，联邦遗产税只适用于超过60,000美元的遗产。

资料来源：Tarlou & Co、纽约市财政局、纽约州税务及财政厅、美国国家税务局

# 下一步

请联系您的汇丰卓越理财客户经理，  
或致电我们的汇丰卓越理财热线：

香港  
+852-2233-3322  
www.hsbc.com.hk

地产咨询：

**Jason Mansfield**  
销售经理  
+4420 7861 1199  
jason.mansfield@knightfrank.com

## 重要提示

本报告由香港上海汇丰银行有限公司、汇丰银行（新加坡）有限公司、美国汇丰银行（统称「分发商」）分发予其客户。本报告所载内容（包括当中列明的资讯及/或表达的意见）均由Knight Frank LLP独家编制及提供。本报告旨在提供个别房地产市场的概况，并仅用于一般资讯参考。分发商没有参与有关资讯及意见的准备工作。分发商对本报告内的资讯及/或意见之准确性及/或完整性不作任何担保、陈述或保证，亦不承担任何责任，任何情况下，分发商或汇丰集团均不对任何与您使用本报告或依赖或使用或无法使用本报告期内资讯相关的任何损害、损失或法律责任承担任何责任，包括但不限于直接或间接、特殊、附带、相应而生的损害、损失或法律责任。本报告并非（亦不应诠释为）向读者就房地产买卖作出招揽、提供投资建议或提供建议，也并非（亦不应诠释为）投资调查或提供税务或法律意见。分发商并未建议或招揽读者基于本报告作出任何行动。本报告期内资讯均为过往市况而非未来市况的可靠指标。在考虑作出任何投资时，请务必考虑咨询专业意见。本报告在香港、新加坡分发，也可在其他可合法分发本文件的司法管辖区进行分发（但不会在分发本报告属非法行为的司法管辖区内分发）。本报告仅供收件人使用。本报告内容不得复制或进一步分发（不论是部分或整体）予任何人士或实体作任何用途。未经授权复制或对本文件的一切后果由使用者负责，并可能导致法律行动。本报告乃中文译本，如与英文版有任何歧义，概以英文版为准。

## 重要提示

© Knight Frank LLP 2019年——本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然在准备本报告所列之信息、分析结果、观点和预测内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank LLP概不负责。作为一般报告，本文件未必代表Knight Frank LLP对特定物业或项目的观点。在Knight Frank LLP事先未批准复制形式和内容的前提下，不得复制本报告全部或部分内容。Knight Frank LLP是在英国注册的有限责任公司，注册编号为OC305934，注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股东名册的地方。



