



紐約

住宅市場最新動態 | 2019年1月

美國經濟在2018年第三季度錄得增長，名義國內生產總值(nominal GDP)比2018年第二季度增長1.2%。勞動市場不斷增長、工資上漲、出口激增以及強大的消費者和企業支出推動經濟擴張。更細緻的分析的話，紐約市在2018年第三季度的實際國內生產總值(real GDP)年增長率為2.8%。

個人消費支出錄得自2014年第四季度以來的最大增長，對整體經濟增長發揮了重要作用，因為它對美國國內生產總值的增長貢獻了2.7%，而近月稅收政策的變革也可能導致全國可支配收入增加。9月失業率為3.7%，這是自60年代以來美國最低的失業率。紐約就業機會也有所增加，2018年第三季度，私營企業較去年同期新增了71,900個新職位。

雖然經濟前景樂觀，這種增長的可持續性卻存在不確定性，尤其國際貿易的緊張局勢實在令人擔憂。此外，美國聯邦儲備局(The US Federal Reserve)於9月26日加息，為自2015年以來第八次，利率上調至2%至2.25%。2018年第三季度的通脹率為2.3%，已下調至接近2%的目標水平。

經濟指標

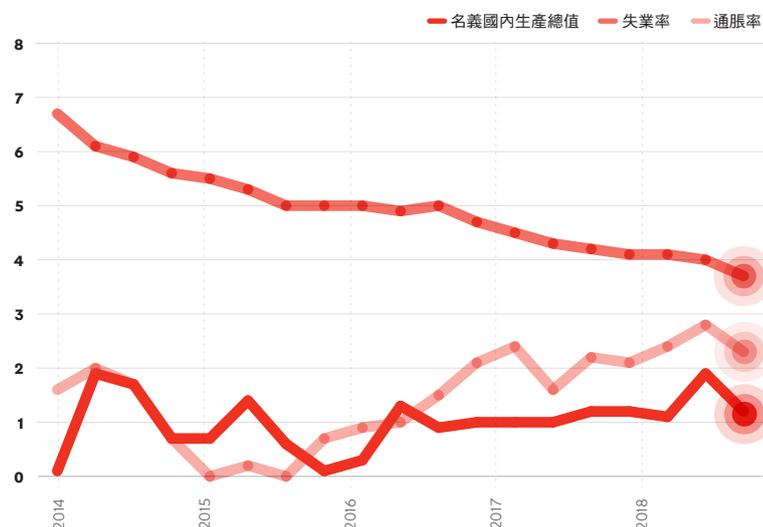
美國名義國內生產總值季度增長、美國全國失業率、通脹率和聯邦基金利率

1.2% 國內生產總值季度增長 2018年第三季

2.25% 聯邦基金利率 2018年9月

3.7% 失業率 2018年9月

2.3% 通脹率 2018年9月



資料來源：萊坊研究部、美國經濟分析局、美國勞工統計局、美國聯邦儲備銀行

紐約銷售市場動態

紐約(曼克頓)銷售市場現狀

截至2018年9月的一年時間裏平均住宅價格下降

1.8%

過去四個季度曼克頓總銷售量減少

9%

佔豪宅市場相當部分的一手項目佔曼克頓總銷售量

13%

經過多年的銷售和價格增長，曼克頓近期的銷售量下降，標誌著市場回復到長期平均水平。在曼克頓，過去四個季度銷售總額按年下降9%以上，2018年第三季度的銷售額比10年平均水平高出11%。雖然銷售總額下降，但市場已回復到與歷史趨勢保持一致的狀態。

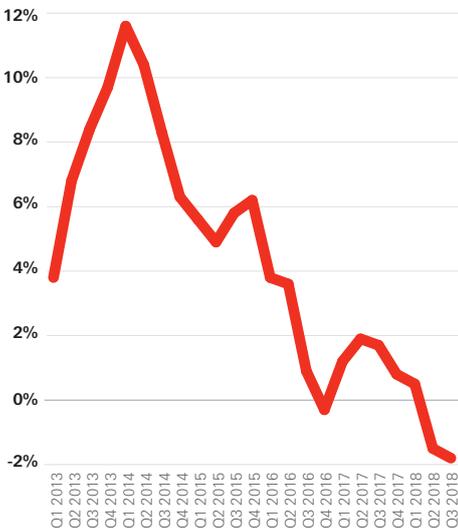
由於價格已大幅上漲，加上2013年至2015年的銷售量有所波動，近年價格已趨平穩。特別是在過去兩年，買方對過高的叫價猶豫不決，已經導致賣方重新調整價格預期，市場亦已見價格調整。因此，曼克頓的平均住宅價格為114萬美元，比截至2018年9月前的一年時間內下調1.8%。

曼克頓的一手和二手住宅銷售定價差異很大。雖然過去五年曼克頓的整體銷售中僅13%為一手住宅，但一手住宅價格對豪宅市場的影響甚大。

曼克頓市場可能受到近期稅法改革、本地和國際金融市場波動以及加息等因素影響，但是投資者長期以曼克頓物業作為避風港，加上紐約市作為世界富豪的全球頂級目的地之一的地位，來自本地、本國和國際的需求可能會增加。

住宅樓價

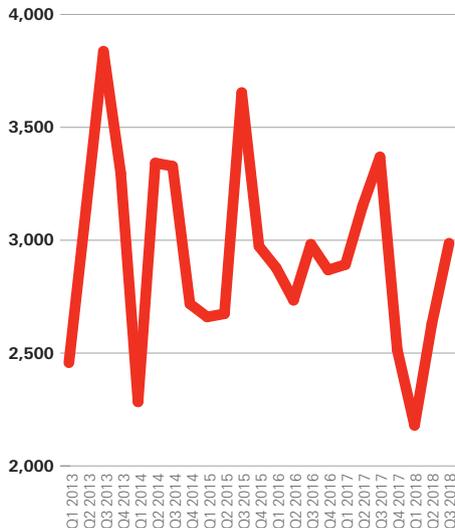
曼克頓住宅物業價格逐年百分比變化



資料來源：萊坊研究部、StreetEasy物業代理

住宅交易

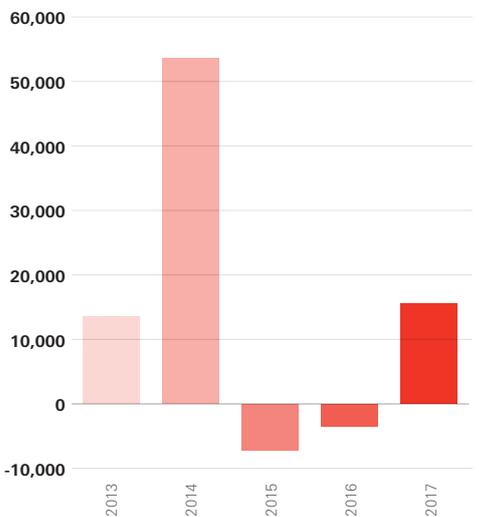
曼克頓住宅交易宗數



資料來源：萊坊研究部、道格拉斯艾麗曼物業代理(Douglas Elliman)、米勒塞繆爾估值公司(Miller Samuel Real Estate Appraisers & Consultants)

家庭增長

紐約家庭各年增長量



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

紐約租賃市場動態

了解紐約(曼克頓)租賃市場需求的最新情況。

截至2018年9月的一年時間內平均月租上漲

1.8%

截至2018年9月的一年時間內出租單位數量上升

12%

截至2018年9月曼克頓的空置率為

1.5%

一手租賃物業的供應大增，加上住宅銷售價格大幅上漲，在過去幾年對曼克頓租賃市場產生了重大的影響。

數千個一手豪宅單位進入市場，導致平均租金和新租賃成交量增加。有一段時間，業主更紛紛提供各種優惠，例如提供更多設施和/或一個月免租期。然而，隨著一手單位被吸納，在2018年上半年各項不同的因素已趨於平穩。

2018年9月，曼克頓的平均月租達到4,169美元，同比增長1.8%，比上月增長3.2%。過去四年多以來，平均租金一直保持在4,000美元以上。

然而，有提供優惠的新租約所佔的市場份額有所增加，在2018年9月，37%的租約有提供優惠，而2017年9月僅為27%。

可能由於優惠增加，2018年9月新租約數量同比增長12%，至5,227宗。此外，曼克頓的空置率在2013年底達到2.7%的五年高位後，於2018年9月降至僅1.5%。同時，本季新租的折扣僅為1.7%，低於一年前的2.6%。

買家認為住宅價格過高，推動租賃市場需求，因為部分潛在買家因為租金平穩而選擇租而不買。這至少暫時有助於一手租賃庫存的吸納，並有助穩定市場。

租金

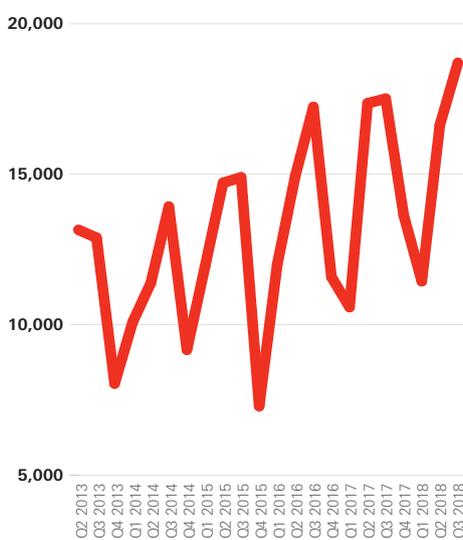
曼克頓住宅租金每年變化百分比



資料來源：萊坊研究部、道格拉斯艾麗曼物業代理(Douglas Elliman)、米勒塞繆爾估值公司(Miller Samuel Real Estate Appraisers & Consultants)

出租

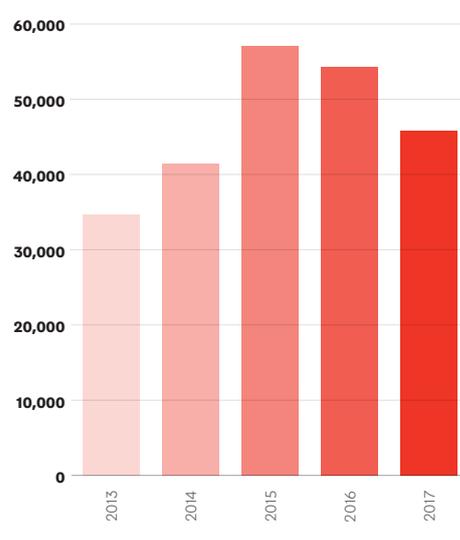
曼克頓每季達成的租賃宗數



資料來源：萊坊研究部、道格拉斯艾麗曼物業代理(Douglas Elliman)、米勒塞繆爾估值公司(Miller Samuel Real Estate Appraisers & Consultants)

金融與商業服務

紐約金融與商業服務就業人數各年變化



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

當地表現

當地住宅 市場表現

2018年第三季曼克頓各區樓市表現

1 金融區 (Financial District)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,207,065

2018年第三季度平均租金價格

\$4,381

6 東村 (East Village)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,646,484

2018年第三季度平均租金價格

\$3,812

10 上西城 (Upper West Side)

2018年第三季度平均銷售價格

\$2,040,428

2018年第三季度平均租金價格

\$4,175

2 翠貝卡 (TriBeCa)

2018年第三季度平均銷售價格

\$4,637,146

2018年第三季度平均租金價格

\$7,626

7 下東城 (Lower East Side)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,527,300

2018年第三季度平均租金價格

\$3,860

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

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,723,576

2018年第三季度平均租金價格

\$3,785

3 & 14 蘇豪 (SoHo) / 諾利塔 (NoLiTa)

2018年第三季度平均銷售價格

\$4,161,619

2018年第三季度平均租金價格

\$5,332

8, 15 & 16 格拉梅西 (Gramercy) / 諾瑪德 (NoMad) / 熨斗區 (Flatiron)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,901,590

2018年第三季度平均租金價格

\$4,680

12 哈林 (Harlem)

2018年第三季度平均銷售價格

\$805,895

2018年第三季度平均租金價格

\$2,626

4 西村 (West Village) / 格林威治村 (Greenwich Village)

2018年第三季度平均銷售價格

\$2,436,277

2018年第三季度平均租金價格

\$4,650

9 上東城 (Upper East Side)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,909,042

2018年第三季度平均租金價格

\$3,997

13 中城 (Midtown)

2018年第三季度平均銷售價格

\$1,505,937

2018年第三季度平均租金價格

\$4,112

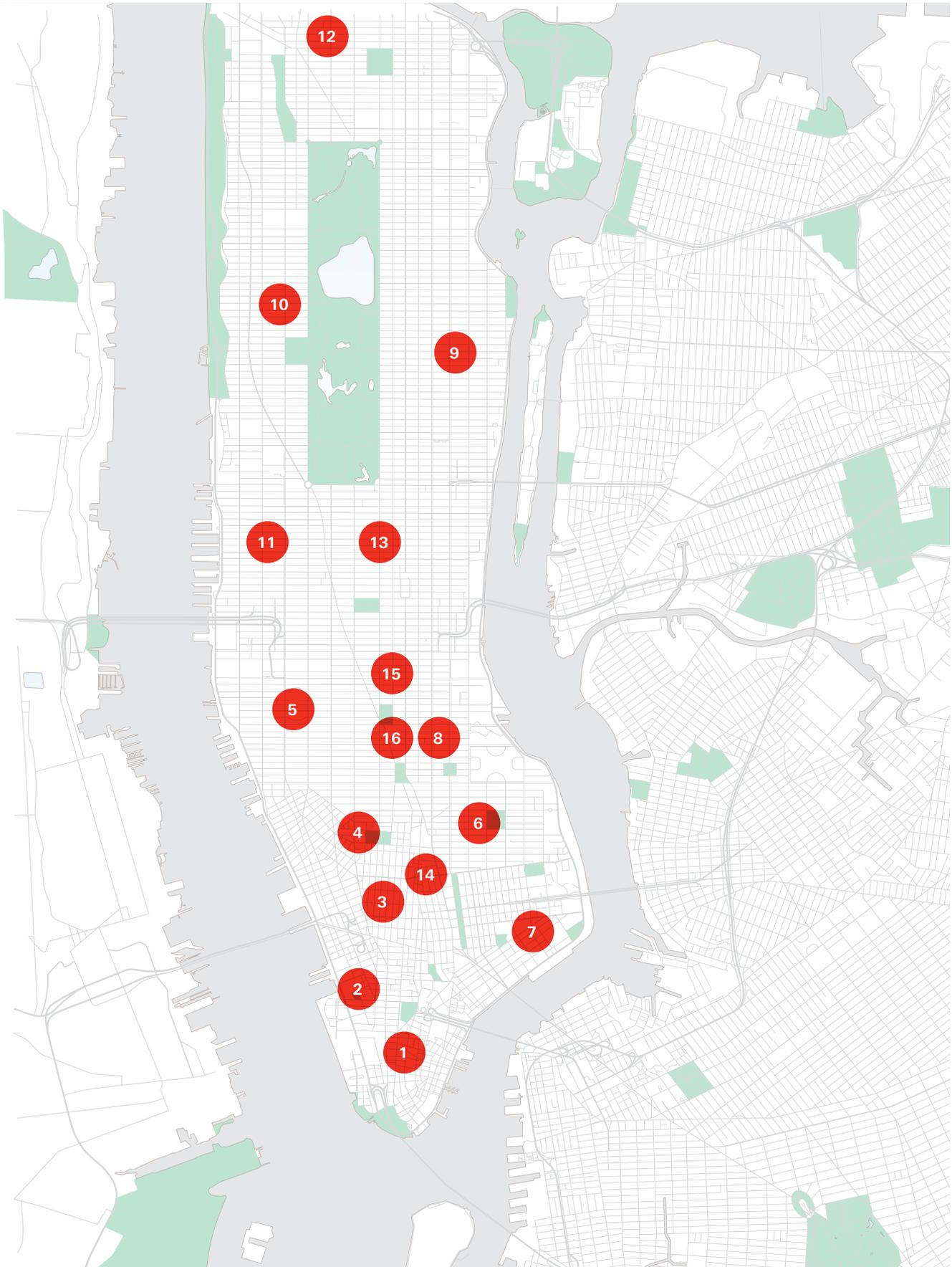
5 切爾西 (Chelsea) / 西切爾西 (West Chelsea)

2018年第三季度平均銷售價格

\$2,153,801

2018年第三季度平均租金價格

\$4,391





下東城

被喻為曼克頓最時尚的社區之一，下東城不但充滿活力，而且歷史淵源深遠，藝術、音樂和文學共治一爐，多年來在互為影響之下蓬勃發展。



在19世紀，下東城是來自歐洲移民的目的地，在紐約創造了豐富的文化集結。這種傳統一直延續到20世紀。80年代，下東城前衛的風格和相宜的生活指數開始吸引學生、藝術家和冒險家，直到21世紀初，來自鄰近時尚市中心的價格壓力才開始將下東城提升為豪宅區。

現在，柯察街(Orchard Street)上再沒有像20年代般擠滿手推車供應商，而是開滿高級精品店和眾多餐館，《紐約》雜誌(New York Magazine)把下東城形容為“最時髦的餐店街”。

被下東城吸引的人往往喜歡它的真實性。這不是傳統的旅遊目的地，但更受紐約居民和知名人士歡迎。

下東城一直是創新的孵化器，尤其在餐飲界。鄰近的日本餐廳Ivan Ramen提供美式化的日本菜，吸引來自各地的拉麵愛好者。

但是，您仍然可以找到像Katz's Delicatessen這樣的餐館，這是自1910年以來紐約市中心的標誌。百多年來，他們的醃燻牛肉和鹹牛肉三文治一直保持不變。

下東城保留了其藝術淵源，也擁有曼克頓唯一當代藝術博物館——新當代藝術博物館(The New Museum)。下東城也有很多音樂場地，從傳奇的Bowery Ballroom大型夜總會到Arlene's Grocery等小型俱樂部都應有盡有。

下東城的房產包括19世紀中期的住宅大樓，保留了紐約前衛的歷史痕跡，但也有較新的公寓建築，通常不到10層高。區內設有紐約州一些最好的公立學校，而紐約大學(NYU)距離下東城僅15分鐘步程。

下東城交通非常便利，威廉斯堡大橋(Williamsburg Bridge)和曼克頓大橋(Manhattan Bridge)將該區與布魯克林(Brooklyn)連接起來。鄰近多個紐約市地鐵站，B、D、F、J、M和Z列車均駛經各站。

下東城憑藉其文化和餐飲方面的優勢，為居民提供優質的生活，而在2018年第三季，下東城的一手單位平均價格卻大約只是曼克頓平均價格430萬美元的一半，教曼克頓其他地區的人艷羨不已。



您可以買到什麼……

\$1,425,000 美元
柯察街(Orchard Street)上的一個一房、單浴室單位

\$2,775,000 美元
布魯姆街(Broome Street)上的一個兩房、兩浴室單位

\$5,100,000 美元
肯莫街(Kenmare Street)上的一個三房、三個半浴室單位



房產簡介*

在本節中，萊坊將重點介紹優質房產所具備的一些特點。根據道格拉斯艾麗曼房產營銷公司(Douglas Elliman Development Marketing)的2017年第三季至2018年第三季數據，我們可以歸納房產的特點和模式，讓讀者更好地瞭解地產市場。

道格拉斯艾麗曼房產營銷公司數據顯示，在截至2018年第三季度的12個月期間，在曼克頓第96街(96th Street)以南共錄得**1,471份一手單位買賣合同**。

西部市中心 (Downtown West)

過去一年，曼克頓一手銷售以西部市中心(Downtown West)子市場佔最大份額，佔總銷售量近33%。該子市場包含一些紐約市最受歡迎的住宅區，包括西切爾西、格林威治村、翠貝卡和蘇豪，以其出色的餐飲和娛樂設施聞名。右圖為一個位於西城市中心的物業。



布魯姆街 (Broome Street)

兩房單位

過去一年，西部市中心一手住宅銷售以兩房單位為主，佔總一手銷售量34%以上。過去一年，西部市中心一手兩房單位的平均銷售價格為367萬美元，售出單位的平均面積為1,569平方呎。右圖為一個提供兩房單位的物業。



默里街 (Murray Street)

西切爾西 (West Chelsea)

西切爾西是曼克頓市中心最受歡迎的社區之一，以作為紐約的藝術中心而聞名。鄰近的一手住宅大樓緊跟潮流，其中許多都由國際知名的建築師設計。過去一年，西切爾西的一手單位平均銷售價格為677萬美元，而整個曼克頓的平均價格為440萬美元。右圖是最新落成的一手物業The XI，是比亞克英格爾斯(Bjarke Ingels)、加布里尼史柏德(Gabellini Sheppard)、Gilles & Boissier建築工作室、恩佐葉尼(Enzo Enea)、埃斯德夫林(Es Devlin)和HFZ資本集團(HFZ Capital)的合作項目。六善養生及酒店集團(Six Senses Hotels Resorts Spas)將在The XI開設其首個美國項目。



The XI 住宅項目

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。