

纽约市拟将过时办公楼改建成1.2万套新公寓

纽约的开发商正把一批低效、萧条的办公楼改造成超过1.2万套的新公寓，以缓解这座城市数十年来最严重的住房危机。

根据1010 WINS报道，据市长亚当斯(Eric Adams)政府的最新估算，这些新公寓大多将在明年开工或完工，其中超过3000套将被指定为永久性的可负担住房。该估算为“是之城市计划(City of Yes)”的一部分，这是一项于2024年推出、旨在促进住房建设的分区改革。此外，去年税收激励措施的改变也推动了改造项目的增长。

房地产开发商已经把一些标

志性建筑改造成豪华公寓，包括高盛集团的旧总部和摩根大通公司的旧砖砌大楼。这些改造帮助在银行搬往北部后，将金融区重塑为一个住宅社区。更近期的改造热潮蔓延至曼哈顿中城，多家企业计划将辉瑞公司旧总部改造成超过1500套出租公寓，其他公司也正在翻修纽约总教区(Archdiocese of New York)曾经的办公大楼。

纽约市规划局局长加罗德尼克(Dan Garodnick)表示，“在如此短的时间里看到这样的进展，我们感到非常鼓舞。我们目前商业办公楼的空置率很高，而出租住房的

空置率却危险性地低，因此把办公楼转换成住房显然非常合理。”

据市政府部门表示，已有近90栋建筑加入了市政府的转换审批辅导项目。不过，在最近的改造热潮之后，潜在的可改造建筑可能面临新竞争，因为今年曼哈顿的商业地产市场租赁情况趋于强劲。此外，把办公楼转成住宅本身就颇具挑战，许多办公楼内部采光不足、楼层面积过大，且必须遵守繁复的法规。

世邦魏理仕集团(CBRE Group Inc.)的三州研究主管斯莱特里(Michael Slattery)表示，曼哈

顿的写字楼市场预计将在2025年达到创纪录的租赁水平。

斯莱特里表示，“办公楼改造的机会仍然存在，因为企业不会去租那些设备落后的老旧办公楼。”但他也指出，一些位于地理位置优越区域的老旧建筑，未来的改造可能会面临更多困难。

纽约市的住房短缺和极高的房租，已成为11月市长选举中的核心议题。当选市长曼达尼(Zohran Mamdani)竞选时承诺冻结租金，并建设数以万计的新住房，以降低居住成本。

卸任市长亚当斯的“是之城市

计划”还包含其他促进全市住房增长的措施。他的办公室表示，已有超过100个项目申请在新的分区放宽政策下增加住房数量，该政策旨在允许更多可负担住房的建设。此外，他还鼓励居民增建所谓的“附属住宅单元(ADUs)”，例如后院小屋或位于原有住宅物业中的地下室公寓。

不过，根据市政府的最新数据，ADU项目的推进速度较慢，目前申请家庭不足百户。加罗德尼克表示，制定规则需要时间，他希望未来会有更多居民申请。

皇后区、布碌仑和曼哈顿 2025年美租房市场领跑全美

根据租赁平台RentCafe的最新报告，2025年从1月至9月期间，纽约市的皇后区、布碌仑和曼哈顿均跻身全美竞争最激烈的租房市场之列，其租房竞争力指数(RCI)均超过70分。

根据amny报道，报告的RCI分数是综合多项指标计算而得，包括公寓平均空置天数、租户占用率、每套空置公寓的潜在租客数量、租户续租比例以及新建公寓占比等。各项指标采用不同权重计算：公寓占用率与续租率各占30%，平均空置天数与每套房的潜在租客数量各占15%，新建公寓占比占10%。

皇后区在2025年的RCI得分为70.7，高于2024年的67.8，在全美受调查城市中排名第54位。推动其评分上升的主要原因是争夺每套公寓的潜在租客数量大幅增加，从去年的6人跃升至今年的10人。虽然新建公寓占比从1.92%提高到3.14%，但续租率下降明显，从69.4%降至62.6%。公寓占用率则从2024年的93.6%上升至2025年的94.7%。此外，皇后区的公寓出租速度加快，今年平均空置47天，较去年的49天更短。

布碌仑2025年的RCI得分为78.1，在全美排名第21位，但较2024年的80.6有所下降。关键原因是新建公寓占比从2024年的2.13%大幅上升至2025年的



5.09%，使得租房供应量增加，从而降低续租率（从69.8%降至67.7%），给潜在租客带来更多选择。公寓平均出租天数从2024年的39天变为今年的40天，占用率也从96.2%小幅降至95.7%。尽管供应增加，布碌仑的租房需求仍然旺盛，每套公寓的潜在租客数量从10人升至11人。

曼哈顿则以85.5的RCI得分在2025年全美排名第4，显著高于2024年的78.9分。随着2025年曼哈顿的办公室复工率恢复至疫情前水平，当地住房供应进一步趋紧。新建公寓占比从0.25%小

幅增加至0.84%，续租率从64.7%上升至66.3%。新建项目增长有限，加上续租率提高，使曼哈顿的公寓占用率从2024年的95.2%增至2025年的95.9%。少量可租公寓吸引了更激烈的竞争，每套房平均有11名潜在租客，高于去年的8人，公寓上市时间也从去年的平均40天下降至今年的36天。

在全国范围内，RCI得分高于曼哈顿的仅有三个地区：佛罗里达州迈阿密92.9分、伊利诺伊州芝加哥88.2分以及芝加哥郊区88.1分。

纽约市推出可负担住房抽签申请 面向年薪4万美元人士

纽约市住房链接推出一项新的可负担住房抽签计划，为年收入略高于4万美元的人士提供布碌仑地区的住房单元。

根据pix11报道，位于布碌仑中心地带的波罗的海街556号公寓现有九套公寓可供申请，最低年收入要求为40,595美元。

现有公寓的月租金为1,020美元。

其中一套一居室公寓月租金为1,609美元，另有八套两居室公

寓，每套月租金为1,908美元。两居室公寓的最低年收入要求分别为60,789美元和72,960美元。

公寓设施包括健身房、儿童游戏室、游戏室、派对室、商务休息室、播客室和艺术室。

此外，公寓附近还有波恩兰姆小丘(Boerum Hill)地铁站，可搭乘B、Q、D、N、R、2、3、4、G、F、5、A和C线地铁。

抽签将于2026年2月9日截止。

新年临近，房价真的会降？

这份十年数据告诉你答案

随着新年节日临近，房地产市场是否会迎来“促销季”？Attom一份跟踪2015-2024年49个州及哥伦比亚特区(南达科他州因交易不足排除)的报告给出了答案：假期前后购房，确实可能捡到季节性便宜货。

报告聚焦1-2月成交的房屋(多为11-12月完成交易)发现，与全年其他10个月相比，假期前后不仅销量减少，房价也普遍疲软。原因不难理解：卖家不愿让房屋挂牌影响节日氛围，购房者则有其他购物重点，供需两端的销售限制造就了季节性价格波动。

以加州为例，2015-24年1-2月成交房价较全年平均下降7%，这一降幅在全美排第18位，与全国假期折扣水平相当。佛蒙特州降价最猛，达13%，密歇根、田纳西、威斯康星紧随其后，降幅均为12%。唯一例外是纽约，冬季房价反而比全年其他时间高2%。

房价疲软的同时，销量也同步低迷。加州1-2月房屋销售速度较全年其余时间慢28%，与全国平均降幅一致。这种销量下滑还呈现明显地域差异：寒冷地区降幅更大，北达科他州达45%，新罕布什尔州42%，阿拉斯加、爱荷华、缅因均为41%；而气候温和的新泽西、夏威夷降幅仅17%，纽约18%，佛罗里达22%。

从全年趋势看，房价与销量基本同步波动。6月是22个州(含加州)的销量峰值月，8月次之；价格方面，19个州7月达峰，17个州6月达峰，加州则在5月。除纽约和佐治亚州外，所有地区的房价谷底都出现在1-2月。

传统上，春末夏初因学校放假成购房旺季，但随着有孩家庭减少，这一模式是否持续存疑。不过就当下而言，想实惠买房，不妨多看看日历——假期前后或许就是入手的好时机。

美国高房价谜团：各方观点与深层剖析

“为了付房租，我不得不压缩基本开支。”这样的抱怨在美国并不少见。数据显示，93%的受访者认为住房过于昂贵，43%的人直言“高得离谱”。曾经象征“美国梦”的自有住房，如今在高房价面前变得遥不可及。究竟是什么让美国房价居高不下？

房地产行业将高房价归咎于政府官僚作风与民众“邻避”心理。一方面，住房项目审批流程繁琐，部分地区审批时长可达2-3年，时间成本转嫁至房价；另一方面，居民担心新建住房破坏社区环境、

加剧拥堵，常抵制建设计划，如加州部分社区反对保障性住房项目，导致供需失衡加剧。

民调：民众眼中的房价真相

(一)对房屋建设与价格关系的怀疑

行业主张“增加供应就能降房价”，但民调显示仅24%受访者认同，44%认为建房会推高房价。现实中开发商热衷高端住宅建设，如洛杉矶市中心新建公寓多定位豪华，每平方米售价上万美元，反而加重普通民众购房负担，让民众对“供应论”存疑。

(二)高房价“元凶”之投资者

48%的美国人认为“投资者买房逐利”是主因。投资者凭借资金优势大量收购房产，导致房源减少、房价上涨，纽约部分街区房价几年内涨幅超50%，挤压首次购房者。虽行业称投资者提供市场流动性，但税收优惠进一步扩大其优势，加剧市场投机性。

(三)高房价“元凶”之建筑成本

46%受访者指出“建房材料太贵”，近十年美国房屋平均建筑成本上涨超30%，钢材、水泥等价格及人工成本持续攀升。同时67%

民众不满开发商侧重高利润项目，忽视中低端住房需求，希望行业在盈利与民生间找到平衡。

(四)高房价“元凶”之房东

43%受访者指责“房东过度涨价”，旧金山过去五年房租涨幅超40%，租客常需将半数收入用于租房。对于解决方案，34%支持租金控制，34%认可增加房源，但分别有19%担心租金控制导致房源减少、26%忧虑新增房源多为高端项目。

(五)高房价“元凶”之政客

33%民众认为“官员不重视房价问题”，68%将 zoning 法规和审批

流程视为住房供应障碍，部分项目审批长达18个月以上。不过65%受访者支持简化审批，期待政府提高效率以加快住房建设。

美国高房价是多方矛盾的交织：行业强调建房阻碍，民众关注投资投机、成本管控等问题。破局需三方合力：行业应优化开发结构，增加中低端住房；政府需精简审批、完善政策；民众需理性看待城市建设。唯有平衡各方利益，让住房回归居住属性，“住房梦”才能重新照进现实，这条道路虽任重道远，但值得期待。