

金融区物业行情看涨

作者：C.J.HUGHESAUG 2014年8月



热衷于东山再起的故事的人肯定会为金融区的利好局势而激动不已。

这一带不久前还笼罩在生意惨淡的愁云之中，多家金融机构纷纷从华尔街撤往曼哈顿中城，911恐怖袭击夺去了成千上万条的生命，更令这一带的销售局势雪上加霜。但如今曼哈顿南端河滨区却重新焕发出了无限活力。

从某种意义上来说，金融区涵盖曼哈顿南端钱伯斯街和布鲁克林大桥以南的区域，包括南街海港及本文旨在重点介绍的炮台公园城。事实上，该地区并非总是缭绕着安居乐业的宁静氛围。

部分社区甚至整条街道多年来一直处于尘土飞扬、机器轰鸣的状态中，不时的翻修或兴建工程时长造成交通拥堵。好在如今部分地区已实现了多年来首次机动车禁入制度，这也让居民们松了一口气。“911”国家纪念博物馆的围墙工程在5月已基本就绪。

派恩街70号等一度无人问津的办公楼改建工程及纽约市下城W酒店和比克曼街5号的两座公寓式酒店等新建项目仍在大兴土木。在东部，霍华德·休斯集团百货公司重建项目动工，有关部门将南街海港以绿篱划分出来。而在西部，铁丝网上圈出了炮台公园的周边地界，公园内正在兴建自行车道，网上悬挂着巨大的白色标语，为游客前往自由女神像提供路线指引。



照片中，居民正在背倚办公大楼的15号码头草坪上小憩。鸣谢：Hiroko Masuike/纽约时报

近日的一个下午，身着工作靴和橙色T恤的工人们从将要竣工的世界贸易中心一号大楼蜂拥到维西街，加入了熙熙攘攘的上班族的人群之中。

然而，无论是熙熙攘攘的人群，或是部分人视为煞风景的证券交易所的安全屏障，都没有扫了路人的雅兴。即使临近街区并不在打折季，仍阻挡不了当地居民携亲唤友涌入下城。这个冬季，整个曼哈顿的平均物价首次小幅提升。

根据皇后学院社会学教授Andrew A. Beveridge编制的人口普查数据显示，该地区目前拥有约43000名居民，而2000年时这一数字为23000，相当于翻了一番。

遥想鬼镇时代的1970年，数据显示当地人口不足700人，部分人口普查区甚至空无一人。

虽然最近几十年来摩根大通和巴克莱银行等金融巨头已纷纷撤离，但康泰纳仕、群邑和露华浓等公司正准备取而代之。

如今，看那橱窗内缤纷绚丽的灯光、秋千架上欢声笑语的孩童、步行街上人头攒动的露天啤酒酒店，无不在这纵横交错的街道注入了勃勃生机。

时尚行业高级经理人Scott Schramm表示：“这里曾是曼哈顿发迹的起点，而现在也成为了曼哈顿脱胎换骨的中心。”他自2012年起一直居住在纽约证券交易所对面布罗德街15号的银行总部大楼改建公寓楼内。之前他曾在翠贝卡居住过十多年，他还补充道：“这令人非常兴奋。”

当地建筑

有一点很清楚的是，适于居住的空间比数年前大幅增加了，而且还有十几栋公寓楼正在兴建之中。

市场价租金首次问鼎保持不变，租房仍是主流生活方式，正如70年代末期一样。在那段时间，大部分工程集中在炮台公园城南端，该地段于2011年按计划兴建了最后两座可供出租的住宅大楼Liberty Green和Liberty Luxe。在上世纪90年代，百老汇东部多栋公寓楼破土动工，开发商受物业税的利的刺激，纷纷抢购办公楼，希望把它们改建成公寓楼。

但在2001年9月11日之后，住宅空置率飙升至30%以上。因此，政府不惜投入真金白银，砸下16亿联邦政府自由债券，为西街90号、华盛顿街90号和金街2号等租赁大楼的兴建铺平了道路。

大型城市房地产开发商**Rose Associates**在该地区鲜少涉足，仅在西街21号拥有上世纪90年代末由办公楼改建的里瓦齐酒店，目前该酒店正忙于厨房和浴室的翻新工程，而**Rose Associates**也正踌躇满志打算扩大在该地区的影响。

明年春季，其位于派恩街70号的前美国国际集团艺术风格总部大楼改建工程将如期竣工，该大楼将容纳644套公寓，大多为工作间带一或两间卧室。同时，952英尺高的飞船形大楼将成为全市最高的公寓大楼之一。

Rose Associates联合总裁**Adam R. Rose**透露，公司投资5亿美元的共同开发项目**DTH Capital**将容纳132间延时居住酒店套房及底层为35000平方英尺的零售空间。

最令他最兴奋的莫过于派恩街70号顶楼的360度全景玻璃窗观景台，该观景台将与底部楼层一起交付于一家“美食酒店”。他表示，交易完成后他将为该经纪人升职。

针对民众呼声较高的要求，他也表示：“金融区目前最亟需的是一家美食之旅主题餐厅，这样一来纽约居民就可以定期一聚。”

此外，美食餐厅也纷纷入驻。今年春天，在炮台公园城边翻新后的布鲁克菲尔德广场上，高档美食广场**Hudson Eats**开张营业。该广场掩映于冬季花园（建于1988年）和园中的棕榈树之后，食客们在高高的大理石吧台座上埋头享受着烧烤、寿司和汉堡包等美食。

当提到这座麦迪逊广场花园内闻名遐迩的意大利餐厅和市场综合体时，其业主、布鲁克菲尔德物业合作伙伴的发言人**Melissa Coley**表示，几个月后，**Hudson Eats**下层主打法式**Eataly**美食风格的**Le District**也将开张营业。

Le District将由**Harry Poulakakos**和**Peter Poulakakos**二人主理，据悉众多金融区的餐厅均属于父子二人旗下，包括位于石街的广受食客追捧的数家美食餐厅。

Eater.com等美食网站和美食博客**Grub Street**对**Tom Colicchio**和**Keith McNally**将在比克曼街5号的酒店内开设餐厅一事进行了报道。

购物区内灯红酒绿，龙蛇混杂-在布罗德街**Hermès**精品店附近的珠宝店内，购买钻石可享受6折优惠-且目前正向着更高端的奢华精品区的方向发展。布鲁克菲尔德综合体经过大规模整修后，吸引了菲拉格慕、迈克·科尔斯及保罗·史密斯等多家旗舰店纷纷入驻，并将于明年春季开张营业。

此外，跨国性商场管理集团西田集团正在筹建西田世贸中心商场，着手打造荟萃各大顶级时尚品牌的大型地下购物中心。其数家店面将设在世贸中心新换乘站的弧形中央大厅**Oculus**之内。

家庭

Rose先生主推面向单身住户的小户型公寓，而其他开发商则希望金融区能在当前基础上进一步改善，成为更适合家庭入住的社区。

事实上，根据到**2012**年的人口普查数据，虽然曼哈顿地区家庭住户的总百分比略有下降，但附近仍有约**4000**户居民家中拥有不足**18**岁的未成年人，约占总入住人口的**19%**。而在**2000**年，大约有**1600**户居民家中有未成年人，约占总人口的**14%**。

自**2013**年便定居金融区的**Eileen Hinton**表示，家庭适居性往往成为房地产交易成交与否的关键因素。**Hinton**女士已在纽约定居二十余年，但在定居金融区之前她仅因要参加布罗德街**40**号公寓楼的聚会而来过一次。她回忆起那段遥远的历史，补充道：“当时感觉这里有点像新泽西。”

当时正待产的**Hinton**女士一直生活在熨斗区的一栋租赁大楼中，她决定再来金融区看看，因为本地房源充足，且房屋价格远低于曼哈顿其他大多数街区。

最终，她入手了约翰街**99**号的一套**2300**平方英尺的新翻修三居室公寓房。以经营代销店为业的**Hinton**女士今年还另购了隔壁一套一居室，目前已出租。

她拒绝透露购房的具体价格，不过，同楼栋的一套三居室公寓本月初以约**200**万美元的价格挂牌出售。

Hinton女士坦言附近在建项目令她很头痛；为了便于在附近路况极差的道路上出入，她特意为女儿**Chloe**选购了抗震的婴儿车。不过，她补充道，“如果你想要空间大、价格优惠、居住便利和家庭友好的社区，那么这里很不错。”

还有部分家长认为本地优良的游乐场也是一大优势，例如位于珍珠街和福尔顿街之间的游乐场，该游乐场历经两年改造之后于**2012**年重新开放，伦敦梧桐夹道，绿意宜人。

近日的一个下午，孩子们在街道上嬉戏打闹，世界贸易中心一号大楼的玻璃幕墙在其他低矮建筑的映衬下更显晶莹剔透，好似长鸣的警钟永远提醒着人们曾经发生的悲剧并对新的恐怖袭击事件保持警惕。

附近的公立学校也备受家长青睐，公立学校一般仅接受优等生，但随着抱怨入学难的家长日益增多，有关部门又开设了多家新学校，包括炮台公园城的第**276**公立学校和位于云杉街上的**870**英尺的纽约盖瑞大厦底层的第**397**公立学校。

此外，已开学两年的第**343**公立学校将于**2015**年从目前的临时校址迁往南街海港**Peck Slip**街的邮局原址之上。

公寓楼

公寓楼开发商为迎合家庭型住户大批增加的趋势，不惜推翻之前所有的规划方案。

约十年前开张的威廉比弗大厦原是针对在仍坚守本地的投资银行中辛苦工作的年轻单身人士而设计的，该建筑位于威廉街和比弗街之间，采用了棕黄相间的棋盘格外墙设计。

其大胆的广告片上呈现的是一位性感女郎和一只身着燕尾服、高举饮料的海狸。

这栋大楼在经济衰退期门可罗雀，不得不将公寓单元分租。如今，它已放弃了吉祥物海狸的宣传形象，转而将目光投向家庭住户，并正式更名为威廉15号大楼。普天寿房地产公司负责营销工作的经纪人Heather McDonough表示，今后的营销活动将更含蓄低调。

当地居民McDonough女士表示：“我们不打算以举办马丁尼酒宴的方式进行宣传。”她同时还帮助该地区进行物业营销。

其他改变也在不断发生。McDonough女士表示，几乎无人光顾的手球场被改建为青少年游乐场，因举办宴会而破旧不堪的顶层天台的公共区域将重新翻修，安装新的条凳和餐桌，并种植新的绿化植物。除了该翻新工程以外，物业所有人CIM集团旗下184套公寓的发售活动也将于今年秋季正式启动，开始接待买家的咨询。McDonough女士解释道，约有三分之一的公寓可合并改装成家庭户型。售价将主要集中在1200到1600美元/平方英尺之间。

根据市政和企业宣传集团下城联盟的分析数据显示，总体而言，展望未来公寓预计将占据住房市场更大的份额。从2014年初至2017年底，多年来仅仅建有出租大楼的金融区预计将全新筹建1000套公寓和1200套出租单元。

对于购房者来说，位于高速公路西侧西街50号的由Time Equities开发的64层191户玻璃幕墙公寓大楼值得期待，该栋大楼工程比原计划延后了相当长的一段时间。一位发言人称，自6月以后已有30%的公寓已出售，平均价格约为2500美元/平方英尺。金融区边缘的低洼地带因飓风桑迪而被淹给部分当地居民生活带来不便，但这似乎并未对当地及其他地区的购房者造成很大困扰。

Time Equities等开发商在飓风过后重新修改计划，多家公司将待开发的重点项目挪至了地势较高的地区。

几周内，GFI开发公司开发的位于比克曼街5号的比克曼公寓大楼将开始发售。拥有68套公寓的新大楼将与拥有287间客房的比克曼酒店相邻。该酒店属于维多利亚式办公楼改建工程的一部分，该办公楼是纽约最早兴建的极具魅力的摩天建筑之一，其中庭和金字塔形天窗在20世纪的大部分时间均被封闭。该公寓预计将于2015年竣工。

价格

多年以来，购房者不断南下寻找更为优惠的房产，这一地带没有让他们失望。

据物业评估公司Miller Samuel的总裁Jonathan J. Miller称，以2012年第二季度为例，金融区的合作公寓和产权公寓的平均售价为969美元/平方英尺。曼哈顿地区的所有物业平均价格为1065美元/平方英尺，比往年提高了约10%。

今年冬天，房价差距进一步缩小。今年春天的这种趋势仍将延续，金融区的平均销售价格为1271美元/平方英尺，超过了曼哈顿其他地区的1268美元。

但金融区比许多周边地区的房价仍偏低，因此差别几乎可以忽略不计。当然，根据Miller先生的数据显示，切尔西第二季度平均价格达到了1423美元/平方英尺，但金融区的1293美元/平方英尺正在赶超纽约上城西部地区，而格林威治村则为1284美元。

经纪人还表示，高价的奢华公寓销售也在推动着市场的进一步发展。例如，根据Corcoran集团的调查显示，今年第二季度当地新开发产权公寓楼的平均价格从去年的83.5万提高至114.7万美金，飙升了37%。

展望未来，上个月达成的纽约下城华盛顿街123号W酒店顶层公寓（2010年竣工）的两笔重量级交易也将进一步推动该类别楼盘的销售。

Miller先生透露，这两笔交易分别以2500美元和2600美元/平方英尺成交，打破了该地区的最高记录。

据该物业销售代理公司的营销总监称，自2008年经济危机以来，该栋大楼的157套公寓中已售出127套，曾在数个销售团队中几经转手。60多套精装修长租公寓目前待售中。

普天寿房地产公司经纪人Ariel Cohen并未参与该项目，但他在下城区拥有丰富的业务经验，他表示这些创纪录的价格预示着市场的好兆头。他表示：“这表示市场非常健康。”

更正：2014年8月8日

本文早期版本对高盛集团位于金融区之内的描述有失准确。高盛集团总部位于金融区，但未在其他地区发展。

2014年8月10日纽约版报纸RE1页上发表的原文标题为：Downtown Momentum。

订购重印版|今日报纸|订阅