

“质的飞跃”：

# 曼哈顿优质高价写字楼异军突起

租约创历史新高

尽管曼哈顿的写字楼市场在2022年摇摆不定,空置率提高和公司规模缩小,某些房东至少有值得庆祝的事情:以每平方英尺100美元以上价格签订的新租约数量创下历史新高。

根据纽约邮报报道,仲量联行的一项新调查显示,这个级别的租约从2021年的164份增加到2022年的190份。

根据仲量联行的年终回顾,以每平方英尺100美元及以上价格签订的租约总计610万平方英尺,是

2021年签订的高价建筑面积的两倍多。

报告引用了一些令人瞩目统计的数据:

前所未有的十五笔交易起始租金(每平方英尺)超过200美元,总面积达280,000平方英尺。在SL Green的范德堡一号大楼(One Vanderbilt),两个不同的较小租约达到每平方英尺300美元。

租赁主要是“追求质量”转移到全新的塔楼和经过明显升级的旧塔楼。事实上,62%的最昂贵的

新租约属于此类物业。

获得最高租金租户的业主是房产公司Brookfield Properties,共有16笔交易,总面积达160万平方英尺;SL Green以17笔交易成交842,000平方英尺;Relatd有11笔交易,总面积703,000平方英尺;RFR Realty完成了19笔交易,总面积386,000平方英尺。

仲量联行没有在100美元以上的租约中列出具体租户的名字。但据报道,2022年的大型交易包括GFL Environmental租下SL Green的

One Vanderbilt;IBM租下SL Green的One Madison;Global Relay UA租下Durst Organization的1155 Sixth Ave.;Vista Equity Partners租下Related的50 Hudson Yards等。

并非每一个天价租约都比租户以前拥有的空间少,但都反映了压倒性的“质量飞跃”,令A级以上物业的业主比其他领域的业主具有巨大优势。

报告称溢价租赁热潮“进一步证明了市场顶级物业的弹性和相关性。”

“许多租户选择致力于更高端的空间,同时专注于在疫情后调整其运营规模,”报告说,“支付更少的趋势和优先考虑质量而不是数量的趋势比以往任何时候都更能使顶级物业受益。”

“Right-sizing”意味着缩小规模。2022年的经典案例是毕马威(KPMG)在布鲁克菲尔德曼哈顿西二号的450,000平方英尺租约。今年最大的单笔新租约实际上代表毕马威比目前的三个地点损失了350,000平方英尺。

## 布碌仑东威廉斯堡 全新豪楼推出可负担公寓抽签

一卧2500美元

布碌仑好区、东威廉斯堡的梅塞罗街21号(21 Meserole Street)为一栋五层住宅楼,2023年1月推出了可负担住房抽签。

根据newyorkimby报道,该新建大楼由HPL Engineering设计并由Chang Qing Lin开发,可提供24套住宅。NYC Housing Connect上有八套单元供申请,占地区收入中位数(AMI)的130%,符合条件的收入从85,715美元到187,330美元不等。

便利设施包括宠物友好政策、车库、自行车储物柜、健身房、屋顶露台、电梯和虚拟门卫。住

宅配有洗衣机和烘干机、节能电器、空调、硬木地板、供暖和制冷的智能控制、露台或阳台,以及名牌厨房电器、台面和饰面。租户负责用电。

收入在地区中位数(AMI)的130%、85,715美元到156,130美元之间,有七套1卧,月租金为2,500美元,收入在102,858美元到187,330美元之间,有一套两卧,月租金为3,000美元。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2022年1月18日之前以邮戳为准或在线提交。

## 曼哈顿金融区推出可负担公寓抽签

月租低至613美元

曼哈顿富尔顿街60号(60 Fulton Street)的可负担住房抽签已经启动,这是一座位于曼哈顿金融区富尔顿街54-56号的23层混合用途建筑。

根据newyorkimby报道,该建筑由Hill West Architects设计,由Parkland Group和Socius Development Group开发,可提供120套住宅。

NYC Housing Connect提供一份等候名单,用于填补30个负担得起的单元中的4个当前和持续空缺,其收入为地区中位数收入(AMI)的40%至130%,符合条件的收入从24,378美元到187,330美元不等。最低月租为统仓,月租金613美元。

便利设施包括宠物友好政

策、健身中心、瑜伽室、屋顶平台和露台、休息室、游戏室、示范厨房和餐厅、葡萄酒储藏室、自行车储藏室、租户储藏室、共用洗衣房、24小时门卫,以及楼管。租户负责电力,包括电力驱动的暖气和煤气。

对于2022年10月1日或之后和2023年9月30日或之前开始的一年租约,纽约市租金指南委员会批准稳租公寓的租金上涨3.25%;2022年10月1日或之后以及2023年9月30日或之前开始的两年租约的租金涨幅为5%。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年1月23日之前以邮戳为准或在线提交。



## 2023年纽约市有哪些社区将最受欢迎?

排名出炉

纽约的房地产市场在过去的一年里一点也不容易:那些正在寻找房屋的人面临着创纪录的高租金、没有看房过程的签约和竞拍战。

根据纽约时报报道,那么,2023年的房市意味着什么?根据房产网站StreetEasy的一项新研究,皇后区可能是纽约市的下一个顶级行政区。该上市网站使用平台上用户搜索的年度增长、房价和租金作为指标,出炉了一个2023年可能最受欢迎的社区榜单。皇后区有四个街区上榜——艾姆赫斯特(Elmhurst)、木边(Woodside)、阳边(Sunnyside)和中村(Middle Village)——比其他行政区多。皇后区排名最高的艾姆赫斯特排名第四;该社区在过去一年中的搜索

量增加了31%,要价中位数为435,500美元,上涨16%,租金中位数为2,100美元,上涨17%。

该研究仅关注要价中位数低于100万美元且租金中位数低于4,500美元的社区,因此结果对于大多数纽约人来说更贴近现实。

StreetEasy经济学家李博士(Kenny Lee)表示,皇后区最大的兴趣驱动因素可能是负担能力。“这确实是买家和租房者最关心的问题。此外,与此同时,他们对前往曼哈顿的便捷交通也很感兴趣。一个很好的例子是Woodside和Sunnyside,它们都在7号线沿线,人气飙升。研究发现,Woodside和Sunnyside的搜索兴趣都增长了40%以上。

位居榜首的是曼哈顿的海龟

湾(Turtle Bay),搜索量增加了47%。该社区的要价中位数为992,500美元,租金中位数为4,000美元。“我认为Turtle Bay是纽约人的理想去处,他们真正对步行距离通勤到市内所有办公室很感兴趣,”李博士说,“对于刚刚加入劳动力大军的毕业生来说,这可能是一个有吸引力的选择,尽管价格可能比曼哈顿以外的社区高很多。”

离曼哈顿较远的布碌仑部分地区也榜上有名,包括布什维克、东弗拉特布什和日落公园。布什维克(Bushwick)的搜索量增加了31%,StreetEasy将此归因于“纽约人因价格过高而离开威廉斯堡,寻找更便宜的选择。”曼哈顿的东哈林(East Harlem)、基普湾(Kips Bay)也榜上有名。

## 巴菲特式救助来了?

美国地产标杆基金黑石BREIT获加州大学40亿美元投资

一个多月前因限制赎回风波加剧市场担忧的美国房地产标杆基金——总资产规模1260亿美元的黑石旗下房地产投资基金BREIT(Blackstone Real Estate Income Trust)迎来了拯救者。

当地时间1月3日周二,加州大学评议员首席投资官的办公室(UC Investments)与黑石宣布,达成分为两个部分的长期战略风险投资。

一是,UC Investments将斥资40亿美元,以和现有黑石BREIT股东一致的费用和条款,买入该基金的1类普通股。在2028年1月后的两年内,即有效持有六年后,UC Investments将有权选择按比例赎回这笔投资。

二是,黑石和UC Investments达成独立的战略协议,对UC Investments的上述1类普通股投资,提供瀑布结构的全部回报。黑石将对UC Investments已持有的黑石BREIT股份提供10亿美元,支持UC Investments在有效持有六年的期间内,得到最低11.25%的年度净回报。作为交换,除了该BREIT 1类股票现有的管理费和奖励费外,黑石只要让UC Investments获得超过指定最低回报的任何回报,都有权获得额外5%的现金激励。

换言之,如果黑石在UC Investments持仓六年内的年回报超过11.25%,黑石可以得到在现有奖励费基础上再多5%的奖励,如果

年回报没达到11.25%,黑石将自己补足,达到其承诺的10亿美元。

黑石BREIT目前净资产规模约680亿美元。黑石与UC Investments的投资协议公告称,自六年前基金成立以来,黑石BREIT 1类股已有12.7%的年化净回报。媒体指出,截至2022年11月,去年BREIT的1类股获得回报8.4%。

媒体称,此次UC Investments的投资被视为黑石BREIT获得长期的资金来源。对2022年末遭遇“抢赎”的该基金来说,这是好消息,因为黑石希望它有助于平息投资者对该基金稳定的疑虑。

黑石的总裁兼首席运营官Jon Gray在投资协议公告称,我们

极为高兴得到UC Investments得到的认可,他将UC Investments成为全球最成熟的机构投资者之一。有基金经理称,毫无疑问,黑石需要一个“品牌”来安抚紧张的投资者。

有业内人士认为,此次投资的条款对所有BREIT的投资者来说都是可怕的。投资基金管理机构Tidefall Capital Management的投资组合经理Trevor Scott就评论称,黑石不得不提供这种条件获得投资这个事实本身就是恐怖的。还有人评论称,黑石BREIT的结构性股权投资给美国商业地产市场在2023年开了一个坏头。

华尔街见闻上月文章提到,12月初黑石宣布限制BREIT投资者

赎回,一个季度赎回最多5%的份额,每月最多赎回2%。黑石称,11月仅满足了BREIT投资者赎回请求的43%,12月只允许投资者赎回该基金净资产的0.3%。

当时该文章就指出,随着美联储持续加息,美国地产业的麻烦逐渐显现。如果流动性危机传染和扩散,一场类似08年雷曼危机的房地产风暴恐难以避免。

金融博客Zerohedge称,黑石引入1500亿美元的加州大学捐赠基金类似于,巴菲特在金融危机期间扮演了企业们最后求助的银行家角色。巴菲特当年救助急需资金的企业让他获得了可观的优惠条件。