



帮助您进入美国房产开发投资的快速通道

纽约洛克菲勒大厦 45 号 20 楼

+1-646-524-5037/+1-917-459-0421

微信: jasmine\_nyc

cli@aquityllc.com

www.aquityllc.com

## 2015 年一季度曼哈顿商品房价格走势

在经历了连续两年的高速增长和价格攀升之后，曼哈顿住宅销售稍微有所放缓，回到了可持续的水平。虽然各项指标比去年有所下降，但保持在长期平均水平。经济增长、就业率上升、低利率、旅游业高涨等等都各方面因素有利于增长。美元走强，使国际投资者的投资热情稍微有所放慢，然而国际投资者的主要目的也是为了寻找安全的投资渠道，而不是为了通过美元升值来套利。

由于普遍预期今年下半年或者 2016 年将会升息，造成当前交易量增高。中位价为 97 万美元，和上一季度相比基本没有变化，是过去 25 年以来第五高价位。平均价比上季度稍微下降了 2.7% 到 173 万美元，超过 2008 年一季度经济危机爆发以前的 172 万美元水平。首次购房者主要购买 Co-op 类型的 Studio 和一居室，市场份额比上一季度上升 2.2%。

豪华公寓市场比去年有所放缓。中位价比上一季度下降了 10.6%，降到 514 万美元。豪华公寓市场的进入门槛也降低了 9.2%，降到 337 万美元。同时豪华住宅的存货也比上一季度上升了 14%。豪华公寓中，新开发楼盘占了 43% 市场份额，成品销售房占 57%；新开发楼盘销售量增长率为 27.5%，而成品销售房增长率只有 6%。整个销售量中，豪华公寓只占 10%，但住宅存货量中，豪华公寓占到 30%。

相比全年的 25 年历史高位记录，今年一季度销售量下跌了 19%，而存货量上升了 5%，存货的增加主要是新开发楼盘，因为成品房的存货量和上季度相比基本没变。新开发楼盘的存货量比上季度增加 22%。月吸收率（计算按现有速度要多少个月才能把所有存货销售出去的指标）比上季度增加了 1.4 个月，达到了 5.9 个月，但这和过去十年来的 8.2 个月平均水平相比还是要低得多。平均市场销售天数比上季度减少了 15 天，降低到 100 天。价格折扣率（开价和成交价的比较）比上季度的 2.6% 有所增加，达到 4.7%。一季度大概接近 40% 的 Co-op 和 60% 的 Condo 是现金支付的，比上季度略有上升。销售住宅的每月公共分摊及管理费用比上季度略有下降，达到 1.79 美元/平方英尺（相当于 118 人民币/平方米）。

### 2015 年一季度曼哈顿豪华公寓销售趋势

豪华公寓销售中，Condo 占 62%（房价中值 530 万美元），Co-op 占 38%（中值 490 万美元）。

新开发楼盘占 12%（中值 930 万美元），成品销售房交易占 88%（中值 450 万美元）。

豪华公寓整体房价中值 510 万美元，平均价 720 万美元，平均售价为 2587 美元/平方英尺，比 2014 年第四季度 2747 美元/平方英尺稍有下降。成交量为 266 单，比 2014 年第四季度 272 单稍有下降，但销售期为 90 天，比 2014 年第四季度的 160 天销售期大大降低。豪华公寓的最低价格为 330 万美元。

### 2015 年一季度曼哈顿新开发楼盘销售趋势

新开发楼盘销售中，低于 100 万美元的占 18%（中值 77 万美元），100-300 万美元的占 61%（中值 170 万美元），大于 300 万美元的占 21%（中位价 520 万美元）。

新开发楼盘整体中位价 160 万美元，平均价 300 万美元，平均售价为 1857 美元/平方英尺，和 2014 年第四季度基本持平。成交量为 320 单，比 2014 年第四季度上升了 18%。销售期为 146 天，比 2014 年第四季度 102 天要长了 43%。