

紐約陷住房危機 50年來最嚴重

低收入人群首當其衝 無家可歸人口增多

隨着美聯儲不斷加息，美國房貸利率在去年第四季度一度達到了2000年12月以來的最高水平。高利率和房價將潛在買家拒之門外，對他們來說這是有史以來最難以負擔的樓市之一。而現任房主不願放棄成本較低的貸款，進一步助長了全美範圍內房源短缺，大城市更是首當其衝。本月初，紐約市住房緊張問題達到50年來最嚴重水平，顯示房屋建造嚴重落後於市場需求。



▲美國紐約市曼哈頓房價與租金高企。路透社



▲紐約深陷住房危機，去年2月，一名無家可歸者在寒風中坐在街上。路透社

【大公報訊】

紐約市政府本月初發布的數據顯示，到2023年，空置和可用的租賃住房單元比例下降至1.4%，達到1968年來最低空置率。通常來說，一座城市「健康」的空置率約為5%至8%，較高的空置率意味著租房者在市場上有更多選擇；同時業主將更有可能需要爭取租戶，減緩租金上漲。

紐約官員將空置率低於5%視為「住房緊急情況」，而2023年空置和可用的租賃住房單元比例從上次2021年調查的4.5%下降至1.4%。紐約市市長亞當斯表示，最新數據清楚地表明了「紐約市對住房需求，遠遠超過了我們建造住房的能力」。住房專家估計，紐約市需要建造數十萬套房屋，才能滿足住房需求。但到目前為止，該市和州尚未採取措施加速住房開發，以解決危機。

紐約客過半收入交房租

紐約市的住房危機加劇，低收入者往往是受衝擊最嚴重的群體。據報道，紐約每月租金低於1650美元（約為全市租金中位數）的公寓空置率不到1%。租金較高的公寓亦受到了住房緊縮的影響，2023年租金超過2400美元的公寓中，只有不到4%可供出售，不到2021年和2017年類似數值的一半。

羅賓漢與哥倫比亞大學貧困與社會政策中心21日發布最新報告顯示，2021年至2022年間，紐約貧困人口從150萬增加到200萬，貧困率從18%上升到23%，幾乎達到全美平均值（12%）的兩倍。紐約市56%的人口屬於貧困或低收入，或正面臨維持收支平衡的挑戰。

據報道，典型的紐約市家庭年收入約為7萬美元，其中超過一半都將用於房屋租金。紐約市高昂的住房成本，持續迫使家庭和勞工階級離開城市，威脅該市經濟。與此同時，大量移民湧入使該市的無家可歸者收容所系統不堪重負。

紐約市非移民無家可歸的人數亦在增加。紐約大學沙克房地產研究院副院長諾曼23日表示，許多紐約人因交不起房租，只得去睡別人沙發。去年12月，美國住房與城市發展部統計報道指出，截至2023年1月，全美有超過

653100人無家可歸。相較於一年前，增加了70650人，增幅達12%，同時也刷新了2007年以來的最高紀錄。無家可歸人數以加州為最多，其次是紐約州。分析指，房價與租金大幅上漲，聯邦資助減少或者終止，都令更多弱勢社群無法負擔租金，被迫入住收容所或露宿街頭。

摩根大通：美經濟面臨滯脹

物價上漲，房租高不可攀，只是美國經濟滑向滯脹的表現之一。摩根大通21日警告稱，當下的美國經濟形勢可能會轉向上世紀70年代面臨的滯脹，出現高通脹和低增長。摩通的看法，與市場認為美國經濟會維持所謂「金髮女孩」情境，即是經濟穩定增長、通脹溫和的情況形成鮮明對比。

美國在1965至1982年期間，曾一度陷入「滯脹」的泥潭：物價水平年均上升近8%，同時伴隨著高失業率 and 經濟增長乏力。摩根大通指出，上世紀70年代那種滯脹式的環境，可能再度重臨。摩根大通還指出，地緣政治緊張局勢是潛在滯脹的理由。摩根大通首席市場策略師科拉諾維奇認為該時段「與當今時代有許多相似之處」：上世紀70年代，越南和中東的衝突一度導致能源危機、航運中斷和赤字支出激增。而這些情況與當今以衝突引發的紅海混亂、俄烏衝突，以及中美關係的緊張十分相似。

《紐約時報》
《國會山報》
《商業內幕》

紐約住房緊張原因

房貸利率高

美國近年為抑制通貨膨脹，自2022年3月起積極加息，現今房貸利率幾乎翻倍，30年期平均利率達到6.9%，無房一族寧願租房，有房業主不願出售。

房源緊張

紐約市住房的建設速度無法滿足需求。除了分區限制和建築成本攀升外，降低財產稅的421a稅務豁免計劃亦於2022年6月到期。州立法機構遲遲未能鼓勵新的租賃建設，房地產開發商難以獲益，新建住宅顯著減少。過去2年間，紐約市僅新增約6萬套住房，遠未達到目標。

低收入人口多

截至2022年，紐約市83.3萬人口中，56%屬於低收入或貧困人口。大量低收入人口無法負擔許多以高淨值人群為目標的曼哈頓豪宅，造成紐約市住房嚴重供不應求。每月租金低於全市中位數1650美元的公寓空置率不到1%。

大公報整理



▲1月，一名無家可歸者露宿紐約人行道。法新社



▲22日，西班牙瓦倫西亞一座公寓大樓起火，造成人員傷亡。美聯社

瓦倫西亞大樓惡火 至少10死

【大公報訊】綜合法新社、美聯社報道：當地時間22日下午，西班牙東部城市瓦倫西亞一幢14層公寓樓發生重大火災，造成至少10人死亡，15人受傷，另有多人下落不明。

報道稱，火勢起於4層，隨後迅速蔓延至外牆。據目擊者描述，短短幾分鐘內，整幢樓就被大火吞噬。分析指，大樓樓體牆面使用了高度易燃的聚氨酯保溫材料，極易助長火勢。該樓內有138個單位，起火時不少人被困。西班牙電視直播顯示，消防員利用起重機救下兩人，另一男子借助充氣墊逃生。

當地應急服務部門副主任托雷斯確認，大火至少4人死亡。瓦倫西亞大

區行政長官貝爾納貝表示，截止23日，仍有14人下落不明，其中包括1名2歲的幼兒和1名兩個月大嬰兒。有官員透露，有15人受傷送院，其中包括一名7歲兒童和7名消防員。

貝爾納貝指，火災中失聯的外籍人士可能難以追蹤。31歲的烏克蘭人洪恰連科說，他認識幾個住在這棟樓裏的同胞，他們22晚上已經轉移到一家酒店。他說：「我們感覺非常糟糕。我們知道失去房子是什麼感覺，因為兩年前我們在烏克蘭也經歷過這種情況。」

這起事故加劇公眾對公寓樓消防安全的擔憂。今年10月西班牙穆爾西亞地區一家夜總會突發大火，造成13人死亡。2017年，位於倫敦西部的24層建築格倫費爾大樓發生火災，造成72人死亡。



▶韓國醫生罷工，醫療災難預警23日升至最高。法新社

韓國醫療災難預警升至最高

【大公報訊】綜合韓聯社及路透社報道：韓國醫生抗議學生擴招而採取的集體行動持續，韓政府23日將保健醫療災難預警的級別提升至最高的「嚴重」級別，並全面批准各所醫院進行線上門診，直至醫生集體行動結束。

此前在新冠疫情流行時期，韓政府也曾發布過「嚴重」級別預警，但因醫生離崗發布最高級別預警尚屬首次。總理韓德洙召開會議商討應對，表示會盡量擴大公共醫療機構的服務，包括延長平日門診時間、擴大周末和假期診療工作，下月初亦會在4個地區，增設應急狀況室，負責重症和危重症患者運送及轉院。

韓國保健福祉部23日表示，截至22日晚10時，全國94家醫院共有

8897名實習醫生和住院醫生提交辭職報告，佔實習住院醫生總人數的78.5%。經確認，請辭後已離崗缺勤的人員共有7863人，佔比69.4%。各家醫院尚未受理其辭職報告。與前一日發布的數據相比，請辭和離崗人員總數有所減少。

韓國當局一再斥責請辭或罷工的醫生把病患當作人質，民眾對於治療被延誤也越來越不滿。韓國醫師協會緊急委員會發言人朱秀虎22日則表示，「許多醫生告訴我，他們感覺就像是被家暴的妻子，患者們是孩子，政府正是那個施暴的丈夫」。

朱秀虎說，「政府傲慢地認為，無論他們怎麼施壓，醫生最後無論如何都不會丟下病人」，而決定與醫生對峙到底。

美私企首登月「奧德修斯」號成功著陸

【大公報訊】據美聯社報道：當地時間22日，美國一間私人企業的月球登陸器成功降落在月球。這是自1972年美國阿波羅17號完成登月任務後美國航天器首次登月，也是首次由私營企業完成登月任務。

美國直覺機器（Intuitive Machines）公司研發的「奧德修斯」月球登陸器於15日，搭乘美國SpaceX的獵鷹9號火箭從佛羅里達州肯尼迪航天中心發射升空，並於香港時間23日7時23分左右在月球南極附近著陸。

「奧德修斯」是一個由碳纖維和鈦製成的六邊形柱體，高4.3米，寬1.57米。它將為美國太空總署（NASA）在月球上進行六項實驗。NASA向直覺機器公

司支付了1.18億美元（約9.23億港元）用於建造和發射登陸器。NASA署長尼爾森表示，直覺機器公司「完成了一生中難得的一次著陸」。



據NASA官網介紹，此次任務目標包括研究著陸器的發動機羽流與月球表面的相互作用、射電天文學、太空天氣與月球表面的相互作用、著陸器精準著陸技術及通信和導航能力等。

美國另一家私企航天機器人技術公司開發的月球著陸器「游隼」號1月曾發射升空，但升空後不久推進系統出現故障，登月計劃失敗。

▲美國私企的「奧德修斯」月球登陸器沿月軌飛越月球近側。法新社