

# 纽约五大区目前房价一览

涨幅均逼近2成 各类户型抢手



在大流行最初的低迷之后，纽约地区的房市东山再起，合作公寓、康斗公寓和独立屋的价格均出现了两位数的增长，非常抢手。

根据纽约时报报道，上涨的原因是多方面的。新冠疫情严重扰乱了正常的房屋买卖模式，严重抑制了供应。城郊也有被压抑的房屋需求，一些买家利用大局主动出击。虽然花了比较长的时间，但全市的售房和租赁市场已经回升到与大流行前水平相当或超过的水平。

为了最清楚地了解全市的房市曲线，评估公司米勒·塞缪尔跟踪了过去两年的中位房价，揭示了2021年第四季度与2020年和2019年相比的中位价。

## 各大区的中位房价

经纪公司 Brown Harris Stevens 的首席经济学家格雷格·海姆说：“中值给出了一个更现实、波动性更小、更稳定的指标。价格在中间。”“它不在乎最高销售额有多高。”

### 曼哈顿

中位价：116.5万美元

在2020年新冠病毒开始袭击纽约市后，曼哈顿比其他区的居民更有可能搬家。从曼哈顿搬迁到哈德逊河谷和汉普顿等地的人比其他任何行政区都多。

但在长达数月的房屋买卖平静之后，价格开始反弹。根据 Miller Samuel 的数据，中位房价在2019年至2020年间从999,000美元跃升至1,050,000美元，然后在2021年底升至1,165,000美元，两年增长16.6%。

根据 StreetEasy.com 对100万至120万美元公寓的搜索，上个月在曼哈顿出售的所有合作公寓、康斗公寓和联排别墅中，约有290套挂牌价在117万美元的中位数附近。其中包括东56街400号23C号，是位于萨顿广场附近第一大道之战后、带门卫大楼内的一卧合作公寓。

23层的公寓设有起居室和餐厅、带石英柜台的厨房和两个完整的浴室，面积达980平方英尺，还有一个阳台，可欣赏到西边摩天大楼的景色。樱桃木地板、内置书架和四个壁橱，其中一个为步入式。它的标价为107.5万美元，每月维护费用为2,123美元，其中包括了电气费用。买家还需要缴纳2%的过户税。

### 布碌仑

中位价：941,000美元

布碌仑在房地产方面是超级明星，通常是在纽约市寻找公寓的潜在买家的首选，但过去几年它的中位价仍然徘徊在曼哈顿以下。

2019年至2020年间，中位房价从800,000美元跃升至875,000美元，然后在2021年底升至941,000美元，两年增长17.6%。

根据在线搜索，目前中位价即900,000美元至100万美元之间约有170套房屋可供出售。

买家也不必前往该行政区最远的地方。更靠近曼哈顿的社区仍提供了不少选择，例如15街411号K房，这是一个战前三卧合作公寓，靠近位于公园坡(Park Slope)和南坡(South Slope)交界处的第八大道。

这套公寓标价995,000美元，包括一个浴室、一个带不锈钢器具的厨房和一个早餐吧，以及一台洗衣机和烘干机。它也有裸露的砖墙和横梁天花板。三楼的单元在一栋无电梯的建筑物中，没有门卫。也没有前门廊，与街区上的其他建筑物隔开。

维护费为每月1,030美元，远低于曼哈顿三卧公寓的价格。(还有每月113美元的特殊评估费，用于安装太阳能电池板和其他项目，于2024年4月结束。)

### 皇后区

中位价：718,000美元

皇后区由109平方英里的城区和郊区拼凑而成，其房市发展轨迹与布碌仑有些相似，因为这两个行政区都受益于人们搬出曼哈顿。

2019年至2020年期间，中位房价从610,000美元升至668,000美元，然后在2021年底升至718,000美元，两年增长17.7%。

Triplemint公司的经纪卢克·霍巴克在全市各地都有房源，其中包括位于阿斯托利亚(Astoria)38街的一套两卧一浴的合作公寓，他说这个街区不像以前那么安静，但仍然未能赶上布碌仑一些最受欢迎的街区。

“我还没有看到像公园坡(Park Slope)或格林堡(Fort Greene)那样的竞标战，”霍巴克说。“但市场在2020年起飞，此后一直没有真正平静下来。”

在线搜索700,000美元至800,000美元之间的公寓时，可以发现

该行政区约有150套待售房屋，挂牌价在中位价附近。

霍巴克所持的合作公寓位于24-5138th Street, No. C5，位于一个名为 Astoria Lights 的大型综合体中，挂牌价为795,000美元。该单元最后一次售出是在2014年，由开发商 RockFarmer Properties 翻新后以476,000美元的价格售出。

合作公寓在无电梯的三楼，有镶嵌木地板、裸露的砖墙和摇床式厨柜，还有一个独特的用餐区。对于一些买家来说，主卧室可能离唯一的浴室有点远。但该单元还提供五个壁橱和一个洗衣机和烘干机。维护费用为每月914美元。

大楼有共同工作的休息室、一个游戏室、一个屋顶平台和一个地掷球场。

### 布朗士

中位价：575,000美元

过去两年的房价上涨对布朗士产生了强烈影响，而该区人口不断增长，达到147万。

2019年至2020年间，中位数从491,450美元攀升至530,000美元，然后在2019年升至575,000美元。到2021年底，两年增长17%。

虽然卖家欢迎这些收益，但许多买家正在关注美联储，预计美联储将在3月份提高短期利率，从而使住房贷款变得更加昂贵。经纪人说，这在该区和其他地方造成了购房“狂热”。

“你可以在空气中感受到买家的这股劲，”在威彻斯特和布朗士工作的经纪人阿迪·灵纳说。“他们想锁定利率并立即购买。”

今年1月，位于里弗代尔(Riverdale)剑桥大道3536号(3536 Cambridge Avenue)7D的一套两卧公寓以595,000美元的价格挂牌出售。这套802平方英尺的公寓位于 Cambridge Mews——一栋于2007年的非门卫电梯大楼，里面设有一间带门通往阳台的客厅、一间带樱桃柜和花岗岩台面的厨房，以及一间主套房。这套顶层单元还包括洗衣机和烘干机以及室内停车位。维护费用为每月408美元，而税费为每月46美元。税收将

在2024年之前减免。

该公寓位于一栋31单元的大楼内，其价值稳步提升。2008年，它以442,000美元的价格售出，2018年以560,000美元的价格售出，最终以目前575,000美元的价格成交。但经纪人说，与同期布朗士其他街区的涨幅相比，这种升值幅度不大。

房源上市服务数据显示，2021年5月，经纪人灵纳以165万美元的价格出售了里弗代尔阿灵顿大道(Arlington Avenue)3220号的一套四卧复式公寓，创下了里弗代尔过去三年公寓的最高纪录。但他说，在今年3月份，大楼中的另一套类似公寓将以190万美元的价格上市。

### 史坦顿岛

中位价：625,000美元

史坦顿岛拥有不到50万人口，是最小的行政区，但它的房地产市场与该市其他地区存在许多相同的趋势。该区的房价一直在快速上涨。

在2019年至2020年期间，中位数从536,617美元跃升至565,000美元，然后在2021年底升至625,000美元，两年增长16.5%。

搜索价格在600,000美元至700,000美元之间的房屋时，发现了超过36个房源。

位于安纳代尔(Annadale)章谷路(Drumgoole Road West)916号的一栋三卧独栋屋的挂牌价为689,000美元，并已接受报价。

这栋建于1945年的房屋位于与外桥十字路口相连的朝鲜战争退伍军人公园大道旁绿树成荫的街区，设有带壁炉的起居室、带岛式座椅和两个浴室的厨房，以及带围栏的后院的露台，一个单车车库藏在下面。

公共记录显示，在2019年大流行前，当房子最后一次上市时，它的售价为302,500美元，不到当前要价的一半。RE/MAX Elite 公司的经纪人梅琳达·米乔拉表示，2月初，该房屋的卖家接受了高于要价的报价。

“2022年预计将是又一个房市的旋风之年，”米乔拉说。

## 要价800万！联排屋成布碌仑房市“香饽饽”

根据房产网站 Compass 的每周报告显示，联排屋2月上旬在布碌仑的豪华房地产市场上名列前茅。据悉，布碌仑地区的交易成交价均为200万美元及以上。

根据 real deal 报道，2月7日至13日期间签订合同的最贵房屋是湾脊(Bay Ridge)海岸路8121号(8121 Shore Road)，最后要价接近800万美元。这座独栋联排

别墅最初建于1915年，占地10,010平方英尺，设有七间卧室和八间完整的浴室。

该物业包括一个园景草坪、游泳池、私人车道和两车位车库。屋内设有手绘天花板、燃木壁炉、图书馆和花园日光浴室。家里的主卧室包括一个大理石壁炉和步入式更衣室。

第二贵的房子是布碌仑高地

的米达街(Middagh St)72号，最后要价为725万美元。这栋独栋联排别墅宽25英尺，占地约5,500平方英尺，设有四间卧室和三间完整的浴室。

联排别墅设有通往所有楼层的电梯、一个车库和两辆车的车道、一个带高端电器的中岛式厨房、一个私人游泳池和桑拿浴室。

在疫情后的高位，”Corcoran 的报告中写道。“豪华租赁领域的整体表现继续优于市场。‘便利设施’和‘空间需求’仍然是当今许多租房者的优先事项。1月份签署的曼哈顿新租约中有57%位于门卫大楼，而这种物业类型的平均租金同比增长了惊人的41%，而非门卫建筑的公寓租金增长了19%。”

尽管如此，值得注意的是，租金还没有从大流行的暴跌中完全恢复，曼哈顿非门卫建筑的租金中位数仍比大流行前的高点低10%。

## 曼岛6成新租约为带门卫公寓 上西区租金已近\$4700

现在不是在纽约市寻找新公寓的好时机，包括学子众多、风景宜人的上西区。

根据 patch 报道，美国房地产公司 Corcoran 最近的一项研究显示，曼哈顿每个地方的租金都比去年有所上涨。

该研究报告称，总体而言，上个月曼哈顿的租金比2021年1月上涨了24%。而就上西区而言，租金已高得惊人。

上西区平均租金：

2022年1月：4,693美元

2021年1月：3,945美元

同比增长：19%

上西区的租金涨幅略低于曼哈顿的整体租金涨幅。

租金增加的同时，该区签订的新租约数量相应减少。

2022年1月，上西区公寓签订了359份新租约，在曼哈顿所有社区中排名第二(仅次于上东区)。然而，在2021年1月，上西区签署了587份租约，比今年1月的数字多228份。

租房库存减少，上西区的空置率从2021年1月的4.09%下降到上个月的1.80%。

“在带门卫的公寓市场价格上涨压力的推动下，租金中位数稳定

## 纽约市出租房源大幅减少 曼哈顿降幅最大

根据一份新报告，在纽约曼哈顿寻找住所变得越来越难，因为在该市大流行复苏期间租金和房价继续上涨。

根据 patch 报道，StreetEasy 的研究调查了10月份全市数千套公寓房源。它发现，与去年相比，五个行政区的出租公寓数量大幅减少，在疫情期间它们的租金曾降至惊人的低水平。

研究发现，曼哈顿的公寓库存下降幅度是所有行政区中最大的：10月，市场上的出租房屋数量下降了68%，至13,048套，这是自2012年12月以来的最低水平。

在房源减少的同时，全市租金上涨。例如，在上东区，10月的租金中位数为2,950美元——比去年同期增长18%，比去年8月上涨200美元。

房价也在上涨：上个月的要价中位数为1,695,000美元，比2020年同期高出13%。

虽然其他四个行政区的出租房源数量也有所减少，但减少幅度远没有曼哈顿那么严重——研究人员将这一趋势归因于大流行期间逃离的曼哈顿人。

StreetEasy 经济学家 Nancy Wu 在报告中说：“在大流行最严重的时候，生活如浮萍、经常迁徙的曼哈顿租房者最有可能暂时或永久离开这座城市。”

“这推动了曼哈顿租屋空置率在所有行政区中最高。这就是为什么我们现在看到曼哈顿的库存经历了更大的波动和更剧烈的变化，因为它在疫情时也跌至低谷。”

事实上，根据对提交给美国邮政局的地址变更请求的分析，纽约市审计长办公室最近的一份报告发现，在大流行期间，曼哈顿富裕社区的居民逃离至外州的人数最多。上东区是人口外流最严重的地区之一，与2019年相比，流失了约21,400名居民。