

# 曼哈顿一季度零售业空置创新高

## 租赁量再跌3成

曼哈顿的零售市场在2021年第一季度与2020年结束时没什么两样。空置率上升和租金下降等不利消息传来。

根据 real deal 报道,世邦魏理仕(CBRE)关于该行政区零售业的最新报告显示,2021年第一季度的零售租赁速度连续第七个季度下降。总租赁量比上一季度下降了26.3%,比上年同期下降了近59%,尤其在疫情爆发之前。

即使是确实有租赁的社区,其数字也比正常情况低得多。以广场区(Plaza District)为例,通常被视为该市最昂贵、最理想的地区。它在第一季度的租赁速度最高,但这要归功于仅两笔总计47,000平方英尺的租赁合同,其中一个为46,000平方英尺的空间。古驰(Gucci)在特朗普大厦(Trump Tower)签下了为期两年的续约协议。

第一季度共有275个零售空间空置,创历史新高,比2020年底的264个增加了4.2%。

平均要价也下降了,尽管这种趋势在大流行之前就已经出现了,目前已是连续第14个季度租金下滑。平均要价达到每平方英尺618美元,比2020年第四季度下降5.1%,比去年同期下降13.4%。

苏活区(Soho)王子街的要价同比下降了39.5%,从每平方英尺

683美元下降到414美元。这是该季度各社区中录得的最大跌幅。

但是,尽管上一季度的成绩大体暗淡,但该报告指出,有理由对今年余下的时间充满希望。餐馆正在以更大的容量重新开放,越来越多的人正接种疫苗,并且在廉价租金的刺激下,新的租赁合同也在签署。

例如,在时代广场,平均租金同比下降了21.5%,从每平方英尺

1,647美元降至1,293美元。但是,包括 Jollibee 和 Taco Bell Cantina 在内的一些零售商已经利用了这些折扣。

世邦魏理仕研究与分析高级总监妮可·拉鲁索(Nicole LaRusso)说:“精明的零售商正在利用有利于租户的市场条件,成功地谈判以改善租户津贴,并得到免费租金、灵活的租期。”

## 州法院判决:经纪人费用禁令“不合法”

一名法官周五(4月9日)做出了支持房地产行业的判决,宣布纽约州监管机构禁止租户帮房东支付经纪人费用的指引乃“不合法”。

根据 real deal 报道,这项判决是在纽约州务厅(DOS)发布禁止指引的一年多之后做出的。该指引是监管机构对《住房稳定和房客保护法》的进一步诠释。该法于2019年6月成为法律。

知名房地产贸易团体和住宅经纪人向监管机构申请了临时令,并试图推翻该指引,他们称对中介和房客造成了“破坏和混乱”。

经过长时间的拖延和几次延期的听证后,州最高法院法官苏珊·库什纳(Susan Kushner)于周五做出了判决。

库什纳在其法院命令中写道:“该指引是错误的发布,是对立法机关权力的非法侵犯,是对自由裁量权的滥用。”

除了驳回州监管机构的指导外,法院命令还禁止 DOS 执行任何

规则以防止经纪人从租户那里获得佣金。它还永久性地阻止了州监管机构对确实向租户收取费用的经纪人采取纪律处分。

纽约市的经纪人费用通常为年租金的15%,如果加上第一个月的租金和保证金,这可能意味着租客必须拿出五位数的费用才能搬进纽约的公寓。

对于从未在纽约市租住房屋的人来说,这笔费用高到咋舌。在大流行之前,该市的租赁市场非常紧张,以至于如果租客拒绝支付经纪人费用,房东及其经纪人通常还有很多其他选择。(随着城市空缺席位的飙升,没有经纪人费用的房源激增,以上情况已经发生了变化。)

去年 DOS 出台的指引震惊了房地产行业。许多人将其称为“死亡丧钟”,这将危害租赁公司和经纪人的业务。

同时,住房倡导者和许多纽约人对这一指引表示赞赏。

激进组织 VOCAL New York 的主管保莱特·索尔塔尼

(Paulette Soltani)当时说:“这将使人们能够平等地找到住房,而不必支付高昂的费用即可获得住房。”

尽管州参议员朱莉娅·萨拉萨尔(Julia Salazar)并未表示对监管机构的全面支持,但在去年被问到该指引是否符合2019年租金法的精神时,她说:“我们的目标是消除那些阻止低收入和脆弱人群获得住房的障碍。”

在监管机构发布指引的几天之内,房地产行业便将其告上法庭。纽约房地产委员会和纽约州房地产经纪协会连同房产大公司科克伦集团,道格拉斯·埃利曼,邦德纽约,布朗·哈里斯·史蒂文斯,苏富比国际房地产,波西米亚房地产集团等一起申请了禁令。

现在,房产界可以名正言顺收取经纪人费用,而州监管机构不得予以禁止。

REBNY 总裁詹姆斯·惠兰(James Whelan)说:“这项判决确保了纽约州成千上万勤劳诚实的



房地产经纪人可以赚取佣金。”

但是业界的庆祝活动可能为时过早:DOS可能会对周五的决定提起上诉。州立法者也可能出

台明确禁止强迫租户支付经纪人佣金的立法。

## 租房攻略:带你走入皇后区七大宜居社区

纽约市的租金处于历史低位。那么,在哪里可以找到真正负担得起的租房?老实说,所有五个行政区在大流行期间都有折扣。尤其皇后区,有几个比较便宜的社区,非常适合预算有限的租户。价格要比曼哈顿和布碌仑的同类公寓低得多。

根据房产网站 StreetEasy 报道,以下是数字:截至2021年2月,皇后区的要价中位数为2,000美元。与同期的曼哈顿(2,750美元)和布碌仑(2,395美元)形成鲜明对比。这里有七个可以负担得起的皇后区社区,其中一个要价中位数仅为1,725美元!

**1. Briarwood (布莱尔伍德)**  
郊区氛围适合一家大小  
租金中位数:每月\$1,725

地铁信息:Express E和F火车为Briarwood/Van Wyck附近的居民提供服务; Sutphin Blvd和Parsons Blvd有慢线F。预计到曼哈顿需要45分钟的上下班时间。

著名的景点和设施:该区有一些公园、图书馆和许多流行音乐商店。

尽管与大中央公园大道和范威克两大高速公路相接,Briarwood仍然拥有一种安静的郊区感觉。当谈到皇后区的便宜街区时,这个地区是最实惠的。在这里,你会发现大型公寓大楼,其中许多建于1950年代,还有独栋屋和绿树成荫

的街道上的复式住宅。该地区设有几个公园:胡佛曼顿游乐场、社区中央场所和布莱尔伍德游乐场。

**2. Flushing (法拉盛)**  
熙熙攘攘、吃货天堂  
租金中位数:每月\$1,900

地铁信息:7号车,快线可以在30分钟内带您到达市中心。LIRR到Penn站需要20分钟。

著名景点和设施:法拉盛可乐娜公园,皇后区植物园,法拉盛市政厅,皇后区历史学会和花旗球场。

法拉盛是住宅和商业公寓密集而充满活力的区,有散布其间的独栋屋。这里有法拉盛可乐娜公园,该市最大的公园之一,两个湖泊。法拉盛还拥有为1939年世界博览会而创建的皇后区植物园;法拉盛市政厅,和皇后区历史学会。

**3. Kew Gardens (秋园)**  
隐蔽的小镇  
租金中位数:每月\$1,900

地铁信息:快线E和F;预计到曼哈顿要通勤40分钟。到Penn Station的LIRR不到15分钟。

著名景点和设施:森林公园,拉尔夫·本奇故居(Ralph Bunche House),距肯尼迪国际机场仅15分钟车程。

秋园是一个鲜为人知的瑰宝,带有小镇的感觉。在皇后区的其他廉价社区中,你找不到以下地方:莱弗兹大道(Lefferts

Boulevard)这条主要街道横穿纽约市唯一的“店铺桥”,即该桥上有当地居民的小商店和餐馆,其中一些已经在桥上运营了数十年。公寓大楼(其中许多都有宽敞的平方英尺和10英尺高的天花板)与Tudor复式公寓以及两层带有深草坪的房屋交错,形成一道独特的风景线。

该地区是全市七大受重视的改造区之一,足以说明它为什么有蜿蜒的街道,高耸的橡树和大量郁郁葱葱的绿色植物。它与森林公园接壤,有多山的远足小径。秋园拥有大量住房资源,前往曼哈顿的交通也便捷,还洋溢着小镇氛围。

**4. Forest Hills (森林小丘)**  
风景如画、优质学区、具有便利设施的住宅区  
租金中位数:每月\$2,000

地铁信息:E, F, M, R;快线距离曼哈顿有30分钟的上下班路程。LIRR到Penn站需要10分钟。

著名的景点和设施:体育场,大小花园和两幅向拉蒙斯致敬的壁画。

该地区被皇后大道(Queens Boulevard)一分为二,北侧是公寓楼,南侧是价值数百万美元的别墅。与皇后大道(Queens Blvd.)平行的是奥斯汀街(Austin Street),在那里您会发现很多美食,其中包括当地人最喜欢的尼克披

萨(Nick's Pizza),也有丝芙兰(Sephora)等连锁店。

此外,历史悠久的森林山体育场(以前是网球场)在1960年代成为主要音乐场所,弗兰克·辛纳屈(Frank Sinatra),芭芭拉·史翠珊(Barbra Streisand),滚石乐队(Rolling Stones)和鲍勃·迪伦(Bob Dylan)都曾在这里演出。它于2013年进行了修复,并接待了Drake, Ed Sheeran 和 Mumford & Sons等名人。

**5. Rego park (雷哥公园)**  
便宜街区,拥有安静的街道和众多的购物场所  
租金中位数:每月\$2,000

地铁信息:M, R慢线。预计到曼哈顿需要45分钟的通勤时间;改乘快线可以减少通勤时间。

著名的景点和设施:新月街,该地区以其都铎风格的房屋和大草坪而闻名。

从地铁出来后,雷哥公园的皇后大道主干道被大型购物中心所占据。乍一看,可能以为它是商业区,但其实该社区远离主要商业区的部分还是很安静的,有很多新建公寓楼。还有一个历史悠久的地区,被称为“新月”,该地区因其街道的形状而得名。

尽管绿色空间似乎很稀少,但是像法拉盛可乐娜和森林小丘公园都距离不远。雷哥公园(Rego Park)还以其多样化的餐厅和社区

中心而闻名。街区的名称是原始房地产开发商 Real Good Construction Company 的缩写。

**6. Middle Village (中村)**  
具有古雅氛围的居住区  
租金中位数:每月\$2,000

地铁信息:仅M线到大都会大道,预计45分钟即可到达曼哈顿。

著名景点和设施:圣约翰公墓,各种墓地 and 山。

Middle Village 位于雷哥公园下方,是一个宁静的住宅区,可能是因为它的三面都被墓地包围。这里的房屋主要是低矮平房,多为一层到两层的房屋和复式。北边有一个美丽而广阔的瞻博谷公园(Juniper Valley Park),那里有绿树成荫的人行道,草地,网球场和游乐场。

**7. Ridgewood (里奇伍德)**  
租金中位数:每月\$2,200  
地铁信息:L, M。预计到曼哈顿需要40分钟以上的通勤时间。

著名景点和设施:许多历史地标,包括范德·恩德·翁德登克故居

在皇后区的便宜社区中,它并不是最便宜的,但仍然值得注意。中央里奇伍德于2016年被指定为历史地标,覆盖40个街区,包括约990座建筑物,其中大部分是棕褐色石建房。这里许多空置的出租单元并不在大厦,而是在多户住宅区。唯一的弊端是整个区缺少绿化。