

纽约住哪里？这10个社区最受关注

新冠病毒疫情虽给房地产市场造成冲击，但在纽约这个国际化大都市，各个社区仍凭借其独特魅力，持续吸引大家前来居住。房地产网站StreetEasy综合了过去一年的三个指数——房价中位数变化、租金中位数变化、在线搜索数量之后，评选出2021年度纽约市最受关注的十大社区，其中有八个都在布鲁克林(布碌仑)。

曼哈顿也有社区上榜，虽然价格仍然昂贵，但优势在于，受疫情的影响，不管是租金、还是售价都有较大的降幅。随着疫情侵袭，人们开始居家办公，不再需要密集通勤，让去年因缺少大众交通而未跻身前列的社区，今年也重新回到榜单之上。

1、布鲁克林绿点(Greenpoint)

在受大众交通牵连的社区中，绿点是其中一个，位于布鲁克林北部的绿点曾经是工业区，也是波兰移民的聚居地，历史氛围浓厚，毗邻威廉斯堡(Williamsburg)。这里有着和威廉斯堡一样的城市景观、餐厅、酒吧、夜生活，而且更为舒适，唯独就是大众交通不够便利。但随著白领们都改为在家上班后，又重拾了对它的兴趣。

2020年，绿点的房价增长迅速，在此次评选的十大社区中，有着房价最高涨幅和搜索量最高涨幅，在整个布鲁克林的房价都下跌超过2%的去年，绿点反而上涨13%，轻而易举夺冠，足可见其受欢迎的程度。

根据纽约市府的统计，绿点人口超过3万7000人，居民以白人为主，也有亚裔、西语裔等群体，将近四分之一的人口为移民，文化多元，包容性强。居民的教育程度也比较高，25岁以上的居民中，有超过一半接受过本科及以上的教育，且将近60%的人从事商业管理以及与科学艺术相关的职业，家庭收入和生活水平较有保障。

绿点主要的商业街道为曼哈顿大道(Manhattan Avenue)，道路两旁的餐厅招牌和装饰尽显欧洲风情。地铁G线纳苏大道(Nassau Avenue)站的周围也有许多时髦的酒吧、啤酒店、工业风格的餐厅等，吸引不少年轻居民及游客。而且商业街贯穿居民区，超市、餐厅、洗衣店等分布均匀，道路笔直，生活便利性十足。

这里因为有广阔的绿地面积，所以才叫“绿点”，位于东河畔的WNYC Transmitter Park是最受当地居民喜欢的休憩场所，可将曼哈顿下城和中城的景色尽收眼底。McGolrick公园的绿地则让民众从忙碌的生活中享受一份闲适，周末农贸市场、室外游泳池和活动中心，也为当地居民的生活增添乐趣。

不过近年来，绿点确实在经历巨变：家庭式小生意逐渐消失，大企业和新建案不断进驻，开发层出不穷、并且类型丰富，房源显著增加，特别是出租公寓(rental)和共有公寓(condo)最多，让它短短几年就变身布鲁克林最受千禧世代喜爱的社区。

像是占地22英亩的豪华建案Greenpoint Landing，包括十个公寓楼、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，旁边是东河的渡轮站点，还有绿色景观花园The Greenpoint Gardens等多种占尽河岸优势的休闲娱乐设施。

涌入的人口、豪华的公寓和美丽的河岸景观，进一步催生了绿点房屋市场的高租金和高售价，甚至看齐毗邻的威廉斯堡，也因此很多人在眼中成为“下一个威廉斯堡”。

2、布鲁克林Prospect Lefferts Gardens

Prospect Lefferts Gardens坐落在展望公园(Prospect Park)的东边，虽然面积不大，但同样有充足的绿色空间，高档公寓和连排屋交错，又不像附近其他地区被大规模开发，是很多人眼中的宝地。

这里因聚集着众多19世纪晚期和20世纪早期的建筑而闻名，可以看到包括文艺复兴等在内的各种设计风格，房屋充满美感的同时，价格也非常可负担。近年来，越来越多的人到此租房或者买房，既可以守着优美宁静的展望公园，又不失乘地铁Q线半小时就能到曼哈顿中城的便利，何乐而不为。

3、曼哈顿翠贝卡(TriBeCa)

从英文“Triangle Below Canal Street”缩写而来的“翠贝卡”，指的是曼哈顿坚尼路(Canal St.)以下的三角区域，起初是农场，

1970年代，艺术家们为寻找更可负担的生活和工作区域而搬到此处，逐渐发展成住宅区，聚集了大批由废弃工厂和大楼改建的阁楼(loft)。如今，很多废弃工厂和大楼的底层都被打造成高端、小众的精品店和吊高天花板餐厅，成为翠贝卡的独特风景。

翠贝卡被哈德逊河、金融区(Financial District)、市政厅、华埠(Chinatown)和小意大利(Little Italy)环绕，地理位置优越、历史气息浓厚，很多街道用鹅卵石铺成，建筑精致、风格统一，成为经典特色。由于临近曼哈顿西侧的高速公路，驾车者可方便到达这一区域，并有较为充足的停车空间，且相较周边其他社区，这里来往的游客并不太多，适合情侣和家人闲适漫步。

因为紧挨华尔街金融区，2008年金融危机后，随着美国经济复苏，翠贝卡成为纽约市重点发展的区域之一，曼哈顿的很多新楼盘都选在这里开盘。尤其近年来，随着世贸中心重建带给这片区域新的生机和活力，更加吸引买家关注，单身和年轻夫妻族群特别喜欢到此居住，居民的年龄平均约为35岁至44岁。碧昂丝(Beyonce)、葛妮丝派特洛(Gwyneth Paltrow)、“酷玩”(Coldplay)主唱克里斯汀·马丁(Chris Martin)等明星都在此买房。

翠贝卡作为纽约市最贵社区榜单上的常客，虽然房价中位数和租金中位数几乎没有变动，但因疫情冲击，有了更多便宜的选择，比如有门卫、健身房、屋顶花园的一室公寓，2018年月租是3150元，现在只要2195元。2019年月租为2400元的统舱(studio)，现在降到1995元，且今年这种惊喜价还可能更多。

4、布鲁克林弗莱布许(Flatbush)

弗莱布许位于展望公园的南边，是个多元文化社区，西印度裔、俄裔、巴基斯坦裔等移民众多，正因如此，美食也多种多样。这里地处布鲁克林的中心，地缘优势明显，有充足的休闲娱乐活动空间，可以从繁忙的都市生活中抽身，享受难得的安宁。

弗莱布许的优势之一是生活机能完备、条件便利，五至十分钟的步行范围内，杂货店、药房、超市、披萨店等日常所需应有尽有。由于房价和租金都极其可负担，是组建家庭的年轻人的上好选择。

5、布鲁克林绿木高地(Greenwood Heights)

过去一年，由于疫情要求保持社交距离，很多纽约客都选择到布鲁克林的绿木墓园(Greenwood Cemetery)，在478英亩的绿地中享受难得的自由，也因此发现墓园所处的绿木高地，竟然是一处宝藏社区。

绿木高地的空间充足、安全幽静，房屋类型齐全，不管是公寓楼还是独立屋，也不管是战前建筑还是新兴住宅，应有尽有，最重要的是价格远低于附近社区。因为远离闹市，有世外桃源之感，邻里之间交互多，相处也融洽，很多居民一住就是几十年，不愿搬离。

6、布鲁克林格林堡(Fort Greene)

格林堡位于布鲁克林的西北部，与曼哈顿下城区仅一桥之隔，交通便利，历史气息浓厚，有丰富迷人的文化教育资源，像纽约市特殊高中之一布鲁克林科技高中(Brooklyn Technical High School)就坐落在此。

“格林堡”这个名字源于美国独立战争，1776年，来自罗德岛的将军格林(Nathanael Greene)在此建了一座碉堡，后来便以他的名字命名，将此地称为“格林堡”。他曾在同年的长岛战役中，辅佐过当时的将军、也是日后的总统乔治华盛顿(George Washington)。

而起初的“华盛顿公园”(Washington Park)，后来也改名为“格林堡公园”(Fort Greene Park)。园内中心地带设有“监狱船烈士纪念碑”(Prison Ship Martyrs' Monument)，就是为了纪念战争时期死在16艘英国监狱船上的1万1500多人。

正因这个社区极具历史文化价值，1978年，纽约市地标保护委员会(Landmarks Preservation Commission)将格林堡指定为历史区(Historic District)。1983年，格林堡历史区又被列入国家史迹名录(National Register of Historic Places)，并于1984年进一步扩大范围。

对于很多买家来说，格林堡浓厚的艺术文化环境是吸引他们在此定居的原因之

一。布鲁克林科技高中作为全市九所特殊高中之一，每年吸引各区优秀学生报考。区内还有布鲁克林音乐学院(Brooklyn Academy of Music)、布鲁克林音乐学校(Brooklyn Music School)、艺术媒体中心BRIC House等人文机构，每年不定期举办音乐节、跳蚤市场、露天电影等丰富多彩的休闲活动。

近年来，不少新建高端公寓在格林堡的艺术区拔地而起，就是为了满足居民、尤其年轻人的居住需求。如果想要寻找远离都市的宁静，格林堡也是上佳选择，这里聚集着大批褐砂石(brownstone)住宅，绿树成荫、自然舒适，不少还围绕格林堡公园而建、隔街相望，不失为宜居居所。

再加上格林堡四通八达的交通，仅大西洋大道—巴克莱中心(Atlantic Avenue-Barclays Center)地铁站就有2、3、4、5、B、Q、D、N、R线行经，十分钟便可抵达曼哈顿下城区，DeKalb大道站有B、Q、R线行经，Lafayette大道站有C线地铁，富顿街(Fulton Street)站有G线地铁。长岛铁路(LIRR)也在大西洋大道设站，区内还有多条公车线路。

7、布鲁克林威廉斯堡

威廉斯堡毗邻东河，可谓艺术人士的朝圣之地，但凡喜欢音乐、美术、时尚都会在这里聚集，巨型墙壁涂鸦随处可见。且随着越来越多的媒体、音乐创作、艺术、时尚设计、新兴科技等从业者近年来陆续搬到威廉斯堡，更带旺了经济，使当地充满活力和富有生活气息。

威廉斯堡有南区和北区之分，南区是后起之秀，肯特大道(Kent Avenue)上更是高楼大厦平地起。海滨公园每到夏日周末或冬天特定时段就有跳蚤市场(Flea Market)，可以海淘古董、衣服、饰品等，也会供应烤肉、龙虾三明治、汉堡、地中海椰子、刨冰和啤酒等，是休闲娱乐的好去处。

威廉斯堡最旺的街道莫过于有地铁L线直达的Bedford大道，各式艺廊、咖啡店、个性酒馆、风味餐厅错落有致地排列在街道两侧。贯穿威廉斯堡的地铁有J、Z、M、L、G线，到曼哈坦金融区仅需15分钟地铁。从曼哈坦中城东34街搭渡轮，也可不出十分钟就到达。

近年来，随着威廉斯堡的人口不停地增长，住房和商业空间迅速发展，房地产商们在此大兴土木，新兴高档公寓和古老建筑夹杂出现，成为纽约房屋涨价最快的地方之一。

8、布鲁克林登波(Dumbo)

登波位于曼哈顿大桥下的布鲁克林滨河地带，名字源于英文“Down Under the Manhattan Bridge Overpass”的缩写，风格与从工业区转型的曼哈顿翠贝卡和苏荷区(SoHo)相近，但保留了更多仓库和工厂改建的建筑以及鹅卵石铺就的街道，是艺术区之一；网红打卡地Smorgasburg美食节也在登波设点，汇聚更多人气。

登波临近曼哈顿，可以饱览曼哈顿天际线和东河景观，又坐拥布鲁克林大桥公园这一休闲娱乐去处。近年来，随着纽约市渡轮(NYC Ferry)的不断发展，东河线的其中一站Fulton Ferry就设在登波，也进一步助力当地的交通和民众的通勤。

因属工业转型区，登波保留了很多旧仓库和工厂改建的建筑以及鹅卵石铺就的街道，独具特色。不少曾居住在苏荷区的艺术家移居至此，为当地带来画廊、时装店、餐厅等，注入浓厚的艺术气息和活力。云集了100多种小吃的Smorgasburg美食节，每周日也在登波设点，作为美食潮流的引领者，吸引众多食客、特别是Instagram网红前往，使当地越来越具人气。

这一切都让登波的房价水涨船高，房地产销售市场强劲，成为布鲁克林最抢手的社区之一，且房价经常比曼哈顿很多地方都贵。不过，因为疫情，很多屋主也在提供巨大的折扣，比如月租2800元的一室公寓已经降到2450元，月租2895元的统舱前三个月免租金，其实相当于降到2171元。

9、布鲁克林布许维克(Bushwick)

整面墙的巨型涂鸦、随处可见的工作室和艺廊、多元风味的餐厅和酒吧……位于布鲁克林北部、与皇后区接壤的布许维克，已逐渐取代消费水平高昂的威廉斯堡，成为年轻人和艺术家的新宠，在纽约市火热的房地

产市场上行情正旺。

17世纪，欧洲人到此最先创建了这个社区，19世纪逐渐成为德裔移民及其后代的居住地，20世纪晚期又成了西语裔的聚居处。2000年以来，随着曼哈顿房价不断上涨，越来越多的年轻职场人士和艺术家来到布许维克，把仓库改建阁楼，开设工作室和艺廊，为该地不断注入新的生命力和社区文化。

最受瞩目的当属每年6月登场的布许维克艺术家工作室开放日(Bushwick Open Studios,简称BOS)。作为全市由社区组织的、三个最重要的年度艺术家工作室开放日之一，BOS给艺术家提供了充足的分享和交流作品的平台，也给民众创造了欣赏大型街头涂鸦艺术和参观艺术家工作环境的机会。还有音乐家来此进行文艺表演和演唱会，把纽约客的艺术细胞和才华彻底激发。

除此之外，因为社区经历过不同族裔，饮食文化也非常丰富，比如拉美小吃餐车随处可见，提醒人们西语裔曾经在此居住。现代化的或高端、或文青的餐饮也比比皆是，像米其林推荐的Dear Bushwick、巧克力工厂Fine & Raw、结合了影院、酒吧和餐厅的Syndicated等。Knickerbocker大道、Myrtle大道、Wyckoff大道和百老汇大道是区内目前的主要商业街。

区内还有14所公立小学、一所特许学校、四所教会学校、七所高中和一所大学，纽约市特殊高中之一布鲁克林拉丁学校(Brooklyn Latin School)就坐落在此。

布许维克房子的类型丰富，两家庭和三家家庭的连排屋、六家庭的公寓楼、主攻年轻人和家庭的现代化共有公寓应有尽有。这些房子平均约有76年的历史，91%以上都在距离公园四分之一哩的范围内，97%以上在地铁站半哩之内，生活非常便利。

10、皇后区瑞吉屋(Ridgewood)

随着布鲁克林威廉斯堡和布许维克的房价不断攀升，无力负担两地生活开销的纽约客将视线东移，转至居住感觉类似、却更加宁静、经济、房屋类型多样的瑞吉屋；也因看到瑞吉屋的优势和潜力，越来越多的房地产开发商在此投资，通过盖新公寓和改建旧房的方式，提供更多住宅选择。

从历史上看，瑞吉屋坐落在皇后区和布鲁克林的交汇处。18和19世纪，荷兰移民最早居住于此，但实际上是后来的英国移民，依这里的地势特征，命名此地“Ridge(山脊)wood(树林)”。19世纪中期，随着大众交通的发展，住宅和商店逐渐涌现，如今瑞吉屋的大多数房屋，都是由曾在皇后区和布鲁克林边界的酿酒厂和针织厂工作的德裔移民，在1905年至1915年之间兴建的。

瑞吉屋有大片的历史区，像Vander Ende-Onderdonk House就坐落在此，是纽约市最古老的荷兰殖民石头屋，每到夏天便会开展丰富多采的活动，也举办不同的节日庆典，还是有名的婚礼举办地；瑞吉屋水库(Ridgewood Reservoir)也是备受欢迎的经典之一，身处其中仿佛与都市隔绝，静谧、美丽、超现实，是健身族最爱的地方之一。

在很多地方都越来越贵族化的今天，瑞吉屋仍坚持且罕见地保有社区原来的风貌，老住户不走，新一代又涌入成为新居民，因此也造就了不少家族商店(mom-and-pop shop)，价廉物美、世代经营。同样一件商品，在瑞吉屋买到的价格，要比威廉斯堡便宜许多。

瑞吉屋的公共交通四通八达，地铁M、L、J线都在此设站，直通皇后区、布鲁克林和曼哈顿；如果天气允许，骑自行车就能轻松前往附近的布许维克和威廉斯堡；对于当地居民来说，瑞吉屋的多元、便利、生机丝毫不输布许维克和威廉斯堡。

除了各族裔的移民，还有艺术家、音乐家、年轻白领也在瑞吉屋聚居，但这里比布许维克和威廉斯堡更安静、安全和可负担，住宅选择也更多，很多仓库和厂房都改建成不同风格的公寓，满足各年龄层和居住群体的需求。

房地产公司Nooklyn首席财务官Moiz Malik表示，瑞吉屋房屋类型多样，从标准的四至六室独立屋、到经翻新的战前公寓、再到新开发的高档住宅应有尽有，“瑞吉屋就像布许维克的衍生物，人们就沿着地铁M线从布许维克顺延到瑞吉屋”，反倒可以支付更便宜的房价或租金，就可以享有与布许维克或布鲁克林北部类似的生活体验。