

# 肯尼迪机场对面酒店将改造成318套可负担公寓

在旨在刺激可负担住房的措施下，纽约肯尼迪国际机场(JFK)附近的一家酒店将被改造为300多套新公寓——该建筑有望成为该市首个此类住宅改建项目。

根据 Gothamist 报道，开发商 Slate Property Group 和非营利组织 RiseBoro Community Partnership 正在购买机场对面的希尔顿酒店(Hilton)，并将其改造成318套永久性公寓。他们将通过该州的《有尊严地安置我们的邻居法案》(通常称为 HONDA) 获得大量资金——该计划起源于大流行，但随着旅游业开始反弹而失去动力。

RiseBoro 首席执行官斯科特·肖特表示，他很高兴在寻找合适的、具有成本效益的酒店两年多之

后，可以“破解代码”进行改造。肖特表示，酒店的配置和宽敞的大堂使其成为改造的主要候选者。

“与纽约市的标准相比，这是一家结构精良的酒店，拥有相对较大的酒店客房，”他说。“我们不想建造一堆鞋盒大小的公寓。”

肖特说，改造将耗资约1.5亿美元，其中包括约7000万美元的购买价。

开发商将从2亿美元的 HONDA 基金中获得4800万美元，以及其他城市和州机构的额外补贴。

超过一半的单元将保留给无家可归的人——这是 HONDA 计划的一项要求——而其余的单元将保留给中低收入家庭。

“我们可以解决住房危机，”肖特说，并补充说皇后区的计划表明“我们可以利用酒店和其他未充分利用的资产建造数百套新住房。”

资金来源可能是新的，但概念不是。

可负担住房的开发商长期以来一直将临时住所变成永久性公寓，包括最近改建的一家位于布碌仑登波、曾经由耶和见证人拥有的酒店和一家位于上西区的宿舍式“单人房”酒店。

随着大流行摧毁了旅游业并使数以万计的酒店房间空置，这个想法获得了新的关注。市长埃里克·亚当斯(Eric Adams)将改造作为竞选活动的优先事项，呼吁将25,000间酒店客房改造成负担得起的

公寓。

但当州立法者在2021年启动 HONDA 基金以为住宅改造提供资金时，旅游业和酒店的使用已经开始疫后反弹，业主不太愿意出售，因为未来更有利可图。

有影响力的酒店工会也以其成员的工作为由拒绝。据 City Limits 去年首次报道，他们的反对破坏了该市最大的支持性住房供应商 Breaking Ground 与时代广场空置的派拉蒙酒店业主之间的交易。

支持 HONDA 的众议员卡琳斯·雷耶斯(Karines Reyes)说，该市使用商业酒店来安置寻求庇护者和不断增长的无家可归者，这也使得以折扣价找到酒店变得很困

难。

雷耶斯说皇后区的计划是个好消息。该市目前陷入严重的住房短缺，租金中位数和无家可归者均创历史新高。

尽管人们普遍承认住房和负担能力问题，但立法者未能采取有意义的行动来解决持续的危机。

1月，州长霍楚(Kathy Hochul)发布了在全州范围内建造800,000套新房的强有力计划，但在遭到郊区居民及其参众两院代表的强烈反对后放弃了这些提议。

“仍然需要建造更多的住房，但我们必须解决纽约州的负担能力问题，”雷耶斯说。“这些都是必须同时发生的事情。”

## 纽约房市不久的将来将停滞不前?

# 2023 第一季前 50 名最贵社区房价一览

根据房产网站 propertyshark 报道，纽约市房地产市场在今年前三个月持续降温，销售额和中位数均明显下降。纽约市3月底的中位售价为695,000美元，比上一季度低55,000美元，比2021年第二季度的历史价格峰值低75,000美元。然而，销售数量收缩的速度更快：该市的住宅交易比去年同期减少了35%，今年第一季度的房屋销售减少了近3,500套。

2023年第一季度标志着纽约市前50名最贵社区的两项历史性第一

进入最贵社区前50名的有53个社区，它们由曼哈顿的22个社区、布碌仑的22个社区、皇后区的8个社区和1个布朗士社区组成。而且，尽管四个行政区的销售额明显下降，并且在该市50个最贵的社区中有46个出现收缩——2023年第一季度也标志着两个历史性的第一次。

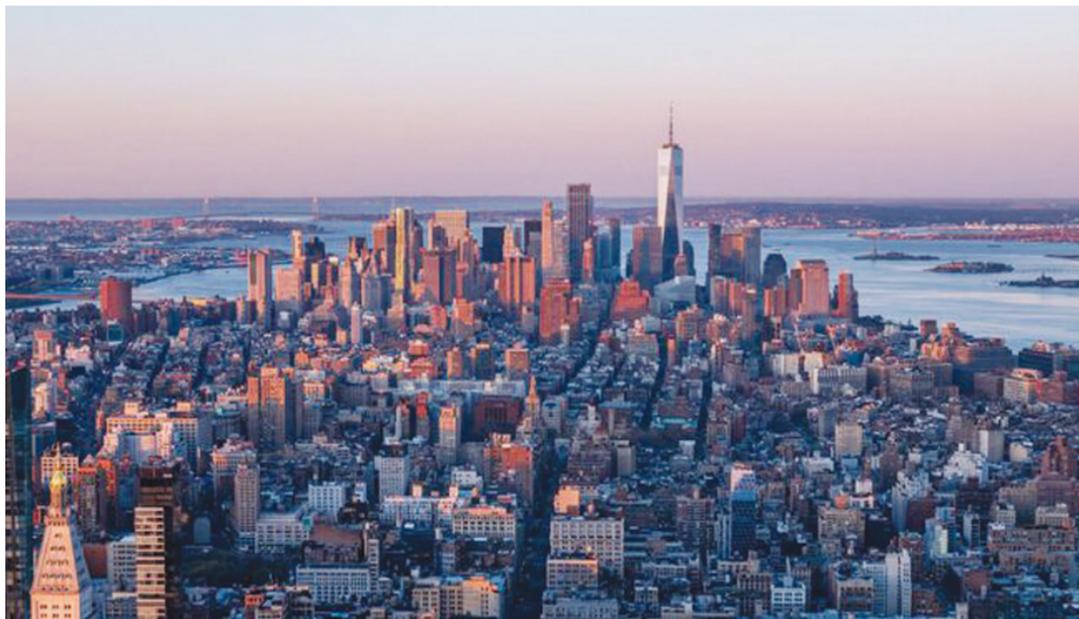
具体来说，布碌仑有史以来第一次凭借醋山(Vinegar Hill)的260万美元中位数跻身该市最贵的前三个街区。更引人注目的是布朗士历史性地首次出现在纽约市最贵的50个街区之列，在房价中位数飙升149%后，布朗士的菲尔德斯顿(Fieldston)位列第41位。在这里，中位售价从2022年第一季度的338,000美元跃升至2023年第一季度的840,000美元。这使该社区在该市最贵地区的排名上升了99位，从第140位上升到第41位。

以下是2023年第一季度纽约市社区的价格和销售概况：

纽约市最贵的10个街区：醋山(Vinegar Hill)位列最贵街区第3名，苏荷(SoHo)市场遭遇刹车

该市前10个最贵的街区由七个曼哈顿和三个布碌仑街区组成，所有这些街区的销售都在减速。

哈德逊城市广场(Hudson Yards)继续以5,729,000美元的中位售价成为纽约市最贵社区第一名，其同比(Y-o-Y)价格上涨6%，中位价提高了324,000美元。然而，销售额下降了67%。事实上，哈德逊城市广场在今年第一季度仅完成了8笔交易。但这个最新的街区并不是纽约市唯一出现销售负增长的街区：该市所有10个最贵的街区都出现了30%至67%的大幅降价。



2023年第一季度，翠贝卡(TriBeCa)仍然是纽约市排名第二的最贵社区，其销售价格中位数为350万美元。与去年同期相比，该社区的中位数价格下降了6%，下降了225,000美元。此外，这里的销售额同比下降65%，从2022年第一季度的111笔交易减少到2023年第一季度的仅39笔交易。翠贝卡的销售额在该市最贵的街区中排名第五，而哈德逊广场与皇后区新鲜草原(Fresh Meadows)跌幅并列排名第四。

2023年第一季度排名第三的最贵社区是布碌仑的醋山。这标志着布碌仑社区首次跻身纽约市最富有的社区前三。

苏荷(SoHo)排在第4位，是纽约市其他唯一一个中位价超过200万美元的社区。具体而言，苏荷在同比下降35%后，今年第一季度的收盘价为220万美元——在该市最富裕的社区中价格降幅第二大。在这种情况下，下降源于，与去年同期相比，2023年第一季度售出的房产类型发生了变化。

也就是说，合作公寓——一种通常价格低于公寓单元的房产类型——占SoHo去年交易量的三分之一，但占今年第一季度销售额的68%，从而为该社区售价减少120万美元起到关键影响。

同样，熨斗区的销售额减半，从去年的141宗交易减少到2023年第一季度的75宗。纽约市排名第5的最贵街区在同比价格收缩7%后跌破200万美元的门槛，最终

达到195万美元。

与此同时，尽管哈德逊城市广场的中位售价下降了19%，从超过200万美元降至1,195,000美元，但它仍位居第六。这使得哈德逊城市广场的价格跌幅在该市最富有的街区中排名第四。与此同时，该社区的销售额还不到一年前水平的一半。

同时，在2022年第一季度排名第22位的剧院区-时代广场(THeatre District-Times Square)在价格上涨54%并提升至190万美元后重新回到前10名，2023年一季度跃居第七。这一收益增长在很大程度上受到售出房屋平均面积的影响，平均面积增长了近400平方英尺，达到2,000多平方英尺。这里值得注意的是，剧院区-时代广场地区的价格涨幅在纽约市最富有的街区中也是第二大的。

除了哈德逊广场和剧院区-时代广场地区，登波(DUMBO)(#8)、卡洛尔花园(Carroll Gardens)(#9)和中城中(Central Midtown)(#10)也都出现了积极的价格趋势。

布碌仑凭借醋山的260万美元中位数首次跻身前三

醋山(Vinegar Hill)是该区最贵的街区，为布碌仑带来了有史以来第一个前三名的位置。其创纪录的260万美元中位数受到288Water St.的三笔销售的影响——这是一个拥有八个单元的超精品公寓项目，配备高端设施。

登波和卡洛尔花园是该行政区的另外两个街区，跻身该市10个

最贵的街区之列。布碌仑第二和第三最贵的社区均录得11%的同比价格上涨，推动登波的中位数上涨175,000美元至1,796,000美元，而卡洛尔花园的中位数上涨171,000美元至171万美元。

另外两个布碌仑社区在定价和销售趋势方面也表现突出：科布尔山(Cobble Hill)的中位售价在纽约市最贵社区中降幅最大，同比下降58%，从纽约市最贵的第5名跌至第25名。此前，其中位数在2023年第一季度末降至1,128,000美元，贬值158万美元。

此外，科布尔山还是该市50个最贵社区中销售额下降幅度第二大，销售额下降了71%，从2022年第一季度的28笔交易下降到2023年第一季度的仅8笔交易。

相反，展望高地-莱弗茨花园(Prospect Heights-Lefferts Garden)地区的销售额在该市最贵的街区中增幅最大，交易量同比翻了一番，从10笔交易增加到20笔。该社区还拿下了第三大中位售价涨幅，同比上涨51%。

中位售价达到了810,000美元，从去年的第109位上升到今年的第46位。在这种情况下，该社区的价格飙升也受到所售房产类型的不同组合的影响：2022年第一季度，60%是合作公寓销售，而2023年第一季度只有25%的交易针对合作公寓。

皇后区销售额降幅最大，迪特马斯-斯坦威(Ditmars-Steinway)暴跌72%

亨特点(Hunters Point)通常是该行政区的价格领导者，再次成为皇后区排名第一的最贵社区，3月底的中位价为1,098,000美元。虽然其中位数与去年同期相比几乎没有变化(减少了微不足道的4,000美元)，但销售额下降了39%。

迪特马斯-斯坦威(Ditmars-Steinway)是皇后区仅有的两个中位价超过100万美元的街区之一，也是该区排名第二的最贵街区。其价格同比上涨29%，中位价从815,000美元升至105万美元。

但迪特马斯-斯坦威并不是该行政区唯一在销售放缓方面脱颖而出的社区。具体而言，奥本代尔以68%的跌幅在纽约市最贵街区中排名第三，而新鲜草原以67%排名第四(与哈德逊城市广场并列)。

同时，新鲜草原也是该行政区第四贵的社区，中位价为889,000美元，而皇后区山(Queensboro Hill)以920,000美元排名第三，洛克伍德公园(Rockwood Park)以889,000美元的中位数排名第五。

随着纽约市场在2023年第一季度继续降温，指标趋势稳步下降

纽约市降温的住宅市场不仅体现在其50个最贵街区内观察到的降档，而且在行政区一级也是如此。事实上，四个行政区的销售和定价指标均呈下降趋势，皇后区和布朗士区的中位价同比下降9%。皇后区今年第一季度收于520,000美元，比去年同期下降49,000美元，而布朗士在下跌29,000美元后稳定在306,000美元。

布碌仑5%的跌幅使该区的的中位价在第一季度末下降了40,000美元至750,000美元。曼哈顿中位价比去年同期下降了8%，导致中位售价下降94,000美元至1,066,000美元。

与此同时，皇后区完成的交易减少了800笔，销售额同比下降28%，其次是曼哈顿下降39%，使该行政区的销售市场减少了近1,500笔交易。按百分比计算，布碌仑的销售额降幅最大，2023年第一季度的成交量比2022年第一季度减少42%(或1,050笔)。

随着整个行政区的指标连续第四个季度呈下降趋势——而且下降速度越来越快——纽约市房地产市场预计将在不久的将来停滞不前。