



美國波士頓產業多元豪宅有價 學霸搖籃 初創匯聚 居民友善

美國波士頓 (Boston) 生活成本高，住宅樓價不便宜，卻無橫富人士到當地投資的熱度，特別是規劃完善的市中心，今年以來住宅交投雖減，但樓價仍向上，匯聚國際企業的金融區豪宅更是不可多得，保值力強。波士頓產業多元化支持城市高層發展，而且居民的博愛精神屬全美最高，相信是高教育水平所培養出來。事實上，波士頓為世界頂級高等學府所在，連帶各類教育事業，是留學生心儀的地。 文：博輝

美國東岸麻省 (Massachusetts) 聯邦政府波士頓，是麻省乃至新英格蘭 (New England) 地區人口最多及全美第24大城市。波士頓大都會區有逾100所大學、學術氛圍濃厚，世界最大的私立大學之一的波士頓大學、東北大學、哈佛醫學院等坐落波士頓市，連同鄰近的哈佛大學和麻省理工學院，堪稱學霸搖籃。精英進駐令波士頓成為全球商業、技術和生命科學中心，更孕育不少初創企業。

住宅呎價全國第三高

專門撰寫地產及樓市趨勢文章的 Andrew Dehan，去年底在撰寫買家機構 Rocket Mortgage 網站發表美國十大樓價之城市統計，根據資料，全國最貴住宅平均呎價144萬元 (1123港幣)，以平均呎價計，紐約曼哈頓最貴，平均呎價1400美元 (10920港幣)；波士頓以呎價760美元 (5928港幣) 打全國第三；以樓價中位數計，波士頓為69.2萬美元 (540萬港幣)，排第九位；及第一座三層市樓價的一半。

波士頓分設23個區，北面的市中心 (Downtown Boston) 為全市最繁盛時尚的地段，每天約有25萬人次，熙熙攘攘，多到以此作為旅遊或購物，或到海濱長廊欣賞滿地風光。市中心經歷多次擴張及變革，包括擴建車道、翻新歷史建築、提升市政及旅遊設施等，一直以來均獲企業總部及政府機關所青睞，在「貴為全球市中心、交通網絡極其十分成熟、巴士、渡輪及地鐵俱備。

市中心規劃出多個不同功能的區域，包括市政中心、金融區、下城十字區 (Downtown Crossing)、劇院區和酒樓區等。市政府中心以波士頓市政廳為中樞，連帶有聯邦政府辦公室、

及多個政府機關所在的 John F. Kennedy Federal Building、區內的公共空間市政廳廣場 (City Hall Plaza) 正進行升級工程。

金融區的摩天商業內，有不少國際金融機構總部，包括投資管理服務公司富達國際 (Fidelity) 及 Putnam，另有銀行、會計及律師事務所等。區內的南站 (South Station) 為交通樞紐，有地鐵、通勤火車、威爾巴士和美國國鐵 (Amtrak) 服務。雖同為金融區，但與香港中環一樣，該區近年新增不少時尚豪宅，以迎合區內上班的企業老闆或高管，興建中的一座摩天大廈，落成後將成為波士頓第四高樓，取代鄰近知名豪宅 Millennium Tower。

下城十字區是購物區，有不少百貨公司例如 Macy's、高 Winter Street 和 Summer Street 為步行區，高秀麗建築及精品店林立。

市中心南面的唐人街是美國第三大華人聚居區，也是波士頓人口密度最大的地區之一。

首4月成交回軟 樓價壓低

參考波士頓地產經紀人協會 (GBAR) 的樓市統計，波士頓分層住宅去年交投轉旺，全年有13825宗成交，平均每月有逾千宗；樓價中位數為62.5萬美元 (487.5萬港幣)，按年升6.6%，今年樓市買賣額回軟，前3個月每月不足1000宗，至4月終於有所突破，有1014宗成交，按月增加15%，惟仍較去年同期高位1262宗回落19.7%；首4個月共有3182宗買賣，按年減少15.6%。波士頓分層樓價壓低，4月樓價中位數的71.6萬美元 (558萬港幣)，按月上漲8.4%，按年有9.1%升幅。

獨立屋方面，今年4月樓價中位數84.5萬美元 (659萬港幣)，按月升7.2%，按年上揚11.2%，買賣



波士頓市中心規劃多個不同功能的區域，包括市政中心、金融區、下城十字區、劇院區和酒樓區等。

888宗，按月增加18.1%，按年則減少13.5%，今年首4個月有2883宗成交，按年回落13.3%。全市分層住宅樓價最高的市中心，4月呎價709美元 (5530港幣)，按月升1%，按年漲8.2%；樓價中位數75.5萬美元 (589萬港幣)，按月升2.2%，按年漲9.5%。期內獨立屋價格中位數88萬美元 (686萬港幣)，按月跌5.2%，按年升0.9%。

每呎逾千美元分層樓獲承接

波士頓市中心分層豪宅特賣，呎價逾千美元 (逾7800港幣) 亦有承接，知名豪宅區下城十字區的 Millennium Tower，樓高60層，2016年落成，地產代理網站 Redfin 資料顯示，新近成交有37個一睡3房單位，面積2096方呎，今年4月中以382.5萬美元 (2984萬港幣) 易手，呎價1825美元 (14235港幣)，較業主去年初購入價330萬美元 (2574萬港幣)，一年多升值的15.9%。該區近期放售的包括14

樓一個1睡單位，面積908方呎，叫價139.5萬美元 (1088萬港幣)，呎價1540美元 (12012港幣)。

金融區亦有呎價逾千美元的成交，Broad Street 110號的 The Boulevard，提供36個單位，落成4年，5睡2室2廁單位，面積1520方呎，3月以197.5萬美元 (1541萬港幣) 轉手，呎價1299美元 (10132港幣)，業主持買4年回報僅1.5萬美元 (約11.7萬港幣)，接近平賺。

Redfin 統計金融區4月分層樓價中位數為147萬美元 (1147萬港幣)，按年升15.3%；4月有17宗成交，按年漲近兩倍。

區內目前放售不多，多集中在 Broad Street，其中分層住宅 Folio-16 樓，4睡一廳1房單位，面積864方呎，叫價74.9萬美元 (584萬港幣)，呎價867美元 (6763港幣)；The Boulevard 一個3房兩廳單位，面積387方呎，叫價59.7萬美元 (4678萬港幣)，呎價1548美元 (12074港幣)。



金融區郵政局廣場的公園綠地如茵，是打工仔午膳歇息的熱點。

歷史之都 波士頓是美國最古老都市之一的波士頓，歷史悠久，並開創多項先河，包括美國首個公眾公園 (1634年落成的波士頓公園)、首間州立學校 (1635年成立波士頓拉丁學校) 及首個地鐵系統 (1897年通車) 的 Tremont Street Subway。當地居民的平均博愛精神獲評為全美最高；商業機構的環境可持續發展投資亦領先全國。生活成本雖是全美最高之一，但仍獲評為全球最宜居地方之一。

盛產龍蝦美饌誤會

美國運動醫學學院 (ACSM) 公佈2021年美國健康指數，波士頓排第12位；社區/環境健康部分排第九位。該健康指數是根據美國最大的100個城市，以34項指標如個人運動習慣及環境等作評估而列出排名。

波士頓三面環水，東面的波士頓港是麻省規模最大及美國東岸主要港口之一。去年完成維修工程，貨運能力大大提升。今年1月獲選來波士頓史上最大的集裝箱船 (寶利輪)，離此最近航線的大西洋，享譽亞洲最貴的波士頓龍蝦其實並非產自波士頓，只是由於該市是美國主要的海產貿易中心，來自美國紐約州及加拿大等處的龍蝦直接從波士頓轉運付運，因此標都來自波士頓，故此有誤。



Quincy Market 是開設在歷史建築內的大型美食購物廣場。



美國波士頓市中心生活圈

- 波士頓市政府
- Quincy Market
- 郵政局廣場
- 銀行
- Macy's 百貨公司
- 唐人街
- 歌劇院
- 波士頓公園
- Winthrop Center
- Millennium Tower

美國波士頓市中心知多啲

- 美國東岸麻省聯邦政府波士頓，是麻省乃至新英格蘭人口最多及全美第24大城市。波士頓大都會區有逾100所大學，包括哈佛大學和麻省理工學院。
- 當地居民的平均博愛精神獲評為全美最高；美國健康指數排第12位。
- 波士頓分設23個區，北面的市中心為全市商業最時尚的地段。
- 市中心南面的唐人街是美國第三大華人社區。

波士頓第四高樓「被動式」節能掀潮流

專門發展豪華綜合項目的國際發展商 Millennium Partners，每項發展都披起城中熱點。其位於美國波士頓市中心金融區的 Winthrop Center，樓高691呎，落成後將成為波士頓第四高樓。項目的環保設計期望成為波士頓以至美國的標榜，住宅部分最近向全球發售，價格150萬美元 (1170萬港幣) 起。

住宅入場費1170萬港幣

Winthrop Center 坐落在波士頓市中心金融區 Federal Street，為集合購物商場、甲級商業及豪宅的綜合項目。35至62層樓住宅部分，提供300多伙，1房至4房兩廳，超過三成單位包含一個多用途空間，業主可按需要設計為書房或客房。是次向全球推出317伙，1房至3房兩廳，面積777至5880方呎，售價150萬至1500萬美元 (1170萬至1.17億港幣)。

項目設有75呎戶外泳池及專為住戶寵物而設的 Club VIP，逾6500方呎空間有戶外草地及提供購物美容、訓練及照顧寵物的護理所。35層的住家會所有太陽台、瑜伽室、健身房、放籃室，住客還可以使用位於3樓的商業會所設施，如共享工作空間及健身房等。

預計2023年3月落成的 Winthrop Center，投資總額13億美元 (約101.4億港幣)，以可持續與創新科技元素為理念興建，確保達到家人身心健康及減碳排碳目的。住宅單位不設暖氣，而是配備對流電暖爐及電暖爐。

項目按照「被動式房屋」(Passive house) 設計標準建造，依靠建築的結構，並利用室內生活熱能和可再生能源，達到冬季涼爽的舒適環境，即減少「主動」使用採暖及製冷設備，相比常規建築減少最多90%的能源消耗。德國為「被動式房屋」的始創。

Winthrop Center 採用多項環保節能技術，如隔熱良好的立面和先進能源再生通風系統等，務求成為應對氣候變化的建築標榜。項目的甲級高層樓位佔81.2萬方呎，發展商表示，高層樓位的能源使用量較波士頓目前的 LEED 白金建築認證的商業少60%，並冀取得全球最大「被動式房屋」設計的海宇建築證書及 WELL 金牌證書。商業私人投資公司 Cambridge Associates 已落實承辦 Winthrop Center 寫字樓11.5萬方呎面積，作為環球總部。

項目坐落在金融區核心，前往地鐵及火車站只需3分鐘路程，步行10分鐘可開闢在歷史建築內的大型美食廣場 Quincy Market，內有超過50間各有風格多元的餐廳、農產品及零售店。



波士頓第四高樓是集合住宅

兩山點買樓

- 美國波士頓住宅去年以平均呎價760美元 (5928港幣) 打全國第三高；樓價中位數為69.2萬美元 (540萬港幣)，排第九位。
- 波士頓今年4月分層住宅有1014宗成交，按月增加15%；樓價中位數的71.6萬美元 (558萬港幣)，按月升2.2%，按年漲9.5%。期內獨立屋價格中位數88萬美元 (686萬港幣)，按月跌5.2%，按年升0.9%。
- 期內獨立屋價格中位數84.5萬美元 (659萬港幣)，按月升7.2%，按年上揚11.2%，有888宗買賣，按月增加18.1%。
- 市中心金融區4月分層樓價中位數為147萬美元 (1147萬港幣)，按年升15.3%；4月有17宗成交，按年漲近兩倍。



兩項綜合項目 Winthrop Center 預計2023年落成，將成為波士頓第四高樓。