

纽约买房 房产网站首推7小区



大纽约居不易,随着春天到来、天气转暖,又将有人开始新一轮的找房工作;房产网站 Curbed 挑选了七个各有千秋、值得一试的小区,比如房源充足的曼哈顿下东城和布碌仑(布鲁克林)市中心,或者文化多元、交通方便的皇后区杰克森高地(Jackson Heights)和牙买加(Jamaica)等,助找房者锁定心仪的居所。

历史悠久、移民众多的曼哈顿下东城,因为地理位置优越、生活机能完备,近年来经历了新一轮的发展热潮,尤其夜生活丰富,摇身变成年轻人最热衷的小区之一。

小区最受瞩目的当属共有九栋楼宇组成的巨型房地产开发项目(mega project)「飞越艾塞克斯」(Essex Crossing),目前仍在进行中,预计2024年全部竣工,将为小区增加成百上千套新公寓,其中包括相当数量的平价屋(affordable housing);在该项目的带动下,小区房价全面增值,根据房产网站MNS的统计,不设门卫的住宅楼平均月租也已超过3000元。

因应开发,有近百年历史的艾塞克斯街市场(Essex Street Market)

换新址且换新颜,汇聚了37家出售不同族裔文化传统美食的商家,还吸引到电影院、目标百货(Target)、Trader Joe's等连锁商家进驻,大幅改变了小区的生活和商业形态,除此之外,小区也有众多特色酒吧、俱乐部和餐馆,不夜城气氛浓厚;多条地铁线路行经小区,包地兰西街和艾塞克斯街F线和J线站点,以及格兰街(Grand Street)B线和D线站点。

布碌仑市中心 交通便利 公寓新颖

距曼哈顿有一河之隔、过了布碌仑大桥就到的布碌仑市中心,因为靠近曼哈顿下城金融区,又坐拥东河和城市天际线景观,更是布碌仑高地(Brooklyn Heights)、波伦丘(Boerum Hill)、登波(Dumbo)等多个小区的交汇地,近年来房地产市场也持续火热,新楼宇如雨后春笋般涌现,带来成千上万套出租公寓和共有公寓,也代表着小区整体的生活条件和设施都全面提高。

布碌仑市中心最突出的特点就是便利性,当地是重要的交通枢纽,设有大西洋大道-巴克莱中心(Atlantic Avenue-Barclays Center)

和Jay St-MetroTech等大型站点,15分钟就能到曼哈顿,距离格林堡(Fort Greene)等时尚小区也近,商店、餐馆更是选择众多;因为小区多是新开发的公寓,所以价格高,MNS的数据显示,2019年当地公寓的平均月租达到4000元。

巨型房地产开发项目 City Point 人气超高,是新兴的购物和美食中心,包括全市第一家内设一流餐厅和酒吧的电影院 Alamo Drafthouse 和网罗了各色经典小吃的 DeKalb Market Hall,附近还有 Century 21、全食超市(Whole Foods)、苹果店、巴克莱中心、布碌仑科技高等娱乐消费和文化场所。

位于皇后区中部的杰克森高地是纽约市最多元化的小区之一,居民所说的不同语言有150多种,聚集着大批南亚和中南美洲居民,房价便宜可负担,中位数是45万元左右,相较其他地方实属平价。

作为居住型小区,这里的住宅包括一至三家庭的连排屋和五、六层高的多单元公寓楼,虽然房价适中,但近年来已呈现成倍增长之势;当地有「杰克森高地-罗斯福大

道」(Jackson Heights - Roosevelt Avenue)这一大型交通枢纽,汇聚7、E、F、M、R五条地铁线路,30分钟可达曼哈顿中城,还有驶抵宾州车站(Penn Station)的公交车Q32,以及直通拉瓜地亚机场(LaGuardia Airport)、24小时运行的特选公交车Q70。

当地有很多公园和游乐场,最大的是 Travers Park,2019年夏天还刚推出新的公立学校,如果想找适合家庭居住、有多元的氛围和舒适的环境,并且方便去曼哈顿的小区,这里不失为安家的好选择。

Prospect Lefferts Gardens 坐落在布碌仑展望公园(Prospect Park)的东边,虽然小区不大、且不像周围的皇冠高地(Crown Heights)等被大规模开发,但近年来已有转型的迹象,豪华出租公寓进驻,比如距离展望公园一个街区的 The Parkline,有意在当地找房的人也愈来愈多。

共24层的 The Parkline,被房产网站 StreetEasy 称为2020年当地最受瞩目的开发案之一,展望公园、曼哈顿天际线和布碌仑的街道景观尽收眼底;除此之外,当地还有诸多最具布碌仑特色和风格的19世纪和20世纪早期的连排屋,无需支付在公园坡(Park Slope)等高档小区生活的成本,在这里就能享受展望公园的天然环境和其他生活设施,根据 StreetEasy 的统计,小区公寓的月租中位数在2350元左右。

当地有B线、Q线和2号线共三条地铁线路,约30分钟到达曼哈顿。

牙买加可算是进入长岛之前的皇后区最后一站,虽然地理位置与其他小区比相对边缘,但极具开发潜力,很多房地产项目已在筹备中,StreetEasy 的数据显示,2019年,当地的房屋搜索量增加了44%,代表很多人已有兴趣在此安家。

牙买加也是移民聚居地,交通方便,靠近交通枢纽和肯尼迪国际机场(JFK),地铁E线、F线等快线和长岛铁路(LIRR)都在此经过,进出城便利,生活和居住空间大。

最重要的是,牙买加的住宅非常平价,不管是出售还是租赁都可负担,目前月租中位数是2170元,房价是64万9000元;

且小区到处都在动工,大批住宅和商场即将陆续上市,比如长岛

铁路牙买加站旁边的「飞越牙买加」(The Crossing),将打造近700套新公寓,其中部分将出租给低收入户,还设零售和小区活动空间。

布碌仑绿点(Greenpoint)近年来经历巨变,大企业和新建案不断进驻,吸引更多人涌入,变身布碌仑最受千禧世代喜爱的小区,房价不断走高,被视为毗邻的威廉斯堡(Williamsburg)第二。

绿点历史上是波兰移民的聚居地,有很多两至三层的住宅,但因交通不如威廉斯堡便利,所以更显低调,但魅力难挡;近年来,小区的房地产开发案层出不穷、且类型丰富,尤以出租公寓和共有公寓居多,最受瞩目的就是巨型房地产开发项目 Greenpoint Landing。

Greenpoint Landing 占地22英亩,包括十个公寓楼,计划打造约5500套公寓,其中1400套为平价屋,还规画了大型河岸公园和一所学前班至八年级的新学校;另一个豪华新建案为 The Greenpoint,地理位置极其优越,旁边就是东河的渡轮站点,另有绿色景观花园「The Greenpoint Gardens」等多种占尽河岸优势的休闲娱乐设施。

有「曼哈顿情结」的找房族,可以将目光投向曼哈顿最北端、地铁A线最后一站的 Inwood,这里环境安静,房价便宜,还有曼哈顿最好的公园之一,目前还正通过重新规画土地等方式加强小区开发,相信将有愈来愈多的人未来会选择该处安家。

过去几十年来,Inwood 都一直是纽约市未被触及的宝地,但随着住房危机加剧,市长白思豪大力推行平价屋项目,这里也成为面临开发的小区之一;StreetEasy 的数据显示,Inwood 的房屋月租中位数在2000元左右,房价中位数约为50万元,是曼哈顿平均月租最低的小区,还有大批租金管制公寓。

除此之外,这里族裔多元,有大批多米尼加共和国、爱尔兰和波多黎各人的后裔,并且坐拥 Inwood Hill Park,是全市最漂亮的绿地之一;虽然位于曼哈顿最北端,但有A线行经,半小时可达曼哈顿中城。若 Inwood 土地重新规画,将迎来更多的开发。

The Parkline 被 StreetEasy 称为2020年当地最受瞩目的开发案之一。

曼哈顿下东城近年迎来新一轮的发展热潮。

NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲
Steven Ting Alice C. Wu

区域经理

240-731-8283
(招聘兼职/全职经纪)

保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与提前还款会减少保单的现金价值和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

赖志成

注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

纽约人寿

《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐
Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817
5-071