

法拉盛滨水区大开发势如破竹 开发商盼尽快启动

法拉盛市区是纽约最具活力的商业区之一,即使在大流行期间也熙熙攘攘,并兴建新楼盘。

但是法拉盛没有的一个东西是可以使用的海滨,尽管它的酒店、饭店和购物中心距离法拉盛溪(Flushing Creek)只有几分钟的步行路程。

据纽约邮报报道,三个皇后区房地产公司—F & T Group, Young Nian Group 和 United Construction & Development Group—敦促纽约市在法拉盛桥(Flushing Bridge)以南一个占地29英亩的废弃土地上建立一个特别的滨水区,并向前延伸。

这将为大规模开发铺平道路,因为现在这片土地的大部分都是光秃秃的地皮和一些无法辨认的废墟,被铁栅栏与法拉盛的其余部分隔开。

只有大型的垃圾车留在原地。

现在的问题是:反发展激进主义者一直以来反对重新分区(rezoning),而在诸如内木(Inwood)等社区以及布碌仑日落公园(Sunset Park)工业城等地点的楼盘开发的反对声音不绝,这种大环境下,法拉盛海滨计划能按计划启动吗?

法拉盛海滨起点以西为法拉盛溪,南为第40路,北为第36大道,东为大学点大道(College Point Blvd),而法拉盛开发商的目标是在这片地皮上建造九栋综合大楼。

它将包括一家酒店,400,000平方英尺的办公和社区空间,860,000平方英尺的零售和1,725套公寓,其中一定比例为可负担。

还将有一个160,000平方英尺的公共海滨公园,可欣赏曼哈顿天际线景观以及商业街,可将建筑群



与更广阔的法拉盛社区联系起来。

它将在没有公共补贴的情况下建造。开发商还将提供环境修复,包括清理受污染的法拉盛溪。他们说,该项目将为纽约市带来1.64亿美元的年度税收收入,并创造2900多个永久性就业机会。

开发商联合说服市府创建该地区,但他们不是合作伙伴。他们拥有四块独立的土地,每块土地都将根据特区的设计准则建造自己的项目。

最终,在Hill West Architects总体规划下,各个建筑群将更具凝聚力。

该提案目前正接受市府的《统一土地使用审查程序》,要求在该土地的北端重新划分一小部分土地,并在其余地方改造现有的土地

分区。

该计划获得了当地社区委员会的压倒性批准。接下来,它将在11月初由城市规划委员会投票通过,然后移交给市议会。

Young Nian Group 副总裁史蒂文·布雷曼(Steven Breiman)表示,振兴未得到充分利用的法拉盛滨水区的想法已经存在了25年。此前也有提案,但都流产了。

布雷曼说,除了位于该地区最北端的部分(现在仅用于工业用途)外,大多数新建筑在理论上都可以按计划建造。

但是由于各种技术原因,包括由于靠近拉瓜迪亚机场而导致的高度限制,建造仍然需要获得城市的某些批准,这将使工作耗时多出两年。

布雷曼说,在一个总建设成本约为20亿美元的项目中,“时间至关重要”。

滨水计划遭到当地激进分子的反对,称这将拉高附近的公寓和商业租金,并驱逐中下产的法拉盛居民。

然而,人们对“绅士化”的担心忽略了法拉盛市区——尽管看上去有些破旧——其实是个资本充裕的社区,拥有许多富有的居民。Sky View Parc的公寓就位于滨水区的街对面,要价远超过200万美元,每月租金近6000美元。

新酒店和公寓楼也近在咫尺。预计城市规划委员会将批准该提案,但其真正的考验是市议会。

纽约市空置率飙升

是时候结束令房东叫苦的租金法了?

纽约市空置率飙升,租金正面临崩溃。在市场看来,这是纽约市摆脱租金法的时候。

据纽约邮报报道,StreetEasy 最新报道说,曼哈顿、布碌仑和皇后区的第三季度市场租金均低于一年前的水平,上一次发生是金融危机之后。曼哈顿租金中位数近十年来首次跌破3,000美元。

而且趋势将继续,市场充满库存,大流行明显地促使许多人,尤其是高收入者永久性离开。即使法律暂时禁止驱逐,房东还是提供了多个月的免费租金来吸引租客。

非官方数据显示,纽约市人口减少了50万,并且不会很快回升。单元房平均要比所列价格低9%,而空置率仍处于历史高位。

从理论上讲,这结束了该市长长达数十年的“住房紧急情况”,后者是租金控制出台的依据。如果下一次官方调查时空置率高于5%,则租金法将失效。

租金控制和租金稳定人为地压低价格,这不利于搬迁和可负担住房的投资。没有严格的租金法,不少房东将从中受益,最终将鼓励对新房屋的投资,而不必担心立法者会在事后改变规则。

然而,控制立法机关的民主党人为了保护租客也可能改变法律,以保持“紧急状态”。

在没有租金法的城市,充足的公寓供应使租金保持合理水平,并提供足够的余地,而且随着需求的变化,租房者(尤其是低收入者)可以更轻松地找到并搬入更大的地方。政府不必花大笔资金来建造或补贴低收入住房。

政府借贷再度飙升

美国财政部数据显示,由于冠状病毒大流行继续扼杀收入来源,上个月政府借款激增。

财政部报告,杜特尔特政府今年9月的总借款激增增至905.9亿比索,比去年同月的10.1亿比索高出近9000%。

9月份外国融资为405.7亿比索,比一年前的154.6亿比索翻了一倍多。其中,大宗方案贷款为383.5亿比索,项目贷款为22.2亿比索。

与此同时,上个月政府的国内借款达到500.2亿菲律宾比索,而

去年9月净赎回了144.5亿菲律宾比索。

根据美国财政部的数据,地方融资主要由长期欠条组成,总额为450亿比索,短期债券则为50.2亿比索。

9月份的借款使政府的前9个月总债务达到创纪录的P2.56万亿,是去年同期P9172.8亿的两倍多。

截至9月底,国内借款从P6262.8亿猛增至P10 010万亿,

而外部融资从P291亿跃升至P5502.7亿。

财政部长卡洛斯·多明格斯三世(Carlos G. Dominguez III)早些时候表示,由于对冠状病毒的应对需要更高的支出,并且由于经济活动缓慢而导致的税收较低,因此今年的借款将比往年更多。

截至八月,中央政府的未偿债务为9.615万亿P2,比上月的9.164万亿美元高4.9%,即4510亿P2。

在全部债务中,菲律宾贷方持有69.8%,而外国债权人则占30.2%。截至八月,每个菲律宾人的债务总额折算成大约P87,409的债务份额。

自年初以来,政府债务增加了24.4%,即P1.884万亿。杜特尔特政府预计,到2020年,未偿债务将超过P10万亿。

为什么要投资海外房地产?

如果您对国际房地产机会感兴趣,请在下面注册我们的免费流动房地产投资人。在“漫游房地产投资者”中,您将获得有关全球最新,最有前途的新兴移民热点的内幕消息……您会喜欢度过的时光,以您认为已成为历史的价格购买的地方书籍……以及可以使您的房地产投资增加一倍的地方……

您应该投资国际房地产的五个原因

在未来十年中,国际房地产可能是投资者积累财富的最佳途径。在变化多端,通量大的时代,回报可能是平流层的。您会看到,电源无法像水龙头一样打开。就土地而言,这是有限的。

著名的投资者吉姆·罗杰斯(Jim Rogers)谈到海滨“他们再也

做不到”。那么,当现金的大量增加和新兴市场的投资者追逐有限或反应缓慢的供应时会发生什么呢?价格和价值升值的速度……远远快于经济或其他资产。

对于某些房地产,您可以投资相对较少的资金来控制大型资产。买对了,您就可以用很少的钱来锁定巨大的潜在收益。

房地产也是保护来之不易的资本的好方法。您的资产是真实的,生产性的并且可以使用。您当然不能再打印了。从历史上看,土地一直是抵御通货膨胀和动荡的最佳对冲之一。人们将永远需要一个居住的地方。价格泡沫可能会来去去去……并再次出现。同时,您的房地产始终保持内在价值。

如今,最佳的房地产机会不在美国。投资者担心增长将来自何处,投资的安全性以及其票据资产的价值。

美国境外的情况有所不同。有真正的增长机会。实际上,存在各种各样的获利机会。这些市场从高速增长的前沿市场到巴拿马等区域中心,再到便宜到可以代表真正长期价值的地方。

例如,巴拿马现在被列为富裕国家。它是银行枢纽,也是国际商务的主要参与者。它在科隆的自由贸易区是拉美最繁忙的港口,仅次于香港。巴拿马还是戴尔,卡特彼勒,3M和宝洁等大型跨国公司的区域基地。它拥有充满活力的国际化首都,并拥有纽约或迈阿密的所有便利。

人口增长迅速……2000年大约为300万,现在估计已超过420万。预计到2050年将达到580万。

一半的人口居住在首都及周围地区。但是,缺少可开发的土地。

想一想这意味着什么:人口激增撞上了供应不足的墙。从其他地方我们知道,这意味着价格应该上涨。然而,与其他全球枢纽相比,巴拿马的房地产价格便宜得可笑。

现在购买国际房地产有五个主要优势:

您保留控制权。您可以根据自己的日程安排和要求购买,出售,出租或开发。

您可以产生其他货币的现金流量。这是分散投资组合的好方法。

这是一个很好的通胀对冲。房地产不仅比另一种纸币的现金流要好。这是一项艰巨的资产。这意味着它保留的价值与任何纸币的名义价值无关。

房地产有多种用途。您购买的土地可以在等待人民,游客或工业发展的同时用于农业或林业。中国,巴西和印度的新中产阶级正在吃更多的肉(这意味着需要更多的土地来种植玉米等饲料)。他们在新房中还需要木材用于建筑和家具。

房地产投资很有趣。您的房地产投资可以增加两倍,既可以作为个人度假,兼职居住或度假胜地。您可以在它升值的同时享受它的价值……产生租金回报……并保护您的净资产。