

纽约城市竞争力与房地产业关系研究

周京奎*

(南开大学经济研究所, 天津 300071)

摘要: 本文对纽约城市竞争力与房地产业的关系做了深入分析, 通过两者的互动关系研究发现, 纽约城市发展状况对房地产业有极其重要的影响, 而房地产业发展又对增强城市竞争力发挥着不可替代的作用, 两者是相互联系、相互推动的统一体。我国正处于城市化进程不断加快的时期, 纽约城市发展历程对国内其它城市发展提供了许多经验。

关键词: 纽约; 城市竞争力; 房地产

中图分类号: F **文献标识码:** A

一、引言

纽约作为世界特大都市之一, 是美国最大的金融、商业和文化中心, 目前共有法律服务机构 5346 个, 管理和公关机构 4297 个, 计算机数据加工机构 3120 个, 财会机构 1874 个, 广告服务机构 1351 个, 研究机构 757 个, 使其在银行、证券、保险、外贸、咨询、工程、港口、新闻、广告、会计等领域都具有较大优势, 吸引了众多全球财富 500 强企业总部落户于此, 使纽约成为全球总部经济最成功的典范。

由于纽约是全球重要的金融中心, 加上总部经济的溢出效应, 每天都有众多本国和外国的投资者来这里洽谈业务。同时, 纽约又是美国最有活力、最开放的城市代表, 每天吸引着地产业的影响尤为显著。2005 年纽约住宅供给与空置报告显示, 近几年以来纽约住宅单位数量持续增加, 由 2002 年的 320.9 万套, 增加到 2005 年的 326.1 万套, 年均增长超过 17000 套。在巨大的市场需求推动下, 曼哈顿房地产空置率也一直保持较低的水平, 2000—2005 年间空置率最低值为 3.9%, 最高值为 11.3%。值得注意的是空置率最高值仅发生在 2003 年, 到 2005 年空置率已经下降到 7.9%。与此同时, 曼哈顿房地产平均租金没有出现大幅上涨, 2000—2005 年租金波动幅度基本在每平方英尺 45—60 美元之间。

从总体来看, 多年来纽约房地产市场一直保持了稳步发展态势。房地产业的健康发展不仅为当地居民提供了良好的居住环境, 也为投资者在这里集聚创造了条件。那么, 纽约房地产业的发展在城市竞争力提升中扮演着什么角色呢? 两者在发展中是否存在互动关系呢? 本文第二部分将对城市经济发展对房地产业的影响进行分析, 第三部分着重探讨房地产业发展现状及趋势, 第四部分对房地产业在城市竞争力提升中的作用进行研究。

二、城市经济发展对房地产业的影响

纽约作为美国最大的金融、商业、贸易和文化中心, 一直保持了较高发展速度。2003 和 2004 年纽约州生产总值为 8380 亿美元和 8967 亿美元, 分别比上年增长 4% 和 7%。纽约的经济规模不仅在美国排在前列, 同时也是世界第十一大经济体。纽约经济的快速发展和经济中心地位的确立, 扩大了整个城市需求规模, 为房地产业发展创造了良好的机遇和条件。

1. 城市化向城郊化转变扩大了房地产业规模。从纽约市发展历史来看, 其实现城市化的时间较早, 1921 年人口就达到 618 万, 1929 年已经大厦林立, 仅摩天大楼就有 188 幢, 并普及了电车、汽车等交通工具。随着城市经济的进一步发展, 居民和工厂集中于市中心所导致的交通堵塞、环境

* 周京奎 (1974—), 男, 黑龙江省牡丹江市人, 经济学博士, 南开大学经济研究所讲师, 主要从事城市房地产经济、产业与区域经济研究。

污染等问题越来越突出，城市功能向郊区转移已成必然趋势。20 世纪 50 年代至 70 年代大量企业、商业区和居民迁往郊区，为中心城区腾出了进一步发展的空间。城市化向郊区化发展为建立科学的城市功能分区奠定了基础，不仅提高了城市经济规模，扩大了就业，也使整个城市对工业房地产、商业房地产和住宅的需求规模有了较大提高，是近几十年来房地产业持续发展的主要推动力之一。

2. 产业结构的转变促进了房地产业发展。第一次世界大战后纽约形成了以劳动密集型产业为主的产业结构，但二战以后到 70 年代中期，尤其从 20 世纪 60 年代开始，纽约制造业走向衰退，而以金融业、服务业等为代表的第三产业开始崛起。20 世纪 60、70、80 年代制造业就业人数分别减少了 9.2 万人、18.1 万人、26.7 万人，分别下降了 9%、19% 和 35%。¹这种下降趋势一直持续到今天。表 1 列出了 1999—2002 年纽约各产业就业人数，从中可以看出制造业人数从 1999 年的 89.1 万人下降到 2002 年的 65.2 万人，而其它服务性产业人数基本保持了稳中有升的趋势。2003—2004 年间产业结构转变仍在继续，这期间制造业又失去了 2 万多个工作岗位。与之形成较大对比的是，2003 年 12 月到 2004 年 7 月间商业服务业就业人数增加 1.6 万个工作机会，文化和媒体业增加 1.3 万个工作机会。制造业的衰退和服务业的发展，不仅为社会创造了更多的工作机会，也对办公场所、居住空间和活动场所提出了更高的要求，在多样化的需求推动下房地产业也随之得到了快速发展。

表 1 1999—2002 纽约主要产业就业数量（千人）

产业	1999	2000	2001	2002
制造业	891.0	877.5	708.2	652.2
建筑业	311.2	328.1	330.5	321.9
批发、零售业	—	—	1235.2	1213.7
金融、保险及房地产业				
产业	541.2	543.3	550.7	527.1
房地产业	155.7	156.8	181.0	177.7
政府	1,445.3	1,467.7	1,467.8	1,492.6
总就业	8,456.0	8,635.3	8,591.7	8,459.0

资料来源：NYK data center。

3. 总部经济为房地产业发展提供了机遇。纽约优越的区位条件、雄厚的经济基础及国际金融中心的地位，众多跨国公司总部设在这里。2005 年《财富》杂志列出的全球 500 强企业中有 54 家总部设在纽约，在全球位居第一位。纽约之所以赢得著名企业的青睐，其中重要的原因之一是当地房地产业发达，可以为企业发展提供基础设施完善、功能齐全的办公场所。由于纽约第三产业发展迅速，商业房地产数量大且功能齐全，再加上地方政府为吸引跨国企业在本地区落户，格外重视房地产业发展。他们在城市功能定位中制定的袖珍工业园区和高科技产业研究园区发展规划，极大的带动了房地产业发展。因此，总部经济为房地产业发展提供了机遇。

三、房地产业发展现状及趋势分析

在纽约百年历史中房地产业发展极为迅速，成为本地经济发展的主要助推器之一。随着 911 事件对城市经济影响逐渐消失，房地产业又恢复了昔日的繁荣。下面将从房地产空置率、租金、商业房地产发展等方面，对纽约房地产发展现状和趋势做进一步分析。

1. 住宅存量显著增加。纽约外来投资者和旅游者非常多，再加上纽约是一个多民族聚居的城市，国外移民是该城市人口增长的主要途径之一，这些因素导致住宅需求不断扩大。表 2 反映了 2001—2002 年间纽约房地产开发合同金额变化情况。从表 2 可以看出，纽约房地产开发仍保持了较高的规模和增长速度，2001—2002 年间房地产开发总金额在 220—240 亿美元之间，2002 年比

¹ 该数字及相关资料来源于中国总部经济网。

2001 年增长了 20.2 亿美元，其中，纽约南部地区较北部地区有更高增长速度。从表中还可以看出，无论纽约州还是纽约南部、北部地区，住宅开发金额要比非住宅房地产开发金额有更高的增长速度，这说明纽约住宅存量的增长速度要高于非住宅房地产。

表 3 显示了 2002—2005 年间纽约住宅存量变化情况，从表中可以看出，2002 年住宅总套数、总出租住宅套数、私有住宅套数分别为 320.86 万套、208.48 万套、99.70 万套，2005 年住宅总套数、总出租住宅套数、私有住宅套数分别为 326.09 万套、209.23 万套、103.18 万套，2005 年比 2002 年均有一定增长，其中私有住宅增长更快，达到 3.5%，说明强有力的社会需求使纽约住宅存量保持了连续增长。

表 2 2001—2002 纽约房地产开发合同金额（亿美元）

地区	总额		非住宅房地产		住宅	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
纽约州	221.6	241.8	103.7	96.8	67.4	72.8
纽约南部	138.8	153.8	67.7	60.0	39.9	40.4
纽约北部	82.9	88.1	36.1	36.8	27.5	32.4

资料来源：Derived from F.W. Dodge, McGraw-Hill Systems Company (proprietary data provided by special permission).

表 3 2002—2005 纽约住宅存量变化状况

变量	2002	2005	2002-2005 变化率 (%)
总住宅套数	3,208,587	3,260,856	+1.6
总出租住宅套数	2,084,769	2,092,363	+0.4
其中：已租出住宅	2,023,504	2,027,626	+0.2
空置住宅	61,265	64,737	+5.7
私有住宅套数	997,003	1,031,780	+3.5
其中：自住住宅	981,814	1,010,370	+2.9
空置住宅	15,189	21,410	+41.0

资料来源：U.S. Bureau of the Census, 2002 and 2005 New York City Housing and Vacancy Surveys.

2. 房地产空置率保持较低水平。置率是衡量房地产业发展态势的一个重要指标，空置率越高，说明该地区房地产开发过量或出现了投资过热的现象；而空置率较低，说明该地区房地产业发展较平稳，房地产供给和需求基本处于均衡状态。表 4 反映了 2002 和 2005 年纽约不同地区房地产空置量和空置率状况。从表中可以看出，2002 年纽约市用于出租房地产空置数量为 61265 套，2005 年为 64737 套，这两年的空置率分别为 2.94%、3.09%。虽然 2005 年用于出租的房地产空置数量较 2002 年有所增加，但空置率仍然处于较低的水平。表中还列出了纽约市各区房地产空置量和空置率的数据。这些数据显示，布朗克斯区和曼哈顿区房地产空置量在下降，其中布朗克斯区下降幅度较大；布鲁克林区和皇后区房地产空置量在上升，其中昆士上升的幅度较大。虽然纽约各区房地产空置量存在波动，但空置率最高值只有 3.86%，在总体上仍保持了较低的水平，并呈现继续下降的趋势。

表 4 2002 和 2005 年纽约市出租房地产空置量和空置率状况

城市或地区	空置数量（套）		空置率（%）	
	2002	2005	2002	2005
纽约市	61,265	64,737	2.94	3.09

布朗克斯区	12,200	9,952	3.29	2.63
布鲁克林区	17,612	17,759	2.73	2.78
曼哈顿区	22,389	22,198	3.86	3.79
皇后区	7,658	12,239	1.78	2.82

注：由于斯坦腾岛空置量和空置率较少，在这里没有列出。

资料来源：U. S. Bureau of the Census, 2002 and 2005 New York City Housing and Vacancy Surveys.

近几年，纽约房屋租赁市场中租金低于 799 美元和高于 1750 美元的房地产空置量较少，租金在 1000—1249 美元的房地产空置量最高。但从空置率数据来看，中低租金房地产空置率低，而高租金房地产空置率较高，虽然 2005 年比 2002 年有所下降，但仍达到 9.14% 的水平，说明消费者对中低档房地产的需求较大，对高档房地产需求相对较小。这主要是由于在纽约落户的大企业虽然不少，但中小企业数量更多。这些中小企业在财力的限制下，只能租用中低档房地产，从而使中低档租金房地产空置率处于较低水平。这说明纽约房地产市场正处于健康发展之中。

3. 房地产租赁市场稳步发展。房地产市场共分三级，一级市场是指土地市场；二级市场是指新建商品房即增量房交易市场，或叫一手房交易市场；三级市场是指存量房交易市场。房屋租赁市场是房地产市场的重要组成部分，一般说来，一、二、三级市场都存在租赁市场行为，但更多的存在于三级市场。纽约同美国国内其它城市一样拥有完善的房屋租赁市场。表 5 列出 1999、2002、2005 年纽约房地产中等租金数据，从表中可以看出，中等租金基本维持在 700—900 美元之间，2002 年比 1999 年增长 12.6%，2005 年比 2002 年增长 16.8%。这说明纽约房地产租金一直保持了上升势头，而且近几年增长速度有所加快。

表 5 1999、2002、2005 年纽约中等租金数据

租金（美元）	1999	2002	2005	1999— 2002 变化率 （%）	2002— 2005 变化率 （%）
没有经过价格调整的租金					
中位数总租金	700	788	920	+12.6%	+16.8%
以 2005 年 4 月价格计算的租金					
中位数总租金	845	873	920	+3.3	+5.4

资料来源：U. S. Bureau of the Census, 1999, 2002 and 2005 New York City Housing and Vacancy Surveys.

从 2002 和 2005 年纽约不同租金水平房屋出租数量变化情况来看，2005 年租金在 1000 美元以下的房地产数量占出租房地产总量的比重，较 2002 年均有所下降，而 2005 年 1000 美元以上的出租房地产比重比 2002 年有较大幅度增长，其中租金在 1250—1499 美元和 1500—1749 美元出租房地产的比重增幅最大，均达到 37.2%。这说明在纽约强劲的经济增长推动下，房地产租赁市场保持了稳步发展态势。

四、房地产业在城市竞争力提升中的作用

房地产业不仅为城市化和城郊化做出了贡献，而且对纽约全球金融中心地位和总部经济龙头地位的确立发挥了重要影响。下面将从商业房地产与 CBD 建设的关系、房地产业的就业吸纳能力及房地产业与社会财富增长关系等方面，对城市竞争力提升中房地产业的作用做具体分析。

1. 稳定的商业房地产租金和较低的空置率提升了城市 CBD 竞争力。城市 CBD 的发展离不开商业房地产所提供的硬件环境。一般来说，商业房地产业越繁荣，本地 CBD 经济发展的就越快，该城

市的竞争力就越高。纽约的 CBD 经济全球闻名，其中曼哈顿区最为典型。曼哈顿 CBD 之所以得到快速发展，其原因之一是它的商业房地产业非常发达。表 6 列出了曼哈顿区商业房地产租金变化的相关数据。从表中可以看出，2005 年以来商业房地产租金一直在 39.24-41.98 之间波动，说明该地区商业房地产市场处于健康运行状态。

表 6 曼哈顿区商业房地产租金变化情况

区位	竞价租金（美元） 2006 年 1 月	竞价租金（美元） 2005 年 12 月	竞价租金（美元） 2005 年 1 月
区位 A	50.97	50.64	47.94
区位 B	36.13	35.75	34.29
区位 C	28.58	28.65	25.90
总计	41.98	41.30	39.24

资料来源：Colliers ABR, NEW YORK - January 2006。

表 7 列出 2005 年以来曼哈顿商业房地产出租面积及空置率的数据显示，2006 年 1 月商业房地产空置率比上年同期均有所下降，说明该地区稳定的租金水平，吸引了大批投资者来此落户，使空置率保持了较低的水平。因此，稳定的商业房地产租金和较低的空置率加强了本地区的凝聚力，从而提升了纽约城市竞争力。

表 7 曼哈顿区商业房地产发展状况（万平方英尺）

区位	出租面积	空置面积 2006 年 1 月	空置率	空置面积 2005 年 12 月	空置率	空置面积 2005 年 1 月	空置率
区位 A	22533	1776	7.9%	1654	7.4%	2112	9.6%
区位 B	15383	1712	11.1%	1670	10.9%	2080	13.5%
区位 C	6032	444	7.4%	488	8.0%	607	10.0%
总计	43948	3931	8.9%	3812	8.7%	4798	11.0%

资料来源：Colliers ABR, NEW YORK - January 2006。

2. 房地产业为城市提供众多就业机会。纽约制造业的衰退为第三产业的成长提供了人力、财力和空间资源，使房地产得到快速发展。房地产业是产业关联度很高的产业，它的发展将会为社会创造更多的就业岗位。这一点可以从表 1 中房地产业就业人数变化趋势得到证明。1999—2002 年间房地产业就业人数从 15.6 万人，上升到 17.8 万人；建筑业人数保持在 32 万人左右。两者之和再加上与房地产相关的咨询、经纪等行业的从业人员，房地产业成为吸纳就业的主要产业之一。这也进一步说明，房地产业在解决社会就业问题上发挥了相当大的作用，是推动提升城市竞争力的关键因素之一。

3. 房地产业发展提升了城市整体经济规模。无论对国家还是对单个城市，房地产业都是支柱产业，这不仅在于房地产具有使用和投资两种属性，涉及工作和生活的方方面面，更重要的是它具有极强的产业关联性，通过自身的发展可以带动相当多的产业发展，最终提高社会总产出。近几年纽约房地产价值逐年增加，2000 年房地产增加值达到 1110 亿美元，占当地生产总值比重为 13.9%。其中，当年竣工私人住宅 4.41 万套，价值 49.92 亿美元，占房地产增加值 1110 亿美元的 4.50%；

2001年竣工私人住宅4.55万套，价值52.57亿美元，占房地产增加值1165.09亿美元的4.51%。²因此，房地产业在推动社会经济发展方面发挥着重要作用，在纽约城市竞争力提升过程中扮演着重要角色。

五、结语

本文对纽约城市竞争力与房地产业的关系做了深入分析，通过两者的互动关系研究发现，纽约城市发展状况对房地产业有及其重要的影响，而房地产业发展又对增强城市竞争力发挥着不可替代的作用。我国正处于城市化进程不断加快的时期，纽约城市发展历程对国内其它城市发展提供了许多经验：

1. 房地产是城市社会经济发展的基础。房地产是城市的主要构成体，无论在哪个时代房地产都是先于城市而存在。在当今科学技术迅猛发展的时代，城市特征仍通过房地产来体现，房地产布局不合理、发展滞后将影响城市整体形象。另外，房地产更是居民赖以生存的场所。因此，房地产是城市社会经济发展的基础。

2. 房地产与城市经济协调发展是城市竞争力提升的根本保证。从纽约城市发展经验可以看出，房地产与城市经济是相互联系、相互推动的统一体，城市经济发展滞后，会导致房地产业走向萧条；房地产业发展，既是城市发展的体现，又会对其发展起到加速作用。因此，房地产与城市经济协调发展是城市竞争力提升的根本保证。

3. 城市发展规划应与房地产业发展规划相协调。纽约城市发展的经验告诉我们，在当前和今后一段时期内，面对激烈的区域竞争和城市间竞争，必须围绕城市个性，制定协调的城市发展规划和房地产业发展规划，否则，商业房地产、住宅和公共房地产的多样性、布局科学性就无法得到保障，最终会影响城市整体竞争力的提升。

参考文献

- [1] 赵弘. 总部经济[M]. 中国经济出版社, 2004年。
- [2] Edward J. Blakely, Alexander E. Kalamaros, 王兰. 大型可持续城市开发: 从纽约到洛杉矶的经验[J]. 国外城市规划, 2003(6): 26-31.
- [3] 倪鹏飞. 中国城市竞争力与基础设施关系的实证研究[J]. 中国工业经济, 2002(5): 62-69.
- [4] New York State and Metropolitan Area Economic Performance in the 1990s, published by Office of the State Comptroller, 2001.

Research on the Relationship between Urban Competitiveness and Real estate in New York

Zhou Jingkui

(Nankai Institute of Economics, Nankai University, Tianjin 300071)

Abstract: This paper analyzes the relationship between urban competitiveness and real estate in New York. Passing by the research, we find the condition of urban development has great importance on real estate. Then it is important of the development of real estate to enhancing the urban competitiveness. Thus the two sides become the integrity. Owing to our country speeding up urbanization, the course of New York urban

² 宋忠敏,《中国房地产业亟待“蛹化蝶”》,《国际金融报》,2004-06-29。

development provide much experience to our other cities.

Keywords: New York; urban competitiveness; real estate

收稿日期: 2006-02-01