



曼哈頓西部的哈德遜區項目正在施工中 (getty images)

2014：地產復甦勢頭進一步增強

城市土地學會 (ULI) 和普華永道 (PwC) 共同發布2014地產趨勢報告

文 | 李子容

【大紀元記者李子容紐約報導】由城市土地學會 (ULI) 和普華永道 (PwC) 共同完成的《2014 地產趨勢報告》指出，2014 年全美地產將會繼續復甦，建商們在新的一年裡會生意興隆。上週城市土地學會紐約分會在曼哈頓舉辦了《2014 地產趨勢報告》的發布活動。

■ 推動市場的主要因素

報告指出，2014 年，推動市場前進的因素主要有以下方面：

- 獲利前景繼續提高。調查顯示，受訪者對在 2014 年在地產有關的生意上獲利非常有信心，68% 的受訪者 2014 年的獲利機會最少是「好」。
- 利率上升。受訪者一致認為利率在 2014 年會溫和上升。這可能會中止持續 6 年的低利率水平，而市場則會更趨正常。
- 資金大舉進入。借貸機構對地產市場會更加滿意，市面資金會很充足。來自海外投資者的資金上升幅度將是最大的。
- 新開發項目不再局限多家庭

住宅樓。受訪者表示 2014 年工業開發用地是最好的開發機會。而在這之前幾年一直是住宅樓主導。

- 房市復甦。對很多市場來說，房市都不再是拖後腿的因素了。房市的復甦將給某些地區經濟帶來意想不到的促進，並使其超越預期目標。

■ 最值得關注的投資地區

每年的報告都會依據受訪者的意見對全美的地產市場進行排名。今年最值得關注的前 5 個市場分別是舊金山、休斯頓、聖荷西、紐約、達拉斯。舊金山連續兩年保持第一的位置，這個深受科技影響的城市對年輕工作者來

說很有吸引力，再加上地產供給的缺乏，經濟預計在 2014 年增長 2%，因此保持第一的位置並不奇怪。

紐約從去年的第二位下滑到第四位，但其投資和開發分數仍被評為「好」。幾乎所有的受訪者都喜歡紐約，但最大的顧慮就是地產價格太高。受訪者對紐約所有類型的地產都建議購買，其推薦程度超過了排在前列市場的平均水平。租賃公寓和酒店是受訪者認為 2014 年最有機會的地產類型。

今年的報告是採訪了超過 1000 名業界頂尖人士而成，主要是投資家、基金經理、開發商、地產公司、銀行、諮詢師等等。◇

紐約開展模塊化建設

【大紀元記者楊薇紐約報導】隨著一些高調的項目和微型公寓項目在紐約和舊金山等大城市展開，模塊化建築和預製件吸引了人們的注意。

■ 紐約的模塊化建築

前市長彭博在去年的微型公寓設計競賽中就表示支持模塊化建設。紐約的微型公寓項目——我的微型紐約 (My Micro NY)——一座落在東 27 街 335 號，將在今年某個時候開始興建。

紐約首座模塊化建造的多單元住宅樓 Stack，去年 7 月在曼哈頓最北端百老匯大道 4957 號開始興建。總造價 1300 萬，7 層，共 28 套公寓。

位於布魯克林的大西洋區項目去年 12 月開始建造全球最大的模塊化建築，這是一棟 32 層的住宅樓。儘管該項目採用預製件，但仍希望能有一個豪華的外觀。

■ 缺乏建商

模塊化建築有顯而易見的經濟和環保優勢，但目前尚未普及的原因在於，傳統的建築方式是：設計、招標、建設。而模塊化的建築方式則是：設計、建設。因為沒有很多建商能夠做模塊化建設。

在大西洋區進行模塊化建設的 Capsys 公司的一位負責人湯姆·歐哈若 (Tom O'Harra) 表示，「如果你就模塊化建築進行招標，沒有多少人有意願。所以開發商擔心得不到有競爭力的價格。」

■ 高度限制

高度也是另一個局限性。大西洋區的模塊化建築達 32 層，是全球最高的。問題在於，到了一定高度之後，使用預製件就不再省錢了。

■ 速度優勢

預製件能節約時間，甚至可以在特定日期前完工。對有些項目，如學生宿舍或大型活動用房非常重要。湯姆·歐哈若表示，「我們模塊化生產非常快，傳統項目可能地基還沒打完我們就蓋完了。」◇

布魯克林 8 棟公寓樓以 7 千 8 百萬售出

【大紀元記者童欣紐約報導】位於布魯克林南部的 8 棟公寓樓以 7 千 8 百萬美元的價格出售，這是一筆全現金的交易。

這 8 棟帶電梯的公寓樓位於布萊頓海灘 (Brighton Beach)、羊頭灣 (Sheepshead Bay) 和格雷斯維德 (Gravesend) 社區 3 英里範圍之內的地區。這些公寓樓總面積近 42 萬平方英尺，共有 452 套固定租金 (rent-stabilized) 美國政府為低收入者解決住房問題所提供的一項社會福利) 的公寓。該交易相當於每平方英尺

售價約為 187 美元，或每套平均 17.3 萬美元。

所有這些樓盤現狀都很好，其中一棟樓 Manhattan Beach Estates 還擁有 4.3 萬平方英尺的可建築面積。

「這項交易表明布魯克林南部成熟的社區仍然受到住戶和投資者的青睞。」Massey Knakal 地產公司的艾里克·斯瓦拉考 (Alex Svetlakov) 說。他和公司主席羅伯特·納克爾 (Robert Knakal) 一起獨家代理了此項交易。◇



位於布魯克林的 8 棟公寓樓 (Massey Knakal 地產)



位於布魯克林的 8 棟公寓樓 (Capsys)