



南亨特點項目第一期工程的兩棟住宅樓及濱水公園(Related Companies提供)

## 紐約市最大的平價住宅項目——南亨特點項目 (The Hunter's Point South Project) 開始動工

【大紀元記者 Ivan Pentchoukov 紐約報導】南亨特點項目 (The Hunter's Point South Project) 是 1970 年以來紐約市最大的平價住宅項目，目前第一期工程已正式開始動工。第一期工程將擁有兩棟高樓，一所容納 1100 名學生的學校，以及 5 英畝的濱水公園。學校已近完工，9 月份將開始接納學生。

市長彭博等官員和開發商的代表參加了 3 月 4 日的開工儀式，彭博並宣布下個月市政府會就第二期工程進行招標 (Request for Proposals)。

南亨特點項目位於長島市 (Long Island City) 南端，東河河岸，正對曼哈頓中城。建好後的住宅項目距中央火車站僅 5 分鐘車程 (乘 7 號地鐵)。



市長彭博在開工儀式上

第一期項目的 925 套公寓將是中等收入紐約人的永久性平價住房，租金在 \$500 到 \$4,000 之間。兩棟樓分別為 32 層和 37 層高，並有 17,000 平方英尺的商業零售空間。南亨特點全部項目完工後會有約 5,000 套住房以及 11 英畝的濱水公園。

公寓樓被設計成可抵禦颶風桑迪 2.5 倍的水位，而機械系統、冷凝式鍋爐，電熱聯產發動機組都會被置於

二樓甚至更高，而緊急發電機則置於樓頂。所有外門都是防水設計，大樓外牆也可同時作為防水牆。

「南亨特點項目的新建住宅將是桑迪颶風以來在水邊的第一批住宅項目，市政府將致力於不光是重建颶風桑迪襲擊最嚴重的社區，也要將整個城市建設得更具承受力、更能持續發展。」市長彭博說，「南亨特點項目將幫我們做到這兩點。」

兩棟樓由 SHoP 建築師事務所和 Ismael Leyva 建築師事務所設計，完工後都將獲得 LEED 銀質認證。

根據房產資訊網站 Zillow 的數據顯示，這兩棟樓所處的社區 2013 年平均房價達每平方英尺 \$510，而 2000 年時平均才每平方英尺 \$54。根據房產資訊網站 StreetEasy 的數據，去年 12 月這一地區新建住宅樓的房

## 城市土地學會舉辦研討會

### 討論金融法規對商業地產投資的影響

【大紀元記者李子容報導】2013 年 3 月 7 日，城市土地學會紐約地區理事會 (Urban Land Institute's New York District Council) 舉辦了題為「法規導航：新的金融法規以及對商業地產的影響」的研討會。會議在紐約公園大道 200 號，即世邦魏理仕 (CBRE) 的辦公室舉行。

會議由 Ackman-Ziff 集團的安迪·范伯格 (Andy Feinberg) 主持，嘉賓是來自投資、法律和監管領域的領軍人物，包括：紐約聯邦儲備銀行資深副總裁、信貸風險管理部的負責人亞當·阿什克拉克夫特 (Adam B. Ashcraft)，M & T 銀行紐約地區總裁彼得·達西 (Peter D'Arcy)，黑石金融市場諮詢集團董事總經理沃倫·弗雷德 (Warren H. Friend)，Dechert 律師事務所合夥人斯圖爾特·麥昆 (Stewart McQueen)，房利美副總裁和法律副顧問喬安妮 (Joanne Schehl)，以及花旗集團全球市場的董事總經理保羅·英德斯

利斯 (Paul T. Vanderslice)。

會議討論了經濟衰退之後，現有和可能實施的金融法規，包括多德-弗蘭克法案 (Dodd-Frank，奧巴馬總統 2010 年簽署的華爾街改革及消費者保護法案，爭議較大——編者注)，並特別提到的法案中的沃爾克規則 (Volcker Rule，限制銀行高風險、投機性投資——編者注)，巴塞爾協議 III (Basel III，是全球性監管法規，據稱沃爾克規則和其相抵觸——編者注) 和新的資產收益稅率，並分析了其對商業地產融資和投資的影響。

與會者還討論了倫敦銀行同業拆息醜聞和其後續影響，以及對房利美 (Fannie Mae) 和房地美 (Freddie Mac) 和房地產行業的未來發展的影響。

紐約聯邦儲備銀行的亞當·阿什克拉克夫特和黑石金融市場諮詢集團的沃倫·弗雷德分享了對監管改革的獨到見解。◇



從左至右：Andy Feinberg, Adam B. Ashcraft, Peter D'Arcy, Warren H. Friend, Stewart McQueen, Joanne Schehl 及 Paul T. Vanderslice。(berman group提供)

價是每平方英尺 \$771。

「目前整個長島市都屬極好的地段，這個項目也將是極佳的地產項目，同時又是平價住宅。」Queens Borough 的主席 Helen M. Marshall 女士指出，「我們非常需要平價住

宅。」

南亨特點項目是市長彭博計畫 2014 年之前為紐約 165,000 套平價住宅爭取資金的一部分，目前市政府已經得到了 143,300 套住房的建設資金，超出了原計畫的速度。◇

# 移民買屋 推動房市成長

文/林清泉

全美房市露出復甦曙光，房市帶動經濟更穩健的情況下，零售業又逐漸恢復門庭若市的熱鬧；在一片榮景的背後，有一雙雙沉默的推手推動著全美房市的成長。這些推手是來自廣大移民在美國這塊異鄉的土地上揮汗灑淚，從白領到藍領辛勤耕耘，努力賺錢積攢多年後，終於買下房子紮根在這塊土地上。這股移民對房市的貢獻，從 2000 年至 2010 年占了屋主成長的

近四成。

根據房貸銀行協會最近發布的一項研究報告指出，移民在 1980 年時人口為 80 萬，至 2010 年人口已經增長到 240 萬，至 2020 年預計還將成長至 280 萬。但只占全美人口 13% 的移民，在 2000 年至 2010 年經歷房市崩潰期間，屋主數量的增長中，移民卻占了 39%；並且在 2010 年至 2020 年的屋主數量增長中，移民人口

預估還將占 36%。

南加大人口動態研究小組教授 Dowell Myers 表示，最近幾十年來，移民已經成為助長房市成長的重要力道，尤其移民對房屋的需求比本土居民更穩健；因為本土居民對房屋的需求最近大致是落在 25 到 34 歲的 Y 世代上，然而移民人口不僅增加，早先移民到美國的一代對於從谷底向上爬升更有強烈的企圖心，帶動了購屋紮根的強勁需求。

加州和紐約是屋主人數成長中移民占最多的前兩名，其中加州的移民占 82%，而紐約占 65%。雖然這兩個州的移民各自在 80 和 90 年代達到巔峰，但移民買房的高潮則落在 2000 年到 2010 年間。

對於這個現象，南加大人口動態研究小組資深研究員 John Pitkin 表示：「移民到美國成家立業一時間後，就帶動購屋的強烈需求，以西語裔移民為例，大量西語裔移民在 80 年代來到美國，1990 年西語裔屋主比例僅有 15%，但到 2010 年已經增長至 53%，至 2020 年預計將再成長為 61%，屆時第一代移民已經在美國奮鬥 30 年了。」Pitkin 並且認為，移民在最近幾十年來在房市上的購屋，和美國本土嬰兒潮一代在 70、80 年代買屋的角色很相似。

基於這個人口結構，該報告認為，目前這十年中移民買屋的比例會少於之前十年，因為 2010 年至 2020 年間美國本土買屋的需求會在 Y 世代，這個世代在踏進社會後的買屋需求大增。移民加上本土的購屋需求在這十年間將成長至 800 萬戶，比

上一個十年的 510 萬戶大幅增長。

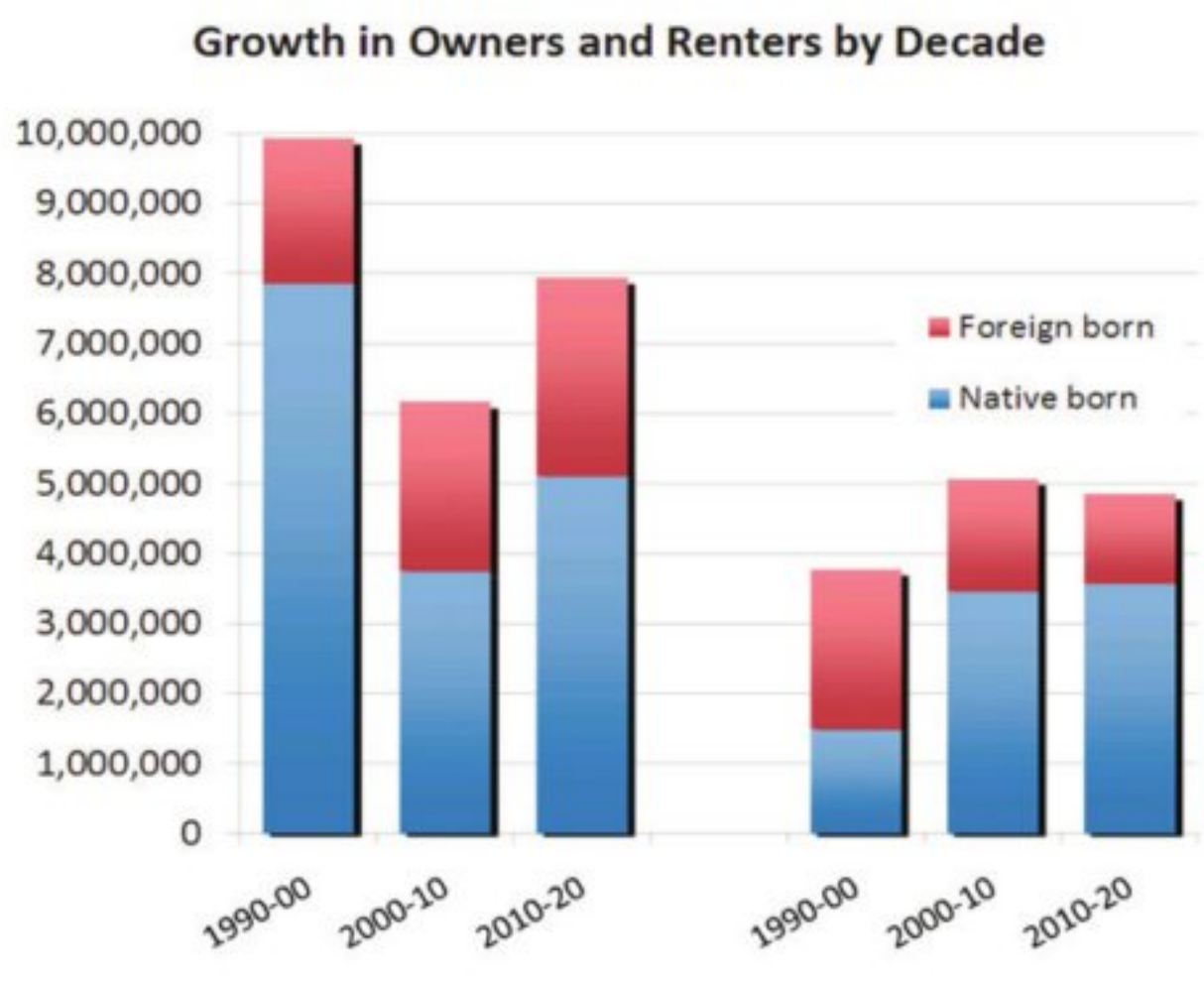
其他移民大量買屋的州還包括德州、弗羅里達州、伊利諾州、紐澤西、賓州、麻州、俄亥俄、密西根州等。在目前這十年間，新增屋主總數中移民預計會占 1/3 以上的七個州是加州、華府特區、紐約、紐澤西、麻州、康乃迪克州及伊利諾州。

美東南地區則是在 1990 年代開始有大量移民入住，在 2000 年至 2010 年間，喬治亞州的屋主人數成長中有 34% 是移民，北卡羅萊納州則有 25%。

這項房貸銀行協會委託南加大人口動態研究小組所進行的研究，係以人口普查局資料為基礎，對於移民的買屋上，並未區分是合法移民或非法移民。通常尚未取得居留權的移民要申請貸款買屋，是使用個人付稅號碼 (ITIN)，或者透過中間人來進行買屋。

雖然移民努力攢錢購屋來成就美國夢，但是受限於後天環境因素，移民中的屋主比例僅有 52.4%，仍遠低於本土美國人的 67%。

隨著移民大量努力的買屋，同時意味著租屋族少了移民這一塊主力客層。研究顯示，移民租屋的巔峰在 1990 年至 2000 年達到高峰，共 230 萬戶；從 2000 年至 2010 年減少至 160 萬戶，至 2020 年這十年間預計將減少至 130 萬戶。◇



圖：全美移民/本土居民購屋租屋人口成長情況 (資料來源：房貸銀行協會報告)