

00:22

09:35



第二十三讲 纽约：世界之都的房价有多高

🕒 1016 🗨️ 0

2019-01-30 14:52:38

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

前面两堂课，我给你介绍了东京的地产，今天我们来看看纽约。纽约是世界金融中心，是当今世界最有活力的城市之一，全球范围内，纽约的房价只比避税天堂摩纳哥低。那么纽约的房价到底有多高？有没有投资价值。今天，我们就来仔细看一看。

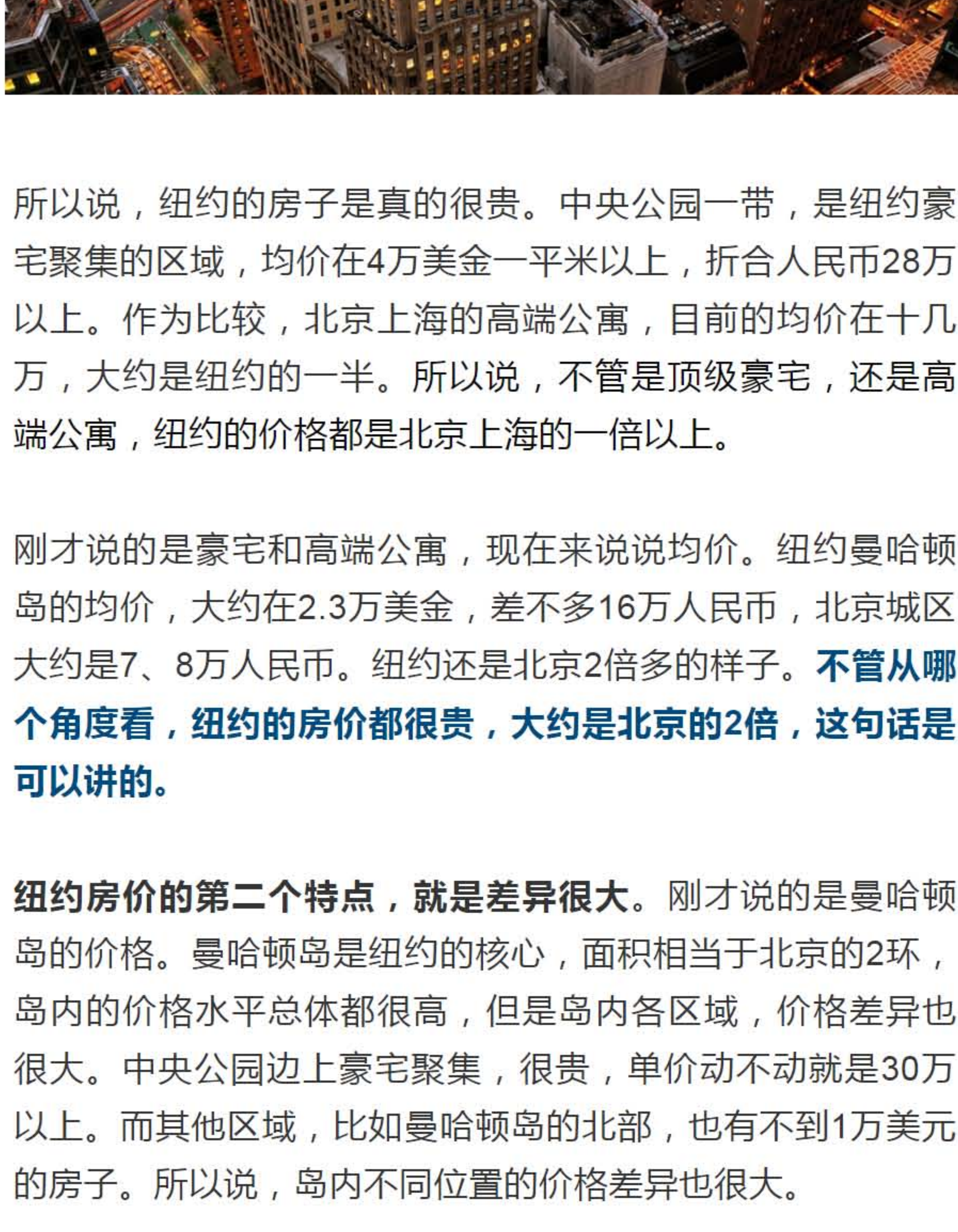
先预告一下结论，**纽约房价有三大特点：一是价格高，二是差异大，三是投资回报率低**，我们一个一个来说。

01

纽约的房价到底有多高？

先说价格高。说到这个价格高，很多人可能不服气，说我们北京、上海这么高了，纽约还能高到哪里去？其实纽约房价真的很高，比北京上海高了一倍左右。

先给你举个例子。2016年的时候，纽约有个著名的楼盘开盘，这个楼盘叫做“公园大道432号”，地处中央公园的边上，地理位置非常好，销售价格在每平米8-11万美元，换成人民币就是55到75万这个范围内。这个价位，比北京上海最贵的豪宅也要贵了一倍以上。比如说，汤臣一品是上海最贵的楼盘之一，现在的价位在20-30万之间。



所以说，纽约的房子是真的很贵。中央公园一带，是纽约豪宅聚集的区域，均价在4万美金一平米以上，折合人民币28万以上。作为比较，北京上海的高端公寓，目前的均价在十几万，大约是纽约的一半。所以说，不管是顶级豪宅，还是高端公寓，纽约的价格都是北京上海的一倍以上。

刚才说的是豪宅和高端公寓，现在来说说均价。纽约曼哈顿岛的均价，大约在2.3万美金，差不多16万人民币，北京城区大约是7、8万人民币。纽约还是北京2倍多的样子。**不管从哪个角度看，纽约的房价都很贵，大约是北京的2倍，这句话是可以讲的。**

纽约房价的第二个特点，就是差异很大。刚才说的是曼哈顿岛的价格。曼哈顿岛是纽约的核心，面积相当于北京的2环，岛内的价格水平总体都很高，但是岛内各区域，价格差异也很大。中央公园边上豪宅聚集，很贵，单价动不动就是30万以上。而其他区域，比如曼哈顿岛的北部，也有不到1万美元的房子。所以说，岛内不同位置的价格差异也很大。

而且，一旦离开曼哈顿岛，到纽约的其他的岛，房价就快速下降。说到这里，必须先来简单解释一下什么叫其他岛，这和纽约这个城市的范围有关。很多人都知道，纽约是美国东北部的一个海滨城市，是美国最大的城市，也是美国甚至世界的金融中心。可是，**当我们说纽约的时候，如果不加区分的话，至少有三种可能的意思。**

第一层指的是曼哈顿岛，是纽约的核心区，面积大约相当于北京的二环。

第二层是指纽约市，一共由5个岛组成，曼哈顿岛是核心，其他的四个岛分别是布鲁克林（Brooklyn）、皇后（Queens）、斯塔滕岛（Staten Island）和布朗克斯。这五个岛共同组成纽约市，不算水域面积，陆地面积是790平方公里，比北京的五环内面积略大（670平方公里）。

第三层说的是纽约都会区，除了刚才的纽约市之外，还包含长岛，以及新泽西州北部靠近纽约的地区，总人口约2300万，总面积约1.3万平方公里，比北京全境略小一点（1.64万平方公里）。

说清了这三个纽约的概念，我们接着说纽约房价的第二个特点，就是差异很大。刚才说了，曼哈顿岛内不同区域的价格差异很大，而且一旦离开曼哈顿岛，到其他的岛，房价就会进一步快速下降。降多少呢？纽约房价第二高的，是布鲁克林岛，比曼哈顿岛便宜一半，均价不到1万美金一平米。皇后区的价位是第三，均价只有5000美金一平米左右。所以说。纽约的房价贵，主要是曼哈顿岛的房价贵。一旦离开了曼哈顿岛，房价虽然贵，但已经不是那么恐怖了，比如布鲁克林的均价和北京的均价就差不多了，皇后区的价格和昌平就差不多了。

为什么纽约不同区域房价会相差这么大呢？其实不难理解。你看北京，十几万、二十几万左右的小区也就那么几个，都聚集在二环边上，三环往里的位置，这些楼盘不仅位置好，质量也好。这两条加起来就意味着一些收入高的人愿意出高价买，就把价格抬上去了。**为什么愿意出那么高的价格呢？是因为这些人时间太贵了，为了节约时间，这些人愿意出很多钱。**再加上这些房子的质量也比较好，就更愿意出钱。但是，一旦离开这个核心区，区位价值没那么好了，房价就开始下降。即便建筑质量很好的楼盘，价位也会低很多。

这里，可能有人会说，其实离开核心区，还是有一些地方很贵。比如北京的万柳商圈，地处西三环与西四环中间，早就出了核心区域，可是非常贵，单价要20几万了，这个其实也不奇怪，这是豪宅的价格。万柳不是所有的房子都这么贵的，大多数的房子还是在十万左右的价位，接近20万的是豪华别墅的价格。在纽约周边，也有这样一些富人聚居区，非常贵，区内设施、景色、治安都非常好。**这个时候，这个高价位其实是对于区内服务的付费。**形成一定规模以后，其实这样的小区也变成了核心区，只不过不是针对商务人士，而是针对可以自由安排时间的既有钱、又有闲的阶层。这时候，时间不是最贵的，舒适变成最贵的了。

02

纽约房子的投资价值怎么样？

刚才我们说了纽约房价的两个特点，一个是贵，另一个是差异大。最后，我们来说一下纽约房价的投资价值，就是买房子的收益率。

说到投资，先补充一个重要的信息，就是不是纽约所有的房子我们都能买的。**按照产权性质，纽约市的公寓可以分为私有公寓（condos）和合作公寓（co-ops）。**其中私有公寓相当于国内的商品房，总量上占三成，是我们可以买的；合作公寓相当于国内的经济适用房或者廉租房，总量占七成，是我们很难买的。

这两种产权性质的公寓，价格也相差很多，其中合作公寓，因为有诸多限制，融资、转卖、转租都很不方便，而且公摊费用大，所以价格便宜。而且，近年来随着外来买家越来越多进入纽约房地产市场，这些人只能购买私有公寓，这种价差就越来越大，目前私有公寓已经比合作公寓贵了一倍以上。因为私有产权公寓是我们能买的，而合作公寓虽然便宜，但是我们很难买，也不适合投资，所以和我们关系不大。

那么，如果我们购买这个私人公寓，投资收益率有多高呢？可以简单算一下。**投资收益分为租金收益和价格上涨两个部分**，不同区域也不太一样，我们以中央公园一带为例。这里的房子贵，租金也贵，毛租金收益率为3.3%左右，扣除1.5%的房产税，再扣除必须交的物业费、保险费等，净租金收益率大约只有1.3%，这个净租金收益率就很低了。平均看起来，曼哈顿岛的净租金收益率还要低一些，只有1%左右。

投资住房的另一收益是资本升值，也就是房价上涨。过去十年纽约年均房价上涨4%，扣除掉交易手续费，资本增值税，每年按3%算，这样综合起来的投资回报率就是4%左右，等于3%的资本升值加上1%的资金收益。**这个4%的收益，比美国国债还是要高一点，和我国的理财产品差不多，比国内一线城市买房的投资回报率就要差很多了。**

回过头来看，4%左右的回报率水平其实是合理的。如果回报率更很高的话，美国的富豪们早就加大购买力度，把价格买上去了，把收益率买下来了。

简单总结一下：

今天我们介绍了一下纽约的房产，有三个要点：

1、纽约曼哈顿的房子特别贵，单价从1万美金到十几万美金不等，均价两万多美金，中高端的公寓均价在4万美金以上，折合人民币28万以上。

2、纽约房价差异很大，曼哈顿岛最贵，一旦离开曼哈顿岛，价格就快速下降。而且曼哈顿岛内区域差异也很大，中央公园附近最贵，北部地区的价格低很多。

3、纽约房产投资回报率并不高，净收益率在4%左右，和我国的理财产品差不多。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

收起描述

0条评论

已加载全部

回到首页 最新

发评论