



紐約

城市概覽和
住宅買家指南

2019年版

紐約市場概況





紐約 市場概況

紐約市是世界上最著名的城市之一，其舉世聞名的原因眾多。憑藉其全球最大的城市經濟體，紐約市2017年的國民生產總值(GDP)幾乎是倫敦的兩倍，達到1.7萬億美元，是全球市場不可或缺的一部分。紐約證券交易所(NYSE)和納斯達克(Nasdaq)佔全球總市值的40%，再次證明了紐約作為全球最大金融中心的地位。

紐約的國際金融發展卓越，加上其優越的地理位置，成為專業人士趨之若鶩的城市。紐約被評為全球第二大科技中心，擁有7,000多家初創企業，進一步提升其受歡迎程度。

通過三個大型機場：紐瓦克(Newark Airport)、約翰甘迺迪(John F. Kennedy International Airport)和拉瓜地亞(LaGuardia Airport)，紐約市與全球緊密聯繫。雖然其臭名昭著的黃色的士往往無

法提供服務，其無處不在的地鐵系統提供便宜且便捷的方式，讓人可以在城市中遊走。然而，要穿越紐約市五個行政區：布朗克斯區(Bronx)、布魯克林區(Brooklyn)、曼克頓區(Manhattan)、皇后區(Queens)和史坦頓島區(Staten Island)，最受歡迎的方式是徒步。有一句至理名言：外地人如果想融入紐約的生活，就要往目的地快走！

紐約市是一個活動中心，單是2017年就錄得超過850萬居民和6,280萬遊客。紐約為遊客提供無與倫比的藝術氛圍，設有現代藝術博物館(the Museum of Modern Art, MoMA)、惠特尼和大都會藝術博物館(The Whitney and the Metropolitan Museum of Art)以及名震全球的百老匯(Broadway)音樂劇院。紐約的夜生活多彩多姿，被稱為“不夜城”的始祖。

從位於57街道走廊(也被喻為“億萬富豪大道”)的豪華頂層公寓，到位於格拉梅西(Gramercy)的褐砂石豪宅和位於翠貝卡(TriBeCa)的閣樓，紐約市提供多種選擇。紐約的精彩多樣使它成為超高淨值人士的聚集地，同時也集結東村(East Village)的時尚達人和諾利塔(NoLiTa)的創作專才。

紐約提供眾多機會，其重要地位不用置疑。紐約擁有眾多頂級大學，如哥倫比亞大學(Columbia University)和紐約大學(NYU)，提供全面的教育。加上其國際知名的第五大道(Fifth Avenue)購物街及頂級餐廳，紐約領先萊坊的《城市財富指數2018》(以財富、投資、生活方式和未來發展為衡量標準)，實在一點不令人驚訝。

重要資訊

重要資訊

下面我們重點介紹紐約過去五年一些主要的經濟趨勢，包括國民生產總值增長(GDP Growth)和家庭數量。

國民生產總值增長(GDP)

紐約和北美名義國民生產總值(Nominal GDP)年增長率



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院、國際貨幣基金組織

紐約經濟穩定增長，過去五年國民生產總值(GDP Growth)年均增長率為**3.4%**，稍高於全北美同期平均**3.2%**的年均增長率。

失業率

美國失業率，2018年9月

3.7%

美國的失業率一直平穩下調，從2009年**10%**的高位下調至現時**3.7%**，是自1960年代以來最低水平。

資料來源：
美國勞工統計局

需求上漲

紐約家庭數量

■ 過去五年，紐約家庭住戶數量增長超過50,000個。



資料來源：萊坊研究部、牛津經濟研究院

通脹率

美國通脹率，2018年9月

2.3%

通脹率從2018年7月的**2.9%**，下調至2018年9月的**2.3%**。自2016年中以來，通脹率維持在**1-3%**的目標範圍之內，在兩年後更跌至接近或低於**1%**。

資料來源：
美國勞工統計局

紐約概況

本紐約(曼克頓)地圖標注了主要機場及頂尖大學的位置。



紐約住宅區

紐約市(曼克頓)住宅區簡要描述。

1 金融區 (Financial District)

紐約證券交易所的銀行、經紀和開市鐘聲曾經是這個地區的代表，但在紐約最大重建項目完工之後，市中心的天際線和氛圍已截然不同。世界貿易中心一號大樓(One World Trade Center)是該區的最高建築，尤如皇冠上的巨鑽，其他建築傑作包括聖地亞哥卡拉特拉瓦(Santiago Calatrava)設計的傲庫路思(Oculus)及911紀念館(Ground Zero memorial)。

2 翠貝卡 (TriBeCa)

位於運河下面的三角街道是紐約閣樓式公寓的誕生地，從工業區演變成豪宅區，物業價格飆升，擇居於翠貝卡(TriBeCa)的名人與日俱增。

3 蘇豪區 (SoHo)

休斯頓(Houston)南部的街道是許多藝術家閣樓和藝術畫廊的集中地，其中大部分都位於蘇豪鑄鐵歷史區(SoHo-Cast Iron Historic District)。該區由26個街區和約500棟建築組成，被立為國家歷史地標，其獨特的建築和鋪滿比利時鵝卵石街區的周邊街道均受到保護。

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

電視連續劇“色慾都市”在村子(“The Village”)綠樹成蔭的街道上取景，當地商舖如杯子蛋糕店Magnolia Bakery更因而成名。此區滿布經典的紐約褐砂石聯排別墅，其郵政編碼在福布斯2017年最昂貴地段名單中排名前20位。

5 切爾西 (Chelsea) / 西切爾西 (West Chelsea)

長達1.45英里的高架公園(High Line Park)大部分座落在切爾西，這是一個長條形的高架公園，位於舊西線鐵路的廢棄高架橋區。該地每年吸引數百萬遊客，並成為許多建築大師的畫布，包括比亞克英格爾斯(Bjarke Ingels)、彼得馬里諾(Peter Marino)和霍朗明(Norman Foster)。

6 東村 (East Village)

作為特價古董、時髦酒吧和夜生活的寶庫，東村在過去幾十年來一直都是作家和波希米亞人的最愛。每條街道都建有戰前建築，沒有電梯但設有經典的火警逃生金屬梯。東村提供強烈的社區氛圍，簡約而真實，每個角落都設有優質的餐館。

7 下東城 (Lower East Side)

此區被稱為不夜城，是紐約市的創意和藝術中心。此區節奏快速，酒吧、餐館和商店也快速更迭，通常幾年後便會轉手。不過，也有一些商舖能通過時間的考驗，例如Katz's Deli和Russ & Daughters餐館以及下東城廉租公寓博物館(Tenement Museum)。

8 格拉梅西 (Gramercy)

格拉梅西位於市中心，但比紐約市其他許多街區井然有序，多年來接待過許多歷史政治人物，每個角落都有大型寬敞的褐砂石建築和保養得宜的門廊。格拉梅西充滿住宅區的氛圍，亦有許多讓人可以在下班後喝一杯的歡樂時光聚腳點。

9 上東城 (Upper East Side)

這是兩個街區的故事：列剋星敦大道(Lexington Avenue)從北向南延伸，將街區分成兩半。在萊剋星頓西部，你會發現在紐約經濟騰飛時代所建的超豪華公寓大樓和富麗堂皇的私人住宅。與此同時，該區的東半部雖然被喻為貴族區，但受到第二大道(Second Avenue)地鐵線擴張的推動，吸引不少40歲以下的年青人。

10 上西城 (Upper West Side)

以其優秀的學校、大量的物業和綠化區而聞名，每個人都能在上西城找到適合自己的東西。從南部的哥倫布迴旋處(Columbus Circle)開始，沿著公園向北延伸，你將找到美國自然歷史博物館(American Museum of Natural History)、林肯中心(Lincoln Center)和頂級餐廳。上西城不以熱鬧派對聞名，而是一個讓人享受寧靜生活的地方。

11 地獄廚房(Hell's Kitchen) / 克林頓(Clinton) / 市中心西區(Midtown West)

作為新興的社區之一，此區雖位於市中心，但物業價格相宜。地如其名，地獄廚房以往環境惡劣，現在已大為改善。大型的褐砂石建築和寬敞的行人路設於此處，價值遠比設在上游或市中心高。

12 哈林 (Harlem)

哈林充斥著歷史，每條街道都是偉大的文學和美國爵士樂的發源地，其中不少更以民權領袖的名字命名。它現在是許多家庭和年輕專業人士的聚居地，物業性價比高，並設有多間公立和私立學校。

13 中城 (Midtown)

曼克頓的真正中心地帶，也是紐約最具代表性地標和摩天大樓的所在地，包括帝國大廈(Empire State Building)、洛克菲勒中心(Rockefeller Center)、克萊斯勒大廈(Chrysler Building)和聯合國總部(United Nations Headquarters)。這是一個商業和購物的大都會，穿插著綠樹成蔭的美麗住宅街道，擁有紐約最令人夢寐以求的物業。紐約最好的東西都在這裏，而且只需徒步便可到達各處。

14 諾利塔 (NoLiTa)

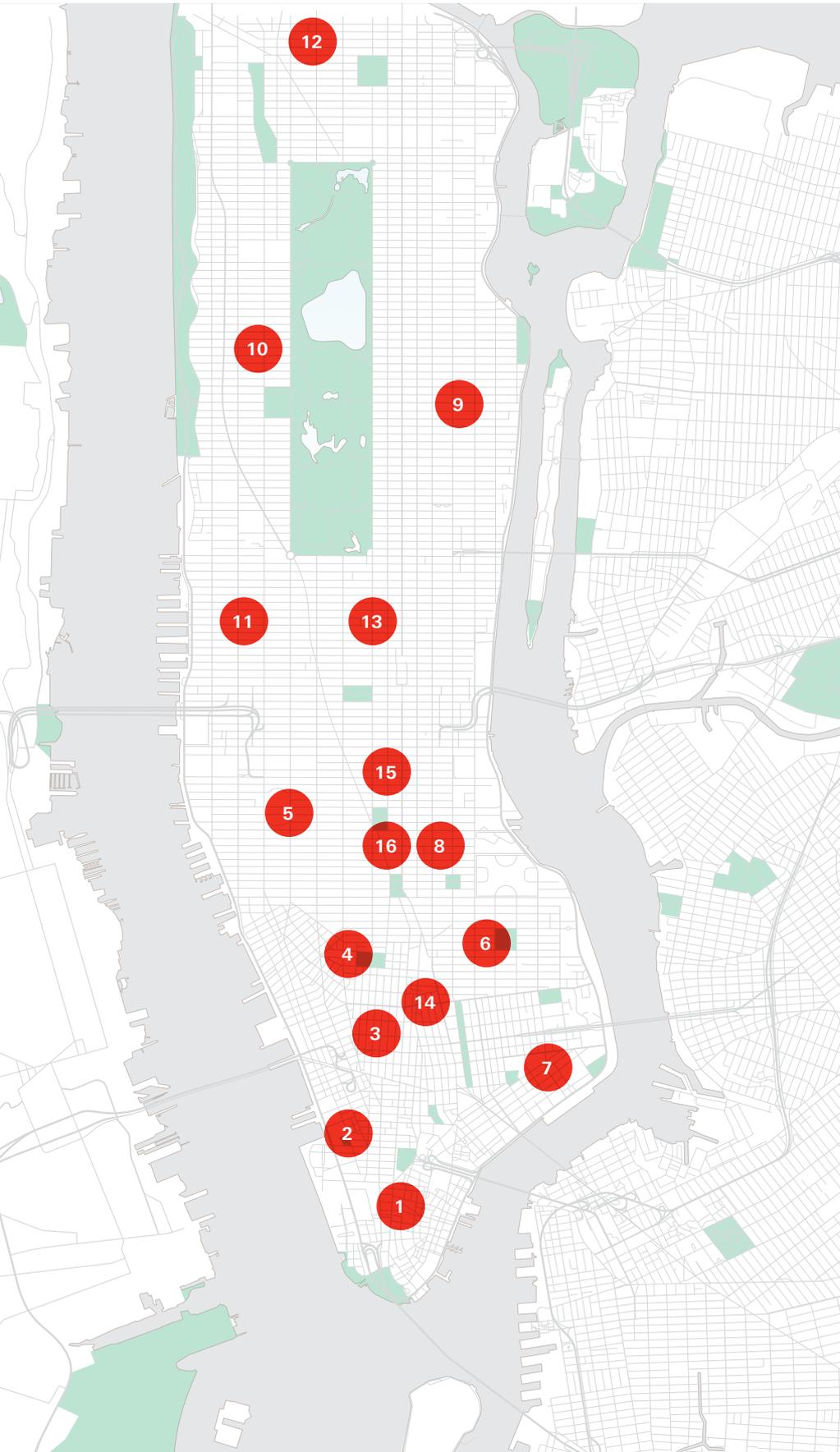
位於小意大利(Little Italy)北部。諾利塔位於四個文化區的十字路口，包括蘇豪(SoHo)、諾豪(NoHo)、下東城(Lower East Side)和小意大利(Little Italy)，其本身也是個藝術和建築的大熔爐，擁有豐富的歷史背景。

15 諾瑪德 (NoMad)

位於麥迪遜廣場公園(Madison Square Park)北部。此區位置便利，很多新的住宅大樓正在興建之中，與本來的著名餐廳和豪華酒店互相輝映。對於希望輕鬆地上下班的繁忙專業人士來說，這是個好地方。

16 熨斗區 (Flatiron)

熨斗區位於市中心，出入城市都有絕佳的交通連接。白天熙熙攘攘，但是只需轉入一條小巷，你會發現一點點城市中的寧靜。這裡的餐飲選擇眾多，從美食車到聯合廣場市場(Union Square Market)均應有盡有。熨斗區不是一個傳統住宅區，但近年新的豪華公寓大樓增加，即使價格並不便宜，空置率仍是非常低！



如何購買*

在紐約購買物業時涉及的法律程序概覽。

1. 紐約的各種物業所有權結構比較複雜，物業律師應向買方提供建議，確保根據買方的意向為買方選擇合適的所有權結構。

2. 買方的物業代理直接向賣方或賣方的物業代理提出要約，並提出所有相關條款，包括但不限於價格、付款方式 and 任何其他要求，如車位和儲物室。

如購入一手單位，該過程將繼續如下：

i. 買方的物業代理通知買方發展商接受要約，並列出最終條款。要約一旦被接受，購買協議將連同公寓產品說明書(condominium offering plan)一併交付給買方律師。

ii. 5-7天的盡職調查期開始，律師將審查兩套文件，以確保沒有不當的風險。根據具體情況，物業代理可以為外國買家爭取把盡職調查期延長至14天。在此期間，大多數發展商不會接受其他要約。

iii. 經雙方簽署的購買協議和初始訂金(通常是物業價格的10%)須要在盡職調查期間收到。如果買方未能做到，發展商可以撤銷接受要約。

iv. 根據紐約州法律，雙方簽署合同並且交付初始訂金前，物業交易中的任何一方都不受約束。訂金由發展商的律師保管。

v. 簽訂購買協議數月後，買方須支付“額外訂金”，為物業價格的5-15%。在建築過程開始時，買方將被通知具體的付款條件。

vi. 收到確認後，買方律師將通知買家物業交易快將完成。律師將協調業權搜索、安排購買物業保險，並要求買家將資金轉移到律師的託管賬戶。律師將在預訂的交易完成日前30天收到正式的交易完成通知，然後物業代理將安排買方進行一次看房。

vii. 一切準備就緒後，雙方將簽署和交換物業交易文件。其後，買方將獲得業權，成為單位的合法業主。

如購入二手單位，該過程將繼續如下：

a. 買方律師對物業進行業權審查，以確保財務審查令人滿意，並確保物業的內部章程可以接受。財務審查是必須的，以確認物業的所有留置權都得到滿足，並且在交易完成時，賣方將向買方轉移明確的所有權。

b. 如獲得同意，買方將簽署合同，並須要支付通常為物業價格10%的訂金，由賣方律師保管，直至交易完成。在各方都簽訂並且交付合同之前，賣方可以接受其他要約。

c. 然後，買方的物業代理將應紐約市地產局的要求提交申請文件，對公寓和合作社都是一樣。這些文件通常包括申請表、由註冊會計師簽署的財務報表以及財務報表的所有必要證明文件。

d. 文件完成後，將由兩位獨立的物業代理進行審核。在申請獲得批准，而且所有信用檢查均得到驗證後，申請文件將遞交紐約市地產。

e. 合作社申請獲得初步批准後，買方將被邀請與紐約市地產局或面試委員會進行面談。這是個商務會議。紐約市地產局批准後，買方可以開始計劃完成交易。購入公寓通常沒有正式的面試，只要遞交所有必須的文件，經過審核後，一般申請都會被批准。

f. 購入公寓的整個過程可以非常快速，假設貸款/按揭很快獲批，從簽署合同到交易完成整個過程可以在短短60天內完成。而合作社則需要多點時間，一般需要60到90天或更長時間。



紐約物業稅*

紐約州物業交易稅(New York State Real Estate Transfer Tax)和豪宅稅(Mansion Tax)

紐約州對物業價格的每500美元徵收2美元的交易稅率，價格餘額不足500美元的部分則按比例徵收。除非責任被轉嫁至買方或賣方免稅，否則應由物業的賣方支付稅款。對於價格為100萬美元或以上的物業，在物業交易稅以外還須額外支付相等於物業價格1%的豪宅稅。豪宅稅應由買方支付，如買方免稅，則由賣方支付。

紐約市物業轉讓稅(New York City Real Property Transfer Tax)

在紐約市，超過25,000美元的物業銷售、饋贈、轉讓、轉名和退回必須繳付物業轉讓稅(RPTT)。出售或轉讓持有或租賃物業的公司、合夥企業或其他企業實體以及轉讓合作社股份至少50%的所有權，亦必須支付RPTT。稅率和到期金額取決於銷售或轉讓物業的類型。適用的稅率列於下表。RPTT通常是交易成本的一部分，由賣方負責支付。

物業價格	物業類型	物業轉讓稅率
≤500,000 美元	第1及第2類	1%
>500,000 美元	第1及第2類	1.425%
≤500,000 美元	所有其他類型	1.425%
>500,000 美元	所有其他類型	2.625%

資料來源：紐約市財政局

第1類轉讓包括轉讓任何一至三個家庭住宅物業的經濟權益、個人住宅公寓或個人合作社公寓。

第2類轉讓包括對一個一至三個家庭的住宅物業或一個超過三個獨立生活家庭的個人住宅進行經濟權益或租賃權益的饋贈、轉讓、退回或轉名。

紐約市物業稅(New York City Property Tax)

價值超過250,000美元的物業須繳交每兩年一次的物業稅，稅率由物業類別決定。第1類指最多三個單位的所有住宅物業，大多數公寓不超過三層。第2類指所有其他不屬於第1類、且主要為住宅(租賃、合作社和公寓)的物業。相關稅率概述如下。

應課稅價值	物業類別	2017/2018課稅年度物業稅率
≤500,000 美元	第1類	20.385%
≥500,000 美元	第2類	12.719%

資料來源：紐約市財政局

外國投資物業稅法案(Foreign Investment in Real Property Tax Act)

外國個人或外國企業實體在美國出售物業須遵守1980年頒布的“外國投資物業稅法”(FIRPTA)。如果外國公民出售物業，購入物業的個人或其物業代理必須扣除物業銷售價格或物業市價的15%作為FIRPTA。

資產增值稅(Capital Gains Tax)

在美國，資產增值稅(CGT)取決於個人的所得稅(income tax)所屬稅階，持有投資物業的年期以及稅款是否與配偶共同繳交。對於個人而言，如果物業持有超過一年，最高稅率則為聯邦層面的20%。2018年，紐約州最高個人所得稅稅率為8.82%，而紐約市則為3.4%。

對於持有一年或以下的物業，在聯邦層面被視為短期投資，因此須繳納較高的所得稅率(最高為37%)，而長期投資物業稅率最高則為20%。

按揭登記稅(Mortgage Recording Tax)

物業(不包括合作社)在紐約市登記按揭貸款時須繳納按揭登記稅。這結合了紐約州和紐約市的稅款，並取決於按揭貸款的金額，通常由買方支付，並包含在買方的交易成本中。

按揭餘額	按揭類型	起始按揭本金稅率
< 500,000 美元	所有按揭類型	2.05%
≥ 500,000 美元	第1及第2類物業	2.175%
≥ 500,000 美元	所有其他物業類型	2.8%

資料來源：紐約市財政局

紐約州遺產稅(New York State Estate Tax)

如果紐約居民的遺產加上任何可包含的饋贈總和超過了其死亡日期適用的基本減免額(basic exclusion amount, BEA)，則必須提交紐約州遺產稅申報表。2018年死亡的BEA為5,250,000美元。超過BEA的稅率由3.06%至16%不等。非紐約居民如果在紐約持有任何物業或有形資產，則亦須繳納此稅。如遺產為信託形式，而信託協議已包含所有適當的條款，委託人或任何受益人則無須繳交遺產稅。任何價值超過11,180,000美元的遺產也須繳納聯邦遺產稅(最高稅率為40%)，但對於非美國公民和非美國居民而言，聯邦遺產稅只適用於超過60,000美元的遺產。

資料來源：Tarlow & Co、紐約市財政局、紐約州稅務及財政廳、美國國家稅務局

下一步

請聯絡您的滙豐卓越理財客戶經理，
或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：
Jason Mansfield
銷售經理
+4420 7861 1199
jason.mansfield@knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（新加坡）有限公司、美國滙豐銀行（統稱「分發商」）分發予其客戶。本報告所載內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由Knight Frank LLP 獨家編製及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅用於一般資訊參考。分發商沒有參與有關資訊及意見的準備工作。分發商對本報告內的資訊及/或意見之準確性及/或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，分發商或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見。分發商並未建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而並非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港、新加坡分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧義，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2019年——本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP概不負責。作為一般報告，本文件未必代表Knight Frank LLP對特定物業或項目的觀點。在Knight Frank LLP事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦事處位於55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。



