



纽约深度观察

2021年4月号（总第8期）



【城市经济】

纽约市（州）四月经济财政回顾	1
独立预算办公室预计 2022 年房地产税将减少十亿美元	11
纽约市 2022 财年初步预算和财政计划	15

【社会民生】

COVID-19 和纽约都会区住宅销售趋势	41
-----------------------------	----

【科教文化】

纽约市小剧场产业文化和经济影响研究	48
-------------------------	----

【城市经济】

纽约市（州）四月经济财政回顾



一、国家指标

联邦政府提供了超过 1300 万剂的新型冠状病毒肺炎疫苗，可以在 4 月 5 日的那一周分发到各州。增加的原因是强生公司单剂疫苗增加了 300 万剂量。因此，美国完全接种疫苗的总人数从上周的 650 万增加了一倍多，达到每周 900 万，两周前为 430 万。辉瑞可用于分发的疫苗剂量下降了 110 万，降至 460 万，而 Moderna 的剂量稳定在 340 万。二月份，美国几乎每个城市群的失业率都比一年前有所上升，纽约/新泽西州的失业率为 9.8%，是美国主要城市中城市群最高的，略低于洛杉矶的 9.9%。

美国的失业率从2月份的6.2%降到了3月份的6.0%。失业率仍远高于2020年2月疫情爆发前3.5%的低点，但已从2020年4月疫情爆发前的14.8%大幅下降。非农就业人数在2021年3月上升到1.441亿，比2021年2月增加了90多万。非农就业人数仍然比2020年2月疫情爆发前的高点低840万，但比2020年4月疫情爆发前的低点1.3亿增加了近1400万。

二、纽约市指标

（一）疫苗

在纽约市第一次注射的疫苗剂量，从三月初的5万剂高位持续下降，但是第二次注射的7天平均剂量，上周达到了3.5万剂的新高。单剂量j&j疫苗的接种量，从三月初的高点持续下降，但在未来几周应该会大幅增加，尽管巴尔的摩的分包商制造工厂出现问题，联邦政府的交货量仍在增加。截至周五，4月2日，纽约市已经接种了超过420万剂疫苗，每100名居民接种了50.7剂Covid疫苗，比其他及时公布数据的大多数城市地区人均接种量还要多。截至4月8日，纽约市已经为24%的人口完全接种了疫苗，其中38%至少接种了一次，包括大多数纽约市老年人。在老年人中，85岁以上人群的疫苗接种率最低；年龄最大的老年人最容易感染甲状腺炎，但是流动性、意识和注册问题可能会阻碍疫苗接种。在布鲁克林85岁以上的老年人中，只有36%至少接种过一剂疫苗，在布朗克斯区只有40%。在种族和民族群体中，纽约市黑人接种率最低，只有19%的黑人皇后区居民，只有20%的布鲁克林黑人居民至少接种过一次疫苗。

（二）经济

经季节性因素调整后，纽约市 2 月份私营部门就业人数增加 2.1 万人，其中住宿和餐饮服务业就业人数增加 1 万人，主要原因是旅游业回升，室内餐饮业扩大(见表 1)。与 2020 年 2 月的峰值相比，私营部门就业人数仍为 642,000 人(16%)，但与 2020 年 4 月的低点相比，增加了 259,000 人(8%)。3 月 27 日这一周，纽约市民首次申请失业救济人数上升至 20163 人，高于前一周的 18319 人。2020 年 4 月 11 日那一周，最初申请失业救济的人数达到了 18.4 万，但在疫情爆发前，每周申请失业救济的人数还不到 7000。

表 1:2 月纽约私人就业（经季节性调整）

(以1,000s为单位)	就业机会	的就业变化			变动百分比		
		21年2月	21年1月	20年2月	20年4月	21年1月	20年2月
私人合计	3,441	21岁	-642	259	1%	-16%	8%
财务活动	464	0	-22	-5	0%	-5%	-1%
信息	210	2个	-19	4	1%	-8%	2%
专业和商业服务	694	3	-84	6	0%	-11%	1%
教育服务	220	-6	-36	-11	-3%	-14%	-5%
卫生保健和社会救助	775	3	-44	64	0%	-5%	9%
休闲和款待	217	13	-245	54	6%	-53%	33%
艺术, 娱乐和休闲	49	2个	-46	-3	5%	-48%	-6%
住宿和餐饮服务	168	10	-199	57	6%	-54%	51%
其他服务	151	0	-44	21岁	0%	-22%	16%
零售业	286	6	-57	54	2%	-17%	23%
批发贸易	117	-1	-23	8	-1%	-16%	8%
运输和仓储	105	1个	-29	5	1%	-22%	5%
建造	136	1个	-26	46	0%	-16%	51%
制造业	52	1个	-13	13	1%	-20%	33%

纽约市与大流行病相关的失业对年轻工人的影响尤为严重，2020 年第二季度，24 岁以下工人的就业率较大流行病前水平下降了 20%，而整体就业率下降了 10%(表 2)。除非出现逆转，否则这些工作岗位的流失将继续给城市的公寓租赁市场带来沉重压力，因为这个年龄段的

人租房的可能性是自住房的三倍以上。这也会影响年轻人接受高等教育的能力。在流感大流行之前，纽约市年轻工人平均工资的增长与许多其他城市相比是温和的，原因是纽约市经济中低工资服务部门的就业扩张速度加快，而这些部门正是受流感大流行影响最严重的经济部门。从2008年到2019年，纽约市34岁及34岁以下工人的平均工资仅增长了16%，但是旧金山增长了93%。

表2：按年龄段分列的就业变化

年龄阶层	2019年第二季度	2020年第二季度	同比变化
24岁及以下	418,439	335,007	-20%
25-34岁	1,222,029	1,082,888	-11%
35-44岁	1,039,789	955,649	-8%
45-54岁	917,755	832,339	-9%
55-64	732,300	675,129	-8%
超过64	263,471	246,411	-6%
全部的	4,593,783	4,127,423	-10%

（三）MTA 地铁、公交车、航空旅行

2021年4月8日，星期四，地铁日客流量超过200万人次，地铁系统达到了一个新的里程碑，这是2020年3月以来的第一次。截至2021年4月9日的一周，工作日的地铁乘客平均为196万人次，城市轨道交通公交乘客平均为115万人次，这是自疫情爆发以来的最高水平。工作日地铁的平均客流量继续缓慢上升，从2021年4月19日星期一到2021年4月21日星期三的平均客流量达到了199万人次。截至2021年4月21日，星期三，地铁和公交车的乘客量，分别下降了64%和44%。

自大流行初期以来，纽约市地区和全国各地的机场的航空旅行缓慢但稳定地增加。该市航空旅行的复苏一直落后于全国其他地区。截至 2021 年 2 月，与 2019 年 2 月大流行前的水平相比，纽约市地区的客运量下降了 72%，全美国的客运量下降了 57%。

（四）城市财政

在 2021 年第一季度，与月工资密切相关的纽约预扣款比 2020 年下降了 3.6%（表 3）。从 7 月份开始的财政年度，预扣款比 2020 年下降了 4.5%。由于纽约没有通勤税，因此能否恢复停止增长，将取决于居民就业的增长，或者城市居民工资的增长。尽管近期就业增长，但纽约市民就业增长的证据有限。

表 3：2021 财政年与 2020 财政年的个人所得税预扣

预扣收入	2021财年	2020财年	同比变化
1月-3月 (Q1)	\$ 3,169.3亿	\$ 3,288.9亿	-3.6%
七月至三月 (FYTD)	\$ 7,576.1亿	\$ 7,932.0亿	-4.5%

消息来源：FMS主计长办公室

2020 年 3 月至 2021 年 2 月，纽约市加油站的应税销售额降至 15.45 亿美元，低于前一年的 23.40 亿美元，与 2013/14 年度的 30.93 亿美元相比下降近 50%。除了大流行的影响，纽约市加油站的销售下降，由于汽油价格的下降，和插电式电动汽车销售的增加，美国的销售量从 2011 年的 18000 增长到 2018 年的 350000。这促使人们开始讨论对驾驶行为征税的替代方法，比如对行驶里程征税。纽约市的销售税收在 3 月份几乎没有显著复苏的迹象，2021 年第一季度的收入比 2020 年第一季度下降了近 24%。本财年迄今为止的销售税收入下降了 22%。今年到目前为止的一些下降是由于州政府将 2.5 亿美元的纽约市销售

税收转移到了陷入困境的医院。考虑到这一点，销售税收入仍比上一财年低 17.8%。

（五）COVID-19 支出

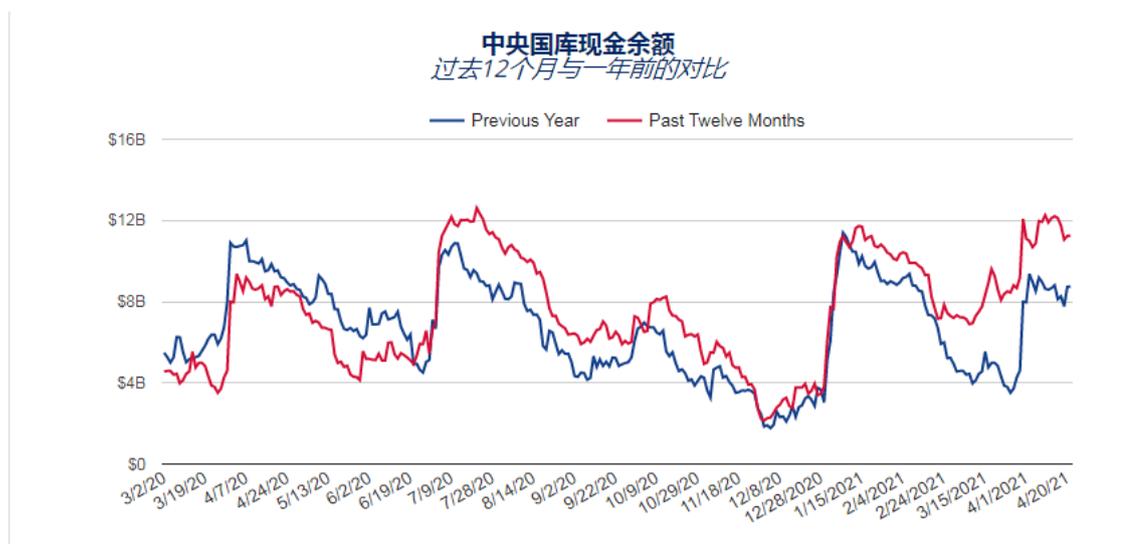
该市的 2021 年 1 月财政计划包括 2021 财年与冠状病毒相关的支出 35.8 亿美元(表 4)。截至 4 月 21 日，该市已承诺 2021 财年与冠状病毒相关的支出 39.9 亿美元，比预算金额高出约 4 亿美元。其中 33.2 亿美元已被支出。在 2020 财年和 2021 财年，纽约市已累计支付或承诺支付 66.1 亿美元的新冠肺炎相关支出。

表 4：2021 财年 COVID-19 支出

	预算	承诺支出	已支出
医疗外科实验室用品	7.88 亿	4.94 亿	4.06
纽约市卫生医院	8.13 亿	11.02 亿	11.02 亿
应急管理部	2.64 亿	2.80	1.65
制服代理商加班	2400 万	100 万	100 万
设计施工部	8900 万	420 万	2600 万
小企业服务部	8100 万	3300 万	3300 万
教育部	7800 万	3.92 亿	3.40 亿
无家可归者服务部	3.29 亿	5.06 亿	3.88 亿
食物/饲料	5.27 亿	4.71 亿	4.37 亿
其他	5.91 亿	6.64 亿	4.23 亿
总计	35.84 亿美元	39.85 亿美元	33.21 亿美元

（六）现金头寸

截至 4 月 21 日星期三，该市的中央国库余额(可用于支出的资金)为 112.5 亿美元。去年同期，纽约市有 87.4 亿美元(图 1)。由于支出步伐放缓，今年可用现金较高。



消息来源：纽约市审计长办公室。

(七) 国家发展

纽约州结束了 2021 财年(2020 年 4 月至 2021 年 3 月)，税收总额为 824 亿美元，比上一年减少 0.6% (表 5)。该州个人所得税(pit)上调 2.4%，抵消了消费和使用税下降 10.6%和营业税下降 2.3%的影响。由于 2 月份的支付额较去年同期大幅下降，退款额从去年 3 月的 12 亿美元增加到今年的 22 亿美元。与此同时，维修保养收入由 45 亿元增加至 51 亿元，增幅为 11.7%，维修保养收入整体下降 11.1%。2021 财年的税收总额比去年五月的预测高出 68 亿美元。联邦政府收入比上一年增加了 131 亿美元，而州政府用于地方援助的总支出增加了 46 亿美元，增幅为 3.6%。

表 5：纽约州所有基金的税收收入（百万美元）

表5：纽约州所有基金的税收收入（百万美元）

	2020年3月	2021年3月	\$ Diff.	%差异	州财政年度 2020	州财政年度 2021	\$ Diff.	%差异
个人所得税	\$ 3,746	\$ 3,332	(415美元)	-11.1%	\$ 53,659	\$ 54,967	\$ 1,307	2.4%
消费/使用税	1,463	1,440	(23)	-1.6%	18,022	16,117	(1,905)	-10.6%
营业税	2,365	2,389	24	1.0%	8,996	8,792	(203)	-2.3%
其他税项	136	178	42	31.0%	2,212	2,499	287	13.0%
总州税	\$ 7,710	\$ 7,338	(371)	-4.8%	\$ 82,889	\$ 82,376	(513)	-0.6%

三、已颁布的州预算批准了数十亿美元用于纽约市的学校和 COVID-19 救济

上周，纽约州议会通过了 2022 财年 2120 亿美元的预算，该预算从 4 月 1 日开始。通过拨款超过 200 亿美元用于联邦大流行病救济，并对高收入者和企业增税 40 亿美元，该预算将增加用于教育和医疗保健的资金，同时也为苦苦挣扎的企业和个人提供救济。根据一项历史性的协议，将在三年内为基金会的援助提供全额资金，基于配方的州立学校援助将从今年的 105 亿美元增加到 2022 年的 119 亿美元。在法院下令为纽约市学生提供“健全的基础教育”之后，纽约州实施了基金会资助，将资金直接投向需求更高、财富更少的学区。基金会援助最初是在 2008 年分配的，但很快就因为经济大衰退而中断，并且从未得到充分的资金支持。根据州预算协议，纽约市的基金资助将在 2022 年增加到 86 亿美元，根据目前的公式，最终将增加到 92 亿美元。此外，纽约市教育部(doe)将获得 70 亿美元，其中 21.5 亿美元来自 12 月的联邦经济刺激法案，48 亿美元来自美国救助计划法案(arpa)，占该州总拨款的 58%。Arpa 基金的一半将在接下来的四个学年里平均分配，但要有使用计划。

纽约市民和企业也将受益于主要由联邦资源提供的新的新型冠状病毒肺炎救济基金。国家预算包括 10 亿美元用于小企业和非营利组织，24 亿美元用于租金减免，24 亿美元用于儿童保育，21 亿美元用于无证件居民无法获得失业救济，6 亿美元用于房主救济。在众多其他条款中，国家还批准了 2 亿美元用于纽约市住房管理局的资本基金，1 亿美元用于纽约市的一个适应性再利用社会福利住房项目，该项目将支持某些酒店和商业办公楼房主转换为社会福利住房，以及一项为期 3 年、收入低于 25 万美元的房产税减免信贷。州预算也给了城市参加提前退休激励计划的选择权。这项激励措施将适用于某些文职雇员，教师和其他能源部员工。市政府的精算师估计，有 75610 名员工可能符合资格要求。市政府必须证明这项计划能节省预算。

四、在 COVID 时代就餐

随着纽约市的病例持续下降，越来越多的居民接种了疫苗，这座城市也在逐步重新开放，现在是评估重新开放对这座城市受灾最严重的地区之一，酒吧和餐馆的影响的好时机。最新数据显示，纽约市民在酒吧、餐馆和酒店的消费，已经大大地从严冬中恢复过来。坐下来吃饭的预定也在恢复之中，特别是与欧洲和加拿大城市相比，那里的疫苗接种速度更慢。Affinity solutions 的数据显示，截至 3 月 29 日，纽约市在食品服务和住宿方面的支出(包括酒吧、餐厅和酒店)仍然下降了 17% (经季节性调整后，与 2020 年 1 月相比)。纽约市的支出在二月初就下降了 40%。

达拉斯和休斯顿的支出已经完全恢复，避免了冬季和停电，南方各州的支出通常更高，那里冬天温暖，各州政府优先重新开放，但纽

约市不再像冬季那样远远落后。Opentable 的数据显示类似的模式。截至 4 月 14 日,纽约市预订坐下来吃饭的人数比 2019 年减少了 74%,但是从 1 月份开始大幅增加,当时纽约市对室内餐厅关闭了大门。布鲁克林的情况更好,那里的预订量只下降了 52%。由于外卖和外卖食品流行,坐下来吃饭的预订量远远低于支出。达拉斯和休斯顿的餐桌保留,几乎完全恢复,但过早重新开放这部分经济带来了风险,欧洲就是一个例子。

到夏末,都柏林,汉堡,慕尼黑,和伦敦餐桌保留区几乎完全恢复,但这些增长随着冬季的到来,以及传染性更强的 b. 1. 1. 7/u. k. ovid 变体的增加,而迅速逆转。都柏林的餐桌保留量已经恢复,甚至超过了 2019 年的水平,直到最近的圣诞节,但到 1 月初已经完全停止,并且一直没有恢复。截至 4 月 14 日,都柏林,汉堡,慕尼黑和多伦多的预约数接近于零,反映了欧洲大陆和加拿大疫苗接种的缓慢步伐,以及英国持续的抗议。但即使在伦敦,疫苗接种的速度是世界上最快的,保留率仍然下降了 80%。这些数据说明了过早重开的风险。最终,一旦人们通过接种疫苗获得了广泛的免疫,纽约的酒吧和餐馆将能够不受限制地重新开张。在那之前,逐渐的重新开放可以让人们有节制地回到外出吃喝,同时尽可能降低因忧郁症复苏和再次关闭的风险,就像在欧洲看到的那样。

纽约市审计长办公室 4 月 5/12/19/26 日

纽约市独立预算办公室：预计 2022 年房地产税将减少十亿美元

虽然房地产税 (RPT) 通常是该市收入增长的一个稳定来源，但即将到来的 2022 财年的前景却截然不同。(除特别注明外，年度为市财政年度。) 由于新冠肺炎改变了人们的工作方式和工作地点，财政部预计商业地产和住宅公寓的租金收入将大幅下降，因此大幅降低了用于 2022 年税单的评估。因此，IBO 目前预测从 2021 年到 2022 年 RPT 收入将下降 10 亿美元。

一、税收

IBO 预测 2021 年房地产税收收入为 309 亿美元，比上一年增长 4.6% (12 亿美元)。根据财政部于 2021 年 1 月发布的 2022 年初步评估报告，IBO 预测明年 RPT 收入为 299 亿美元，下降 3.3%。在过去的 25 年里，房产税收入唯一下降的年份是 1998 年，收入下降了 2.8%。预计明年财产税收入减少的原因是，由于 Covid-19 大流行，预计第 2 类和第 4 类房产的市场价值和税收评估价值将大幅下降。IBO 预计，在 2022 年之后，RPT 将恢复增长，尽管增速远低于近年来，2023 年至 2025 年的平均年增长率为 1.8%，达到 315 亿美元。相比之下，2017 年至 2021 年房地产税收年均增长 6.0%。

二、收入、费用报告以及财产估价

第一类物业(一户、二户和三户住宅)的市场价值是基于销售交易的，而第二类(公寓楼)和第四级(商业)物业的市场价值则是基于其收入和支出的估算出租楼宇和商业物业(办公、零售等)的价值来自业主每年 6 月向 DOF 提交的年度收入和费用报表，通常是上一年的然后，

财务部门使用这些信息来估计当前日历年度的物业收入和支出，在应用适当的资本化率之后，这将成为确定下一个财政年度评估名册的市场价值的基础换句话说，市场价值在 2022 年的评估是基于自由度滚估计收入和费用使用申请 2020 年度收入和费用报告 2019.4 历年鸡笼和公寓建筑的市场价值，而在法律上必须估计就像创收的属性，是用可比出租房屋的净收入作为其创收能力的代表来确定的。

2022 年暂定项目的市场价值大幅下降，主要是因为 DOF 预计从 2019 年到 2020 年，第 2 类和第 4 类房产的收入将大幅下降，这将影响 2022 年和随后年份的评估价值和税单。对于曼哈顿的电梯租赁公寓大楼，财政部预计 2021 年使用的大楼收入与 2022 年使用的收入的中间值下降 8.1%；对于其他行政区的类似建筑，DOF 预计收入中位数下降 6.5%。在全市范围内，办公、零售、酒店、仓库/工厂和车库物业的收入中位数下降幅度更大，从-15.5%到-31.9%不等。DOF 分配的资本化率的增加也导致市场价值的减少，虽然影响相对较小。

鉴于大流行对商业地产市场的影响，财政部门在估计 2020 年收入方面遇到了困难。DOF 承认，它不能采用通常的方法将 2019 年公布的数据调整为 2020 年的情况，部分原因是尚不清楚 2020 年对商业房东的收入来说有多非典型。例如，我们还不知道有多少办公室租户继续支付租金，即使很多人转移到远程工作安排，但是鉴于办公租户在很大程度上能够维持他们的企业尽管中断，可能很多人还继续支付租金。

另一方面，随着零售业、休闲业和酒店业的收入急剧下降，零售业、餐饮业和酒店业的业主收入很可能大幅下降，尽管下降幅度尚不得而知。现有数据还显示，由于市场上新腾出的空间停滞不前，零售

业和办公室空缺增加，这可能会抑制未来的市值增长。无论财务部门的收入预测是否正确，一旦评估名册在5月底最后确定，即使获得有关商业物业市场的不同信息，2022年的市值和评估价值也不会被修订。

财政部对2021年至2022年间办公室、零售和酒店物业的收入、费用、上限价格和市场价值的中位数变化进行了估计。就每一类财产而言，净营业收入预计下降的主要原因是预计收入减少，而不是支出增加。占据商业空间相当大一部分的曼哈顿零售物业，其中位数收入下降了24.8%，上限率上升了3.9%，导致中位数市值下降了29.9%。虽然酒店的数量相对于4级酒店的总数量来说很少，但是酒店是4级酒店中受疫情影响最严重的一个。曼哈顿酒店净营业利润的中位数变化为-30.1%，导致市值中位数下降30.9%。

三、市场价值

在过去的五年里，纽约房地产的市场价格增长迅速。从2017年到2021年，所有房产的总市场价值(包括现有房产和纳税名单上的新建房产)以每年6.4%的平均速度增长。第二类和第一类物业的增长率最高，年均增长率分别为7.9%和7.3%。然而，在2022年的暂定评估名单上，总市值下降了5.2%。经过一段时间的上诉和审查，2022年的最终名单将于2021年5月公布。

根据历史趋势，IBO预计最终的总市值将下降5.5%，这将是过去25年来的第三次下降，比前两次下降幅度更大。这种下降幅度最大的是二类和四类房产，我们预计这两类房产将分别下降8.3%和17.3%。尽管发生了疫情，但是2020年城市一级房产的中间价格增长了4.5%，IBO预计一级房产的总市场价值将增长0.7%。

四、 税务评估价值

由于国家财产税法的特点造成了市场价值变化和评估价值变化之间的滞后，税收评估价值总额的下降比市场价值的下降要小一些。国际移民局预计，2022 年用于税收目的的评估价值总额将下降 4.8%，从 2,712 亿美元降至 2,587 亿美元。这将是过去 25 年来用于税收目的的评估价值总额首次下降。虽然我们预计第一类物业的评估价值总额将增加 4.9%，但我们预计第二类物业和第四类物业的评估价值将分别下降 1.5% 和 11.1%。在过去的 25 年中，第四类评估值下降的唯一一年是 1998 年，而第二类评估值在这一期间从未下降过。

在大多数情况下，第 2 类和第 4 类评估值的变化是在 5 年内逐步实现的。每年只有五分之一的评估价值变动计算出当年的应收账款评估价值(用于税务目的的价值)，另有五分之一计算出随后四年每年的应收账款评估价值。从不同的角度来看，任何一年税收评估价值的变化是当年评估价值变化的五分之一，加上前一年评估价值变化的五分之一，加上两年前评估价值变化的五分之一等等。当经济繁荣的时候，它也允许财产所有者延迟支付部分税款，在某一年财产价值的全部增加。

即使当前市值稳定或下跌，税务登记册上仍未确认的过去四年的评税价值变动，亦可能导致较高的评税价值。近年来市值的强劲增长，导致了有待分阶段实施的先期评估增长的强劲增长。然而，2022 年 2 类和 4 类房地产市场价格预测的自由度急剧下降已经抹去了整个管道。到 2022 年，管道现在有 194 亿美元的评估减少将被纳入未来四年的税收目的的评估价值，抑制增长的财产税收入在未来几年。有些城市可

能会失去一些税收收入增长，这些增长来自于之前推迟的评估增长。根据 IBO 预测，2022 年至 2025 年，2 类和 4 类房产的市值平均增长率为 4.1%，我们预计输油管道在 2025 年之前仍将为负值，届时考虑到评估增加的因素将超过评估减少的 60 亿美元。

纽约市独立预算办公室 4 月 10 日

纽约市 2022 财年初步预算和财政计划

一、执行摘要

自 11 月计划以来，出现了一些积极的事态发展，对经济复苏和纽约的财政前景都有影响。12 月，国会批准了第二轮经济刺激计划，延长了工资保障计划，并通过关爱法案将失业保险计划延长了 11 周。此外，众议院通过了 1.9 万亿美元的经济刺激法案，其中包括额外的经济刺激支出，扩大大流行性失业援助和大流行性紧急失业补偿计划，并为州和地方政府提供 3500 亿美元的救济。最后，针对新型冠状病毒肺炎的疫苗接种工作在 12 月中旬开始进行，这将在 2021 年提振经济。然而，全面经济复苏仍面临挑战。纽约市受到流行病的影响更早，更严重，而且受到的影响也不成比例。尽管从 4 月份的低点反弹，经季节性调整后的 12 月份，纽约市的私营部门就业人数比大流行前的峰值低了 60 多万，在 2020 年的最后两个月减少了 31000 多。12 月，室内容量有限的酒吧和餐厅关闭了室内服务，消费者在户外用餐的意愿也因为寒冷的气温、降雪和更致命的病毒株而受到抑制。音乐会、歌剧、芭蕾舞、舞蹈、百老汇、时装秀和体育赛事等娱乐场所仍然关闭，尽

管州长授权从2月23日开始，在容量达到或超过1万人的主要体育场和体育场重新开放运动和娱乐活动，并且从3月5日开始，电影院将以25%的容量开放。与此同时，2月12日恢复室内就餐的餐厅，在2月26日被允许将室内就餐容量增加10%至35%。

正是在这样的背景下，第二个刺激法案和预防冠状病毒疫苗的推广带来了经济改善的希望，这个城市发布了922.9亿美元的2022年初步预算。初步预算平衡的，预计11月将缩小37.5亿美元的缺口。总体而言，2022财政年度初步预算中的税收收入比11月计划预计的少15.8亿美元。2022财政年度非财产税预计将比11月计划多9.23亿美元，反映出收入和营业税收入比先前预期的更强劲。然而，流行病对财产价值的影响比预期的要大。财政部1月15日公布的2022年暂定名单显示，市场价值下降了5.2%，平均而言，第二类(多户住宅)价值下降了8.0%，第四类(商业)房地产价值下降了更大的15.8%，第一类(1至3个家庭)房地产价值保持相对平稳，增长了0.8%。因此，从2022年开始，房产税收入每年减少约25亿美元。

在2022年初步预算中，与11月计划相比，城市基金支出大幅下降53.3亿美元，抵消了税收收入的下降，平衡了预算。城市基金支出减少的一半以上来自2021财政年度预算稳定账户(bsa)增加的27.5亿美元，用于提前偿还2022财政年度的债务。Bsa的资金来源于2021财年的预算盈余，bsa的增长主要来自税收收入增加16.7亿美元，以及1月份计划中新一轮全市储蓄计划(csp)的预算减免8.69亿美元。

2022财政年度的城市基金支出比11月估计的少26.1亿美元，新一轮的csp占支出削减的13.4亿美元。其余支出减少的主要原因是一

般准备金减少 9 亿美元，取消了 2.5 亿美元的资本稳定准备金，以及拟议修改精算假设和方法节省了 3.04 亿美元的养恤金缴款。城市基金机构支出增加 1.81 亿美元，包括 2021 年追溯性支付 5200 万美元和 2022 年福利支付额（共计 6.91 亿美元），部分抵消了上述减少额。

审计长办公室对 1 月份计划的分析确定，2021 财政年度追加资源 3.96 亿美元，预算风险从 2022 财政年度的 14.3 亿美元到 2025 财政年度的 26.1 亿美元不等。2021 财政年度的额外资源来自主计长办公室较高的税收预测，抵消了主计长办公室确定的支出风险。该计划未来几年的预算风险是由主计长办公室较高的支出估计数造成的，较高的税收估计数减轻了 2022 财政年度的一些风险，而较低的税收增加了 2023 财政年度到 2025 财政年度的支出风险。因此，主计长办公室预计 2021 财政年度的预算盈余将增加 3.96 亿美元，但 2022 财政年度的预算缺口更大，为 14.3 亿美元，2023 财政年度为 64.4 亿美元，2024 财政年度为 64.8 亿美元，2025 财政年度为 68.9 亿美元。1 月份的计划没有反映出，拜登政府可能采取的联邦预算救济措施。一月份的计划假设联邦应急管理局支付 75% 的合格开支；然而，自从一月份的计划发布以来，总统签署了一项行政命令，授权联邦应急管理局支付合格的脑膜炎相关开支的全部费用，追溯到大流行病爆发以来的开支。这笔额外的补偿，估计将为该市提供额外的 10 亿美元联邦应急管理局资金，将使该市能够撤销或减少计划中的一些服务削减，并将余额用于预算救济。此外，众议院通过了一项 1.9 万亿美元的经济刺激法案，其中包括 3500 亿美元用于救济各州和地方政府，其中包括据报道给纽约市的 56 亿美元。然而，州行政预算包括将费用转移到城市的拨款，

包括使用星级补偿来抵消部分联邦救济。由于许多费用转移超出了联邦 Covid 救济期限，州行政预算如果按计划通过，从长远来看会对城市产生负面影响。

二、纽约市的经济前景

（一）2020 年纽约市经济

为了应对新型冠状病毒肺炎疫情的爆发，世界各国政府限制了经济活动，并鼓励社会疏远，以减缓病毒的传播，防止医院不堪重负。大型聚会受到限制，旅游和旅游业崩溃，体育和娱乐场所关闭。在美国，各州和各地的限制措施差别很大，但遏制措施决定性地结束了 10 年的经济扩张，美国经济在第二季度以年率 31.4% 的速度萎缩，是有记录以来最严重的下滑。办公室工作人员转向远程工作，许多低收入的服务人员失去了工作，特别是在国家的城市，因为他们的工作场所关闭和谨慎的消费者留在家里。经季节性因素调整后的美国就业人数从 2020 年 2 月的 1.52 亿下降到 4 月的 1.3 亿，同期失业率从 3.5% 上升到 14.8%。作为回应，联邦政府于 3 月 27 日通过了 2.2 万亿美元的关注法案，这是美国历史上最大的经济刺激计划。它包括对美国人的直接刺激支付，工业贷款，小企业贷款，和扩大美国失业保险计划的资格和福利，并帮助数百万美国人忍受。

COVID-19 检测能力的提高、公众行为的改变以及更温暖的天气在夏季抑制了感染，并使经济在第三季度显著重新开放，美国经济以 33.4% 的年率反弹。但是，随着天气转冷，疫情蔓延至此前未受影响的农村地区，新冠肺炎疫情卷土重来，经济复苏在接近年底时陷入停滞，新增失业人数和失业保险申领人数不断上升。去年 12 月，美国就业人数

为 1.426 亿，比 2020 年 2 月减少了近 1000 万，比 11 月减少了 20 多万。12 月中旬，美国食品和药物管理局批准了 Moderna 和辉瑞公司生产的新型冠状病毒疫苗。在今年的最后一周，国会批准了第二轮经济刺激方案，延长了工资保障计划 (Paycheck Protection Program)，并将通过《关爱法案》(CARES Act) 实施的失业保险计划延长了 11 周。

(二) 美国经济展望

尽管新型冠状病毒感染、阳性检测和住院率以及死亡率都在年底假期期间达到顶峰，但美国能否全面恢复营业和经济复苏在很大程度上取决于有效的疫苗接种计划。美国的疫苗接种工作起步缓慢，存在广泛的物流和分发问题，以及对接种资格的限制限制了接种人数。截至 2 月 10 日，美国已经分发了 6600 万剂疫苗，其中 4500 万剂已经使用。虽然许多地方分配问题已得到解决，但短期内可分配的疫苗数量仍然受到基本限制。在 2021 年第一季度，供应可能仍然不足，无法将疫苗接种范围扩大到一线卫生保健工作者、急救人员和老年人之外。现有疫苗的短缺将突出疫苗分配的不公平，这反映了美国经济中的其他社会和经济不公平。

对这些重点人群进行疫苗接种应能使感染率、阳性检测率、住院率和死亡率在第一季度继续下降，尽管新的、更具传染性的毒株会带来美国新冠肺炎再次抬头的风险，就像英国和南非等国家所经历的那样。在没有新病毒广泛爆发的情况下，疫苗接种的增加和气候变暖应会使经济和就业增长在第一季度早些时候逐步恢复。在 2021 年第二季度，通过扩大 Moderna 和辉瑞已经批准的疫苗的生产能力，以及批准强生和阿斯利康的新疫苗，疫苗供应量将大幅增加。强生公司的单剂

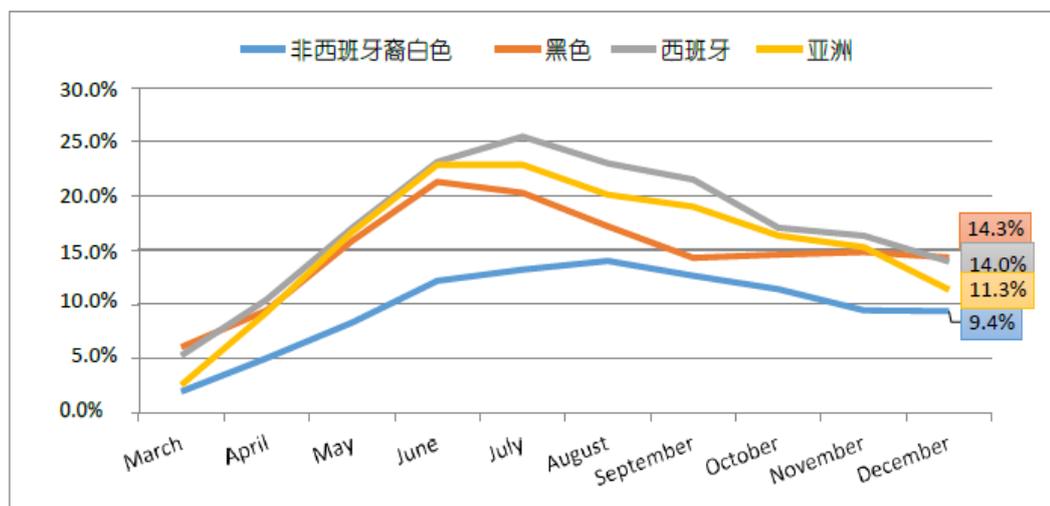
疫苗已于2月4日提交给fda紧急使用授权，预计在本月底之前获得批准。增加疫苗供应将扩大疫苗接种资格，并将使大多数美国人在第二季度结束前接种疫苗。这将大大加速经济复苏，使人们恢复正常生活，尽管世界已经发生了变化，远程工作和网上购物仍然更加重要，疫情造成的经济损失对那些最缺乏承受能力的人造成的损失最大。在美国等待增加疫苗供应的同时，拜登政府目前正与国会就第三轮经济刺激计划的规模进行谈判，再加上新冠肺炎病毒可能卷土重来，这将决定第一季度经济的发展方向。

（三）纽约市经济状况和前景

纽约市受这一流行病的影响更早、更严重，所受影响的比例也更大。尽管纽约市私营部门就业人数从4月的低点有所反弹，但经季节性调整后，12月仍比大流行前的峰值低60.5万人，较11月下降了1.9万人以上。

失业主要集中在提供现场服务的行业：住宿和餐饮服务、艺术和娱乐以及零售。证券、专业服务和信息等行业通过转向远程工作避免了关闭，也避免了大规模失业。这种结合加剧了现有的经济差距，因为纽约市没有倒闭和失业的行业支付更高的工资，而提供现场服务的行业不成比例地以较低的工资雇用有色人种。纽约市的失业率从2020年2月的3.4%飙升至6月的20.4%，并在12月逐渐下降至11.0%。纽约黑人、西班牙裔和亚裔的失业率最高，西班牙裔居民的失业率超过25%，并一直居高不下。2020年12月，纽约市黑人、西班牙裔、亚裔和白人的三个月平均失业率分别为14.3%、14.0%、11.3%和9.4%（图1）。

图1. 按种族/民族划分的NYC 2020就业率（3个月平均值，未经季节性调整）



由于三月份办公人员开始远程办公，曼哈顿的写字楼大多空置，而且至今还没有大批人回来办公。酒吧和餐馆重新开放，但室内容量有限，12月关闭了室内服务，消费者外出就餐的意愿受到了更冷的温度、降雪和更致命的病毒菌株的影响。音乐会、歌剧、芭蕾舞、舞蹈、百老汇、时装秀和体育赛事等娱乐场所仍然关闭。美术馆和博物馆仍在开放，但容量有所减少。简而言之，让纽约成为一个令人向往的居住地(尤其是对富人而言)、让美国乃至世界各地的人们向往的世界级目的地的大多数便利设施，现在都关门了。由于纽约的文化设施被关闭，这个国家仍然不对大多数外国游客开放，游客继续呆在家里，商务旅行者以虚拟的方式会面，纽约的酒店仍然很少有人光顾。纽约市的零售商店，由于失去了通勤上班族和外地游客的光顾，继续遭受销售额下降的影响，许多商店已经关闭。

但并非一切都像看上去那样黯淡。新冠肺炎病例可能是过去一年经济活动的最有力先行指标，自1月初以来一直在下降。纽约市的阳性

检测率在1月3日达到9.7%的峰值，之后下降到接近8%。1月8日，7天内平均每天新增病例6373例，达到峰值，此后降至4000例以下。新的住院治疗，滞后于病例，在1月18日达到顶峰，此后稳步下降；与冠状病毒相关的死亡，滞后于住院治疗，在连续三个月上升后已趋于稳定。尽管最初在疫苗推广方面遇到了困难，而且在公平分配方面也一直存在问题，但纽约市接种的疫苗剂量比美国其他任何城市都多，人均接种量也比美国大多数及时公布数据的城市地区都多。

截至2月初，纽约市已经为近70%的长期护理人员和近50%的工作人员接种了疫苗。1月11日，纽约州扩大了首批应急人员、医疗工作者和老年人接种疫苗的资格，包括交通工作者、惩教机构、杂货店工作人员、教师和无家可归者收容所。2月2日，该资格进一步扩大，包括出租车司机和餐厅工作人员。随着接种疫苗的目标人群的比例越来越大，向纽约市这些群体接种疫苗将日益降低传播率。根据目前的感染轨迹，科莫州长计划在情人节当天重新开放纽约市的酒吧和餐馆，减少室内服务容量。随着强生(Johnson & Johnson)和阿斯利康(AstraZeneca)可能批准的新疫苗，以及加快已批准疫苗交付的措施，疫苗供应应会继续改善。Moderna计划将每瓶的剂量增加50%，这是目前该公司生产能力的瓶颈。辉瑞最近宣布，2021年扩大COVID-19疫苗的生产目标，从之前的12亿剂增加到20亿剂。

尽管新的、传染性更强的冠状病毒毒株有在纽约市重新爆发疫情的风险，但增加疫苗供应应继续降低传播率。可获得性的提高将使春季疫苗资格扩大到包括广大公众。在天气变暖的帮助下，春季的新增病例将开始更快地下降，并将加速恢复到与人打交道的业务。2020年3

月，医院可能会被新冠肺炎患者压垮，这是最初经济关闭的动力，也是自那以后实施其他经济限制的一个因素。随着老年人疫苗接种率的增加，住院和死亡人数的下降甚至会比新感染人数下降得更快，因为老年人占COVID - 19住院人数的近一半和死亡人数的80%。我们预测，到2021年第一季度，纽约市的经济和就业没有增长，疫苗供应缓慢加速，COVID-19感染率缓慢下降，但经济和就业增长滞后。增加疫苗接种将导致2019冠状病毒感染率在2021年第二季度开始大幅下降，随后经济重新开放，经济和就业增长加快。我们的预测是，纽约市的就业将在明年反弹，之后增长将趋于平稳，并在2022年春夏恢复到大流行前的水平。随着疫情消退，这个城市将发生变化，在那里，许多人至少在兼职的基础上继续远程工作，消费者继续在网上购物中占更大的份额。由于大多数欧洲和亚洲国家在疫苗接种方面落后于美国，外国游客返回美国的时间将更长。在控制病毒方面更成功、但获得疫苗的途径较少的亚洲国家，可能尤其不愿让其公民前往美国旅行。

三、2022财年初步预算

1月14日公布的2022财政年度初步预算显示，平衡的预算为922.9亿美元。初步预算的收入比11月计划预计的少13.8亿美元。然而，支出大幅削减51.4亿美元，抵消了收入缺口，并使伦敦金融城得以弥补11月预计的37.5亿美元缺口。几乎所有的收入下降都是由于对城市基金收入的重新估计，从11月计划的预测中向下修正了15.8亿美元，如表7.7所示，对税收估计的修正导致了超过98%的城市基金收入下降。8.下调财产税25.1亿美元房地产税收收入的下降反映了自大流行开始以来房地产价值的下降。在营业税增加6.37亿美元、

个人所得税增加 5.31 亿美元、税务审计收入增加 2 亿美元的推动下，非财产税净增 9.23 亿美元，抵消了财产税收入的下降。

2022 财年城市基金支出，在计入 2021 财年提前支付的债务偿还额减少之前，比 11 月份的计划净减少了 26.1 亿美元。这主要是由于 1 月份的城市储蓄计划 (CSP) 减少了 13.4 亿美元的支出，削减了 11.5 亿美元的预算准备金，以及拟议的精算假设和方法的改变减少了 3.04 亿美元的养老金缴款。撇开 CSP 的支出削减不谈，机构支出比 11 月计划高出 1.29 亿美元。机构支出的增加反映了教育部 (DOE) 为新的学术弹性项目提供的 3500 万美元和社会服务部 (DSS) 为公平票价项目提供的 5300 万美元的资金。11 月计划仅包括为 2021 财年的公平票价项目提供资金。虽然一月份的计划在 2022 财年为公平票价计划增加了 5300 万美元，但该计划在未来几年仍然没有资金。此外，自 11 月计划发布以来，伦敦金融城协商了另外 5200 万美元的 2021 财年追溯、一次性支付和福利基金支付。虽然延期提供了 2021 财年的预算减免，但将这些支付推至 2022 财年。

2021 财年预算稳定账户 (BSA)：自 11 月计划以来，纽约市在 2021 财年预算中确认了 27.3 亿美元的额外净资源。由于这些资源不需要平衡本财政年度的预算，它们被用于增加 2021 财年预算稳定账户 (BSA)，使 2021 财年 BSA 总额达到 33.6 亿美元。BSA 将用于预付 26.8 亿美元的过渡性金融管理局 (TFA) 未来税收担保 (FTS) 债务服务和 6.76 亿美元的一般义务 (G.O.) 债务服务。如表 3 所示，这些额外资源是由于：2021 财政年度一般准备金减少 5000 万美元；对上年度应收款和应付款估计数进行调整后净节省 4.21 亿美元；新一轮的 csp，预计 2021

财政年度节省 8.69 亿美元；城市基金收入增加 16.7 亿美元；养恤金缴款减少 4.3 亿美元；城市基金支出增加 7.03 亿美元

全市储蓄计划(csp)：2022 年 1 月计划包括另一轮 CSP，预计将在 2021 财年提供 8.69 亿美元的预算减免，在 2022 财年为 13.7 亿美元，在 2023 财年为 5.8 亿美元，在 2024 财年为 6.05 亿美元，在 2025 财年为 6.24 亿美元。在 2021 财年的预算减免中，近四分之一来自纽约市健康与医院公司(H+H，前身为健康与医院公司，简称 HHC)提供的 2.12 亿美元的一次性偿债偿还。一项将非必要文职人员招聘限制在每三名离职人员招聘一名新员工的计划预计将在计划期间节省 14.4 亿美元，从 2021 年的 5700 万美元开始，到 2025 年增长到 3.64 亿美元。根据目前这一轮 CSP，预计计划期间的预算减免总额为 63.4 亿美元。2021 财年和 2022 财年的合计储蓄总额为 35.6 亿美元。如表 4 所示，偿债和提高效率的举措占了节省开支的近 60%。除将住户街道扫扫服务减少到每周一次外，服务削减不会超过 2022 财政年度，占节省的 8%或 2.86 亿美元。然而，市长已经表示，他将取消能源部对公平学生基金的临时削减，使用额外的联邦紧急事务管理署(FEMA)补偿，这占了服务削减的 1.5 亿美元。市长还表示，他将取消延迟 3K 的扩建，这占重新估计节省的 4400 万美元。

(一) 收入分析

1 月份计划的总收入预计将在预测期内增长 38.6 亿美元，从 2021 年的 950.5 亿美元增长到 2025 年的 989.1 亿美元。同期，总体税收收入预计将增长 75.2 亿美元，年均增长 2.3%。总体税收收入的增加，几乎完全是由非房地产税收收入预期的反弹推动的。随着伦敦经济开

始从大流行的破坏性影响中复苏，非房地产税收收入将出现反弹。另一方面，房地产税收收入预计将在 2022 财政年度大幅下降 4.3%—这是自 1996 年以来的最大降幅—然后在计划的其余部分稳定并逐步增长。预计到 2025 年，房地产税收收入将与 2021 年基本持平，与此前的预测大相径庭。在 2022 财政年度，杂项收入预计将下降 2.25 亿美元至 49.8 亿美元，在计划期间的其余时间保持在 47 亿美元左右。2022 财年的减少反映了 H+H 在 2021 财年一次性偿还 2.13 亿美元的债务。2021 财年，联邦和州政府的援助总额为 250.9 亿美元，占该市总收入估计的 28%。在该计划之后的几年里，联邦和州的拨款预计将在 2022 财年减少到 2340 亿美元，然后在 2023 财年小幅增加到 237.1 亿美元。在该计划的其余部分，联邦和各州的援助预计将基本保持在 237 亿美元。

1. 税收收入

(1) 自 2021-2025 财年 11 月财政计划修订后

一月计划包含了几乎所有收入来源的大变化，如表 1 所示。物业税调低幅度较大，以反映公布的暂定税项显示大部分物业市值大幅下跌因此，从 2022 财政年度开始，房地产税收收入减少了 25 亿美元，整个计划的数额大致相同。销售税和所有其他税收(包括酒店入住税)也被下调，不过幅度较小，因为旅游业预计复苏较慢。所有其他收入来源均向上修订。尤其值得一提的是，本财政年度的所得税和营业税大幅上调。对 2021 财年收入敏感税的修订在很大程度上反映了这样一个事实：迄今为止，因大流行而造成的预期收入损失低于最初预期。

表 1：2021 年 1 月计划与 2020 年 11 月计划对纽约市税收假设的修订

(百万美元)	2021财年	2022财年	2023财年	2024财年	2025财年
2020年11月财务计划	\$59,390	\$63,748	\$66,663	\$67,942	\$67,942
修订版本:					
财产税	(8)	(2,479)	(2,671)	(2,607)	(2,199)
个人收入 (PIT)	822	531	528	506	1,063
商业	653	637	529	613	723
销售量	(215)	(441)	(253)	76	535
房地产交易	273	336	308	372	533
所有其他	(106)	(340)	(300)	(158)	(19)
税务审计	250	200	0	0	0
全部的	\$1,669	(\$1,556)	(\$1,859)	(\$1,198)	\$636
2021年1月财务计划-总计	\$61,059	\$62,192	\$64,804	\$66,744	\$68,578

(2) 审计长办公室修订和预测，2021-2025 财年

与纽约市类似，美国审计署 (comptroller's office) 的预测还反映出，根据暂定名单中提供的新数据，对房产税收入进行了重大修订。继 2022 财年房产税收入下降 4.3% 之后，审计署预计未来几年将恢复温和增长。这是基于预测本地经济会回升，以及假设楼价已大致下跌。主计长办公室的基线预测，与市政府的预测并无显著差异。关于非房产税收入，主计长办公室预计 2021 财年和 2022 财年的近期增长将高于市长，而在过去几年的增长将放缓。近期预计的较高增长既反映了收集数据强于预期，也反映了近期就业率较城市预期更大幅度的反弹。表 2 列出两者的整体差异。

表 2：纽约市长，审计长税收预测，增长率

	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FYs 2021 – 25 Average Annual Growth
Property						
Mayor	3.4%	(4.3%)	2.3%	1.4%	1.3%	0.1%
Comptroller	3.4%	(4.3%)	2.3%	1.4%	1.3%	0.1%
PIT						
Mayor	(6.0%)	6.0%	5.6%	3.6%	3.8%	4.7%
Comptroller	(2.3%)	2.2%	3.6%	4.8%	4.0%	3.7%
Business						
Mayor	(9.1%)	6.4%	4.0%	1.0%	1.7%	3.3%
Comptroller	(3.7%)	(0.2%)	1.8%	0.9%	1.9%	1.1%
Sales						
Mayor	(11.1%)	16.7%	10.0%	6.9%	5.1%	9.6%
Comptroller	(10.8%)	17.3%	10.2%	7.4%	4.9%	9.9%
Real Estate Transactions						
Mayor	(19.1%)	18.8%	11.0%	6.7%	6.7%	10.7%
Comptroller	(19.2%)	19.7%	(3.2%)	(2.0%)	(0.4%)	3.1%
All Other						
Mayor	(21.2%)	6.8%	6.7%	8.0%	5.2%	6.7%
Comptroller	(21.2%)	6.8%	6.7%	8.0%	5.2%	6.7%
Audit						
Mayor	14.2%	-21.3%	-21.7%	0.0%	0.0%	-11.4%
Comptroller	14.1%	-21.3%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.8%
Total Tax with Audit						
Mayor	-3.2%	1.9%	4.2%	3.0%	2.7%	2.9%
Comptroller	-1.8%	0.5%	3.4%	3.0%	2.6%	2.4%

(3) 房产税

财政部 1 月 15 日发布的 2022 年初步名单显示，大流行病对房地产价值的影响是多么迅速和破坏性。包括出租房、合作公寓和共管公寓在内的二类物业总体平均下降了 8%。商业地产价值(第四类)受到的影响更为严重，平均下降了 15.8%。作为第四类收入的最大来源，写字楼的市值下降了 15.1%，而受疫情影响最严重的酒店和零售物业的价值分别下降了 23.8% 和 21.0%。包括 1-3 个家庭住宅的一类房产表现较好，增长了 0.8%，其中单户住宅市值增长了 2.9%，抵消了其他类别房产市值下降的影响。

尽管美国财务审计署(comptroller's office)在 11 月份的预测显示，房产税将出现大幅下降，但人们没有预料到这些下降的幅度和速度，尤其是对写字楼而言。价值的崩溃意味着，前几年增长累积的逐步增加的评估数据很快就会枯竭。主计长办公室的基线假设是，2022

年第二类和第四类房地产价值的迅速大幅下降，在很大程度上包括了大流行的负面影响。2022-2025 财政年度，房地产市场将开始稳定并温和增长，同时预测还将出现不确定性，长期结构调整及其对房地产市场的影响等问题仍然悬而未决。企业和个人继续依赖远程工作的程度以及由此对办公和住宅物业的长期需求产生的影响还不得而知。鉴于电话会议在未来可能成为一种可行且成本更低的选择，企业是否会像大流行前那样依赖旅行？网上销售将在多大程度上继续取代实体店？这些问题和其他问题的答案将最终决定 2020 年市场的下行调整是否会逆转，正如我们的基线预测所反映的那样，还是会继续下去。一个重要的风险预测，应该注意的是，几乎 60% 的第四类物业的实际评估价值低于过渡值。由于物业税税率是以实际评估价值中较低者或分阶段实施的过渡价值计算，市值进一步恶化的情况会即时反映出来，而任何正面的消息只会分阶段逐步实施。

（4）房地产交易税

纽约市的房地产销售已经开始缓慢但稳定的复苏。今年 3 月，封锁令整个市场陷入停顿，并导致 2020 财年最后一个季度(2020 年 4 月至 6 月)的销售崩溃。与 2020 财年最后一个季度(28 亿美元)相比,2021 财年第二季度(10 月至 12 月)一级房地产销售(1-3 户家庭住宅)增长了 75%(48 亿美元)。二类房产(住宅公寓和合作社)的销售额增长了 23%(67 亿美元, 高于 55 亿美元), 四级房产(商业建筑)的销售额增长了 61%(32 亿美元, 高于 20 亿美元)。尽管如此, 与去年同期相比, 销售额仍然落后。第一类销售持平, 而第二类销售下降了 28%, 第四级销售下降了 61%。审计署对 2021 年和 2022 年财政年度的短期预测,

结合房地产转让和抵押记录税，与纽约市的预测非常相似。在 2021 财年大幅下降 19% 之后，预计该公司的收入将在 2022 财年大幅反弹，降幅接近 20%。此后，审计长和金融城对这两种税种走势的预测有所不同。审计长办公室预计，在整个计划期间，交易税将保持在 covid-19 危机前的水平以下。与二类和四级房产相比，一类房产的销售有更好的复苏轨迹。后者可能会继续面临着越来越依赖在家办公的强劲阻力，而第一类可能会受益于远程工作的趋势，因为房主在家里寻求更多的空间。由于人们继续利用低利率进行再融资，抵押贷款记录税预计在短期内表现会更好，但随着利率在未来几年上升，这种增长趋势将逆转。另一方面，纽约市显示出这两种税收的持续强劲增长。鉴于这一不同的轨迹，对年度的预测出现了差异，审计长估计 2023 - 2025 财年的每一年收入都低于纽约市。

(5) 个人所得税

1 月份，审计署 (Comptroller) 和纽约市 (the City) 都大幅修正了对 PIT 的预测，延续了自去年执行预算预测以来的向上修正模式。这些修正很大程度上反映了这样一个事实，即收集的数量比最初预期的要多 (或者，最初预计的由于大流行而造成的重大损失没有发生)。有几个原因可以解释这种意想不到的力量。金融市场在大流行开始时急剧下跌后，迅速恢复，到年底，股市指数飙升至历史新高。联邦政府为个人和企业提供了前所未有的财政刺激：大幅增加失业保险补偿，向中低收入个人提供经济影响补助，并通过薪资保障计划和其他税收抵免计划帮助企业留住员工。所有这些因素都有助于减轻所得税损失，否则这些损失可能会更严重。审计署现在预测的 PIT 将只下降 2.3%，

而不是最初预测的 2021 财年的两位数下降。纽约市预计 2021 财年的下降幅度会更大，部分原因是该预测没有纳入 1 月份 PIT 数据的最新数据，该数据继续强于预期。

展望未来，预计的经济复苏预计将提高工资收入和相关预扣税。从 2022 财年到 2025 财年，预扣税预计将以平均每年 5% 的速度增长，在 2022 年急剧反弹的推动下。纽约市对该计划抑制增长的总体预测是类似的，但由于预计就业将较长时间反弹至大流行前水平，纽约市的预测在短期内略低，而在以后年份则相反地高。个人收入的非预提部分主要与资本利得和业务收入有关，预计在《计划》中只会有温和的增长。在股市经历了 4 年的强劲持续上涨之后，由于一些分析师警告存在泡沫，进一步大幅上涨可能更难实现。因此，预估评估的非预提部分预计平均仅增长 1.3%。金融城也预计无扣税收入将温和增长，但略高于该计划的平均 2.7%。在不扣缴款项方面的这种预测差异解释了财务主任办公室对其他年份的预测较低的原因。

(6) 企业所得税

对营业税(一般公司税和非公司营业税)的预测也进行了修订，以反映更大的近期实力和更低的损失，原因类似于讨论的个人所得税特别是，华尔街公司的利润可能在 2021 财年飙升至有记录以来的第二高水平，而不是像最初预期的那样在大流行开始时出现下降，仅次于 2009 年因问题资产救助计划(TARP)而实现的利润。在 2021 财年，营业税预计将下降 3.7%，比最初预期的亏损下降幅度要低得多。该年度预估认为，当地经济的全面反弹将有助于抵消华尔街盈利能力下降的影响，整体增长预期平均为温和的 1.1%。如表 11 所示，财务主任办公室对

今后几年的预测略低于金融城的预测。与过去一样，审计署认为，营业税的增长将以审计的形式而不是现行征税的形式出现，因此，总体而言，包括审计在内，营业税收入的预测与伦敦金融城的类似。

(7) 销售税

虽然在当前的计划中，对商业所得税和营业税的预测已向上修正，但由于大流行对酒店业的影响继续拉低销售收入，销售税被下调。与2019年相比，酒店最近一个季度的销售税收入下降了90%，餐馆报告的销售额下降了59%。酒店和旅游业的复苏对销售税的反弹至关重要，也解释了审计署和金融城的预测之间的主要差异。

审计办公室项目酒店就业电视台将恢复到2019年水平到2023年底，预计年增长率为22.9%，2021财年和2022财年的34.3%，尽管这个城市没有预期经济复苏在酒店行业在2025财政年度之前发生。金融城预计2021财年和2022.15财年的增长率分别为16%和20%。因此，审计署预计整个计划期间的销售税增长率会更高。

(8) 审计收入和杂项收入

纽约市预测认为，审计收入将从2022财年的每年9.21亿美元下降到计划剩余部分的每年7.21亿美元。审计署的预测虽然承认个别审计收入的波动性，但假定总体税收收入应更接近于过去10年10亿美元的长期平均水平。因此，从2023年到2025年，纽约市每年至少可以多收2亿美元。

2022财政年度初步预算中的杂项收入相对于11月计划保持不变，净减少2700万美元至49.8亿美元。减少的原因是将人行道café收

费和停车收入的预估分别下调了 1200 万美元和 1600 万美元。相比之下，2021 财年杂项收入预期净增 2.17 亿美元，至 52 亿美元。这一增长源于 H+H 一次性偿还了 2.12 亿美元的偿债费用。该补偿被记入全市储蓄计划的收入倡议。表 12 显示了自 11 月计划以来的 2021 财年杂项收入预测的变化。许可证、许可证和特许经营的收入预期净减少了 3100 万美元。这一修订主要反映了对建筑和建筑许可证、有线电视特许经营权和人行道咖啡馆费用的预测降低。服务收费的预计收入减少了 700 万美元。这包括较低的城市登记费、活动费、车库费和长期停车费。在 2019 财年达到 60 亿美元之后，由于 2020 年 3 月开始的 COVID-19 大流行导致商业和社会活动放缓，杂项收入在 2020 财年下降了 12.3%。当前的 52 亿美元的预测比 2020 年的水平下降了 0.7%。伦敦金融城预计，由于 2021 财年一次性 H+H 补偿，杂项收入将在 2022 财年再下降 4.0%。除 H+H 偿还款外，杂项收入预计到 2025 年将保持相对平稳，约为 50 亿美元。

（二）支出分析

1 月份财政计划中的 2022 财年总资金支出预计将比 2021 年财年减少 27.7 亿美元。2021 年和 2022 年的支出都包括提前支付，这降低了这些财政年度的偿债支出。此外，通过使用剩余的退休人员健康福利信托基金支付部分退休人员健康保险费用，减少了 2021 年财政年度支出。由于总储备的减少和对前一年应计项目的重新估计，2021 年财政支出也进一步减少。如表 15 所示，在调整预付款后，并排除对前一年的应计款项和储备金的重新估计，预计支出将减少 19.4 亿美元至 955.4 亿美元。然而，2021 财年预算包括 35.8 亿美元的 COVID-19 相

关支出，预计到 2022 财年将降至 1400 万美元。扣除 2019 冠状病毒病相关支出，预计 2022 财年支出将增长 19.8 亿美元，增幅为 2.1%。如表 15 所示，在计划期间，储备金之前的调整支出预计将增长 4.6%。这种增长主要是由偿债、医疗保险、其他附加福利和养老金支出的增加推动的，这些支出预计将增长 67.1 亿美元，或 25.0%。

(1) COVID-19 支出

1 月份计划中的 2021 财年 2019 冠状病毒病相关支出总额为 35.8 亿美元，比 11 月份的财政计划增加了 8.34 亿美元。大约四分之三的增加是由于检测和追踪的额外资金，增加了 6.21 亿美元，达到 11.9 亿美元。表 16 按用途分列的 2019 冠状病毒病支出分配情况。如表所示，大约三分之二的开支用于医疗、手术和实验室用品；测试和跟踪；还有食物和饲料供应。近 85% 的支出预计将由联邦类别拨款资助，包括联邦应急管理局为 75% 符合条件的支出报销 17 亿美元。然而，自 1 月份计划公布以来，总统签署了一项行政命令，授权全额报销符合条件的 COVID - 19 支出。

(2) 人员编制

与 2020 年 11 月的计划相比，2021 年 1 月的员工人数计划显示，2021 财年的年终全职员工人数净减少 2530 人，2022 财年的净减少 4978 人，2023 财年和 2024 财年的净减少 4816 人。裁员的主要原因是 1 月份全市储蓄计划 (CSP) 中的招聘和自然减员管理计划，该计划将非必要文职人员的招聘限制为每三名离职人员招聘一名新员工。招聘限制预计将减少年终全职平民人数到 2604 年在 2021 年财政年度，并通过财政年度 4937 在每个财政年度 2022 2025.18 此外，削减在街上扫频率预计

将减少穿制服的卫生人员通过 41 在每个财政年度 2022 2025 财政年度。由于新的需求和计划调整而增加的人数抵消了部分削减，增加的 151 名全职工作人员以支持市长在教育部的学术弹性项目，占新需求人数的大部分。年终全职员工人数预计将增长 0.3%，从 2021 年的 299472 人增加到 2023 年的 300345 人，在剩余的计划期间基本保持在 300342 人，如表 18 所示。这一增长主要源于美国能源部在 2022 财年的教学人数增长了 2.3%，达到了 126823 人。在计划期间，军警人员人数相对持平，而文职人员人数预计到 2023 年将下降 1.8%。

为了满足 2021 年年底的全职员工人数，员工人数需要从 2020 年 6 月 30 日的水平净减少 974 人。2020 年 11 月 30 日的员工总数比 2020 年 6 月 30 日的水平低了 5371 人。伦敦金融城需要在 11 月份的基础上增加 4397 名员工，在 7 个月的时间里增加了 1.5%。由于对非必要文职人员招聘的限制，伦敦金融城本财年结束时可能会低于计划的年终员工数，从而在本财年结束时节省更多的个人服务。

(3) 健康保险

2022 财政年度初步预算包括员工和退休人员的现收现付医疗保险 69.25 亿美元，比 2021 财政年度增加 16 亿美元或 29%。这一增长源于使用 RHBT 资产支付 16 亿美元的退休人员现收现付医疗保险费用。每年的退休人员健康保险费用由 RHBT 支付。在正常情况下，金融城会将退休人员健康保险的费用汇给 RHBT。然而，在新冠肺炎大流行后面临财政挑战，纽约市正在减少其 2021 财年对 RHBT 的汇款 16 亿美元，并利用 RHBT 资产来弥补汇款不足。医疗保险费用预计将在 2023 财年增加到 76.2 亿美元，2024 财年增加到 83 亿美元，到 2025 财年增加到

89.4 亿美元。在 2020 年 6 月的财政计划(Financial Plan)中，医疗保险的预测在每个财政年度下调了 10 亿美元，从 2021 财年开始，作为与纽约市工会协商的劳动力节省的地方。从那时起，金融城就与工会谈判，将 2021 财年的 7.76 亿美元一次性支付和福利基金支付推迟到 2022 财年，其中 6.91 亿美元被认定为预算削减此外，金融城还对管理人员和无代表人员实行了 5 天的休假，预计这将节省 1900 万美元。纽约市将总计 7.1 亿美元的支出削减归功于 10 亿美元的劳动力节约，剩下的 2.9 亿美元将用于 2021 财年的医疗保险支出削减。

与 11 月份的计划相比，医疗保险支出相对不变，2021 财年增加 2800 万美元，2023 财年和 2024 财年各增加 300 万美元。2022 年财政年度的预测净减少了 300 万美元。支出预测是基于 2021 财年保费增长 3.0%、2022 财年增长 6.5%、2023 财年增长 6.25%、2024 财年增长 6.0%、2025 财年增长 5.75%为现役和不符合医保条件的退休人员。在过去五年中，2016 财年、2017 财年、2018 财年、2019 财年和 2020 财年，符合医保条件的在职和非医保退休人员的保险费率分别增长了 2.89%、4.88%、7.60%、6.97%和 3.49%。符合医疗保险条件的退休人员健康保险的保费增长率预计在 2021 和 2022 财年为 4.9%，2023 和 2024 财年为 4.8%，2025 财年为 4.7%。

(4) 养老金

1 月财务计划预计，2022 财年养老金缴款支出为 101.5 亿美元，比 2021 财年预计净增加 7.6 亿美元。如表 23 所示，到 2024 财年，养老金缴款预计将增长到 105.5 亿美元，然后在 2025 财年略微下降到 104.6 亿美元。与 11 月计划相比，2021 财年的养老金预期将降低 4.3

亿美元，2022 财年为 3.04 亿美元，2023 财年为 6900 万美元，2024 财年为 3.5 亿美元，2025 财年为 4.36 亿美元。对养恤金缴款预测的修订是由于精算师办公室提出的确定养恤金缴款的精算假设和方法发生了变化。精算假设的变化主要围绕将消费者价格指数(CPI)假设从 2.5%下调至 2.3%，从 2019 年 6 月 30 日估值开始，将 CPI 每年下调 0.05%。正如 OA 所指出的，CPI 在过去 20 年的平均年增长率约为 2.1%，在最近 10 年的平均年增长率约为 1.7%。CPI 的变化得到了历史平均数据和其他因素的支持，比如纽约市退休系统(New York City Retirement Systems)的投资顾问假定的 CPI 的长期变化。

(5) 公共援助

截至今年 1 月，在 2021 财年，纽约市的公共援助案件平均每月收到 383,653 人。与 2020 财年同期相比，平均每月的案件数量增加了 16%以上，约 5313 名受助人。如图 6 所示，新冠肺炎流行初期，上海市公共救助业务量快速上升，从 2020 年 3 月的 325016 例上升到 2020 年 7 月的 387355 例。自 7 月份以来，增长速度明显放缓，并在 10 月份开始下降。截至 2020 年底和 2021 年 1 月，案件量水平继续下降，从 2020 年 9 月的 391432 件峰值下降到最新报告的 371975 件。与此同时，到目前为止，2021 财年的月度基线赠款支出平均约为 1.21 亿美元，反映出与 2020 年 7 月至 1 月同期相比增长了近 5%。虽然纽约市没有提供最新的案件负荷预测，但 1 月份的计划维持了本年度约 14.4 亿美元的基线拨款支出估计，以及 2022 - 2025 财年各 14.8 亿美元。除非每月支出大幅增加，否则纽约市的公共援助支出似乎资金充足。

(6) 教育部

一月份的修改反映了教育部在本年度的预算净增加了 4.22 亿美元。美国教育部 2021 财年的预算总额为 289 亿美元，比 2020 财年的 280.2 亿美元增加了约 3% 或 8.84 亿美元。今年 1 月修订的增加主要是由于特殊教育的 2.2 亿美元和学校租赁的 5800 万美元的新需求。此外，确认了 1.09 亿美元的联邦社区发展集团赠款，主要用于支付与新冠肺炎相关的支出，包括社区膳食支出 5800 万美元，iPad 支持和管理支出 2500 万美元，软件支出 1300 万美元，家庭支持和学校复课支出 1400 万美元。增加的剩余部分主要是 E-Rate 收入的 3800 万美元，用于支持学校连接。2022 财政年度初步预算预计能源部的支出为 284.7 亿美元，比 2021 财政年度预算减少了 4.28 亿美元或 1.5%。与 11 月的计划相比，2022 财政年度预算显示净减少了 2.2 亿美元。减少的主要原因是总计 2.55 亿美元的储蓄行动，部分被市长学校心理健康倡议下新的学术弹性项目的 3500 万美元所抵消。教育部的节约中心主要是一年减少公平学生基金的学校拨款 (1.5 亿美元)，以及推迟在 2022 财年推出 3-K 项目 (4400 万美元)。然而，在初步预算公布后，市长宣布将恢复这些削减，因为联邦政府承诺更多的联邦应急管理局报销，以支持该市新冠肺炎支出。这将使教育部在 2022 财政年度的预算增加 1.94 亿美元，并将其在全市节约计划中的份额减少到 6100 万美元，其中包括 4000 万美元的各种项目削减和 2100 万美元的每节课教师费用。根据 1 月份公布的州行政预算，根据国会 2020 年 12 月批准的新冠病毒应对和救济补充法案，教育部将获得 21.5 亿美元的联邦资金。然而，这一总额的 75% 将被国家教育援助估计的缺口所抵消，使纽约市在公式援助方面仅获得 5.47 亿美元的收益，高于 2022 财年 1 月计划的预

测。此外，州政府还提议将一系列教育成本转移到纽约市，包括减少特许租赁资金和往年报销。

(7) 纽约医疗+医院

在最新的财务计划更新中，H+H 项目在本财年结束时现金余额为 5.51 亿美元。纽约市预计，在 2022 财政年度初步预算中，H+H 现金余额将下降至 2.56 亿美元。这两项预测都表明，2021 财年和 2022 财年的现金余额分别为 8.69 亿美元和 6.32 亿美元。纽约市指出，下降主要是由于联邦刺激计划的意外后果，该计划提供了更高的联邦医疗援助百分比 (eFMAP) 偿还率，但没有增加对不成比例的共享医院 (DSH) 支付的联邦拨款。根据国家的 DSH 分配公式，H+H 是系统中最大的 DSH 池的最后一个受款人，只接收所有其他符合 DSH 条件的医院支付后的剩余余额。因此，虽然某些医院在增强偿还变化下获得了额外的健康服务资金，但分配给 H+H 的剩余余额实际上正在减少，因为健康服务拨款比正常情况下消耗得更快。H+H 已请求联邦政府通过免除 eFMAP 条款中的 DSH 索赔或增加联邦 DSH 拨款来解决错位问题。除非联邦政府采取补救措施，否则 H+H 预计，在 eFMAP 生效至 2021 年底期间，DSH 将在 2021 财年损失 3.83 亿美元，在 2022 财年损失 4.08 亿美元。因此，H+H 将在 2021 财年面临 1.38 亿美元的运营赤字，在 2022 财年面临 2.95 亿美元的运营赤字，而不是产生盈余，从而显著改善其现金状况。预计到 2023 财年，随着 eFMAP 对 DSH 的影响到期，H+H 公司的盈余将达到 2.18 亿美元，这使得 H+H 公司在年底预计现金余额为 4.74 亿美元。然而，在该计划的其余部分，运营赤字每年将超过 2 亿美元，主要是由于在 2024 和 2025 财年 DSH 都减少了 6 亿美元以上。原定于

2020 年 12 月开始的削减，已被进一步推迟到 2024 年联邦财政年度。H+H 预算预测的一个主要元素是转型计划，其中包括 2021-2025 财年每年总计 8.07 亿美元至 12.7 亿美元的收入和节省行动。该计划的最大组成部分是每年价值 3 亿至 6.53 亿美元的补充医疗补助计划、收入周期和管理医疗(1.43 亿至 2.19 亿美元)以及增长计划(6200 万至 2.33 亿美元)。

纽约市独立预算办公室 4 月 2 日

【社会民生】

COVID-19 和纽约都会区住宅销售趋势

纽约都会区，也被称为三州地区，是全美国最大的都会区，也是全世界最大都会区之一，位于美国东北部。代表纽约市的五个行政区，以及纽约，新泽西和康涅狄格的 26 个县。整个都会区以纽约市为中心，全部地区由城区与郊区所组成。

一、关键洞见：自 Covid-19 以来纽约和纽约都会区的住宅销售趋势

纽约市并不是唯一因为新型冠状病毒肺炎而迁移到郊区的城市居民。2021 年 2 月，Zillow 发布了 2020 年城市/郊区报告，这是一份房地产市场分析报告，探讨了流行病对城市及其郊区房地产市场的影响。该报告发现，到 2020 年底，城市和郊区的房地产市场基本上表现一致，但有少数城市市场受到了不利影响，包括纽约市和旧金山。

纽约城市住房市场有很大的差异，每个分区的住房存量中，销售额占不同份额。在纽约，只有三分之一的房子是自住的，而在长岛，80%的房子是自住的。因此，房屋销售在长岛的房地产活动中比在纽约更具代表性。此外，自住房屋代表了多种家庭类型，包括单户住宅、共管公寓和多户合作建筑，其价格从低于市场价格到豪华不等。这种多样性的房屋存量，可以在整个纽约市地铁区域找到。

一个相互关联的区域住宅生态系统确保了纽约及其周边郊区的活力。以不同的价格、类型和使用年限(即租金和自有住房)提供住房，对于满足纽约地铁居民的住房偏好、提高该地区住房存量的可负担性

以及通过吸引和维持多样化的劳动力来支持纽约地铁的整体经济竞争力至关重要。尽管大规模的远程工作和办公楼关闭等新型冠状病毒肺炎造成了暂时的影响，但纽约仍然是该地区的经济引擎，并且仍然拥有纽约地铁工作最集中的地方。纽约依靠的住房市场远远超出了其作为一个城市的实际边界，与其郊区居民共享一个动态的交换，他们来到纽约寻求经济机会，利用文化和自然资产，以及机构和其他服务。

2020年，供应增加，需求减弱，使得纽约市待售房屋市场的压力出现了不同寻常的(可能是暂时的)缓解。纽约市的房地产市场在新型冠状病毒肺炎之前的几年里一直处于压力之下，部分原因是该市在适应纽约城市劳动力增长方面发挥了不成比例的作用。尽管近期的低迷缓解了先前存在的压力，但有必要指出的是，在纽约多样化的住房存量及其容纳活跃人口的能力中，销售只占较小比例。也很难确定这种暂时性中断的持久影响，特别是中央商务区仍然关闭或占用率不足。

相反，新型冠状病毒肺炎加剧了周边郊区住房市场的压力，进一步威胁到纽约都市区的购房能力。在新型冠状病毒肺炎之前的十年里，纽约市郊的住房建设越来越少，特别是在康涅狄格州、哈德逊河谷和长岛，并且在纽约市的总人口、经济和住房增长中所占比例越来越小。随着新建筑的减少，以及现在可供购买的住房供应的减少，纽约市郊的地铁设备不足以满足不断增长的需求，而这些需求反过来又加剧了区域性的住房压力。

2020年，全国范围的库存下降，而价格上涨。但是，纽约都会区的总销量有所下降，但是在美国的总销量并没有下降。

根据 Zillow 最近对 2020 年美国住宅销售趋势的研究，美国的库存，即 Zillow 上可供购买的房屋数量，在整个 2020 年显著下降，到年底更是如此。纽约地铁的库存也有所减少，但总体来说比美国还要少。纽约地铁的中间价格上涨了，与全国趋势一致，但 2020 年的总销售量下降了。虽然 2019 年年底销售额有所加速，但 Zillow 报告 2020 年的累计销售额与 2019 年相比没有明显变化。这表明，与美国总体新型冠状病毒肺炎相比，纽约地铁的销售活动受到了不成比例的负面影响。

与 2019 年相比，整个 2020 年，纽约都会区可供购买的房屋数量减少了。根据 Zillow 的数据，2020 年纽约市每个月的可用存货比 2019 年同期要少，这体现在待售房屋的数量上。2020 年 6 月纽约地铁库存降至最低水平，此前大约两个月，政府发布了针对非必要商业活动的限制规定。库存有所回升，因为 2019 年和 2020 年之间的差距在秋冬两季有所缩小，但库存一直低于 2019 年的水平。

虽然纽约市的库存自 2019 年以来略有增加，但在过去两年中，更重要的趋势是周边郊区的库存下降。纽约市的待售存货在疫情爆发前后略有上升，该市的存货在 2020 年 11 月达到峰值。然而，更值得注意的是，纽约市其他地区的待售房屋数量的变化。2019 年，纽约市其他地区的季节性波动更加剧烈，与前 covid-19 的水平相比，整体库存更少。2020 年 12 月的库存是 2019 或 2020 年纽约地铁的最低月份。

纽约市有 7% 的房屋可供购买，而纽约市其他地区的房屋可供购买的房屋则减少了 19%。为了调整季节性波动和月度变动，年平均库存显示了某一年平均有多少住房可供购买。2020 年，zillow 上的库存量

或待售房屋数量均低于 2019 年，但纽约市除外。虽然各地的库存都在下降，新泽西州外围地区的库存下降幅度高达 25% 哈德逊河谷次区域的库存下降幅度，比纽约其他地铁郊区要小一些。

COVID-19 加剧了纽约市以外地区库存减少的趋势，而这种趋势却产生了相反的效果。在疫情爆发前的几个月里，纽约大部分地铁的库存都略低于上一年的库存水平。政府下令的商业限制导致纽约地铁的库存在春季下降。随着活动于 6 月恢复，非纽约市次区域的库存与 6 月的低点相比有所增加，但到 2020 年底仍低于 covid-19 之前的水平。在截至 2010 年新型冠状病毒肺炎的几个月里，纽约市有更多待购房屋上市，尤其是在新建房屋数量在 10 年中期上升之后，纽约市的住房完工量达到峰值之后。在春季下降之后，纽约市的库存水平在 12 月份甚至更高，但似乎趋于平稳。

2020 年整个纽约地铁的房屋销售量减少，但纽约市的总销售量下降幅度最大。2020 年 1 月至 11 月的累计房屋销售量，即总共售出的房屋数量，低于 2019 年整个纽约市地铁的销售量。康涅狄格州西南部是唯一一个销售量较高的次区域，2020 年新增房屋销售量超过 4600 套，增长了 18%。与此同时，2020 年纽约地铁的累计销售额在其他地方都下降了，从纽约下降了 24% 到新泽西州外围和哈德逊河谷次区域下降了 2%。

今年夏天各经济体重新开放后，销售活动加速。到了年底，除了纽约，其他地方的销量都比去年有所增长。在新型冠状病毒肺炎之前的六个月，每月房屋销售量先是略低于前几年的每月房屋销售量，然后略高于前几年的每月房屋销售量(即 2018 年底和 2019 年初)。这种

模式在纽约地铁区域大体上是一致的。在春季和初夏，由流行病引发的对房地产活动的限制严重影响了整个地区的销售。随着6月中旬房屋销售活动恢复，销售额有所增加，其中最显著的是康涅狄格州西南部——2020年唯一一个房屋累计销售额更高的次区域。在纽约市以外的地区，房屋销售在整个秋季都有所增长，但总体上还不足以弥补春季和夏季的下滑。

价格中位数因地而异。距离纽约市中心最远的地方的价格较低，这样就保证了进入市中心的额外费用。虽然名单价格中位数代表某一月份待售库存的构成(而不是一般的房屋价值)，并且可能全年变化，但更重要的变化是纽约市各县和次区域之间的可观察到的差异。截至2020年12月，曼哈顿房产价格中位数最高，代表了纽约市中心，以及大部分城市化地区豪宅的主导地位。与此同时，远离核心地区的县(不管是新泽西州的苏利文县(sullivan county)、纽约州(ny)和苏塞克斯县(sussex county)这样的乡村地区，还是新泽西州的郊区纽黑文县)，房价的中位数都较低。

在新型冠状病毒肺炎之前，纽约地铁的价格比前一年有所上涨，或者说保持稳定。从夏天开始，纽约大部分地区的房价都上涨了。通过观察每个纽约城市次区域的加权中位价格，可以得出几个一般模式。在新型冠状病毒肺炎之前的六个月里，房价要么比前一年高，要么没有变化(例如，纽约，下哈德逊谷，康涅狄格州)。春季期间，价格要么下跌，要么保持不变，但始终高于2019年的价格。自今年夏天以来，纽约大部分地铁的价格增长加速，但在12月趋于平稳。与其他次区域

不同，纽约市和哈德逊河谷下游的价格自夏季以来有所上涨，但直到年底仍略低于 2019 年。

一些县扭转了流感大流行前的价格趋势，在前一年从上升到下降或下降到上升。在其他国家，价格只是加速上涨。有三个主要趋势可以区分县级行为。首先，纽约市自治区和威斯特彻斯特郡，纽约市的房价中位数从 covid-19(2020 年 2 月)前一年的较高中位数，转变为自 2009 年以来房价中位数逐年下降的新型冠状病毒肺炎。其次，像帕特南，纽约，费尔菲尔德，康涅狄格州和萨默塞特郡，新泽西州经历了相反的转变，价格在 19 世纪前同比下降，然后在夏天恢复活动后同比上升。最后，其他县经历了更高的价格(特别是在农村纽约州和康涅狄格州县)随着年份的推进。低迷的库存与日益增长的需求和高昂的价格的共同作用，暗示了纽约城市 affordability.as 住房供应的一个令人不安的方向。因此，即使在新型冠状病毒肺炎之前，落后的新建工程以及住房与就业增长之间的不匹配，就已经对纽约地铁的住房供应和购买力构成了压力。自从流感大流行以来，纽约地铁的房屋销售(需求的代理)已经加速，更高的名单价格和库存(供应的代理)仍然下降。这表明，新型冠状病毒肺炎加剧了纽约地铁住宅市场原有的压力，如果库存跟不上步伐，这是一种令人不安的模式。

除了纽约市，其他地方的销售和价格都在上涨(或稳定)，而库存仍在下降，这表明纽约市郊的地铁住房市场承受着越来越大的压力。对比纽约城市地铁分区域的三个指标，凸显了纽约城外郊区市场为满足纽约城市地铁的住房需求所承受的压力。到 2020 年底，非纽约市次区域的销售增长(即需求的代理)加快，价格上涨(或在下哈德逊河谷保

持稳定)，库存同比下降。然而，在纽约，有更大的灵活性，以适应需求，与稳定的价格和增加库存。

二、2019 冠状病毒病之前和之后纽约地铁住宅销售趋势的影响

在纽约市及其郊区，新型冠状病毒肺炎催化了不同的住宅销售趋势，然而很难确定这种非同寻常的破坏所带来的持久影响。在纽约市，市场的一些疲软反映了对靠近中心商业区的住房的影响，这些商业区不仅包括写字楼，还包括主要的文化机构和其他目前关闭或占用不足的景点。这些关闭措施引发了纽约市中心有限的住房供应压力的放松，这种压力在新型冠状病毒肺炎之前的几年是非常明显的，可能是暂时的。然而，纽约市其他地区的需求和价格依然强劲，住房问题仍然是一个长期的挑战——人口多样化和不断增长——这一流行病进一步突显了纽约市持续致力于促进住房公平、可用性和可负担性的重要性。

纽约市为该地区提供了不成比例的住房选择，包括租赁住房、容纳较小家庭的住房，以及适合不同家庭组合的住房，比如室友或其他非家庭安排。纽约城市郊区市场也为该地区的住房供应做出了重要贡献，但近年来许多市场在满足多样化和不断增长的地区的住房需求方面做得较少。随着新型冠状病毒肺炎对需求施加的压力增加，库存减少和价格上涨是一个警告信号，表明郊区在支持纽约城市住房需求方面的努力正在进一步落后。纽约城市的活力取决于纽约城市和郊区之间的共生关系。新型冠状病毒肺炎进一步强调，为了让纽约地铁继续繁荣，郊区也必须灵活和公平地适应住房需求。如果不这样做，就会威胁到，纽约所有地铁居民的繁荣和公平的未来。

纽约市城市规划局 2月

【科教文化】

纽约市小剧场产业文化和经济影响研究

一、介绍

一个多世纪以来，小剧院一直是纽约市文化景观和身份的重要组成部分。小型剧场业已经成为一个平台，通过形式、文本和经验的实验，激发人们对当代问题的讨论，比如身份、政治和文化。小剧场为各种各样的节目提供了空间，促进了内容开发和新媒体技术的创新，这些创新影响了各种表演艺术，包括美术、电影和电视。

整个城市的场馆已经成为无数制作和未来家喻户晓的名字在他们职业生涯的早期阶段的稳定的试验场。小型剧场产业取得的显著文化成就，是小型剧场组织在挑战性新作品上承担风险的能力和意愿的结果，它们既是主流剧场的孵化器，又是制衡器。这个行业不仅为新兴艺术家提供了实验的空间，也为许多戏剧艺术领域的人提供了就业机会和稳定的收入来源，这些人包括演员、导演、作家、设计师、编舞、经纪人，以及许多其他文化制作人，包括幕后人员，如经理、行政人员和会计师，以及那些在后台工作的人。

近年来，随着电影和电视内容的爆炸式增长，特别是在流媒体平台上，小剧院在创造文化资本方面的作用只是有所增加。许多这样的作品，其中一些是在纽约市开发和拍摄的，都是由与小剧场行业有着密切联系的人才组成的。除了对表演艺术家的价值，剧院在催化社会

变革方面有着悠久的历史，是社区建设和社会行动主义的宝贵平台。小剧场为代表性不足的社区提供了关键的声音，提升了那些有时被主流娱乐媒体遗漏或不经常报道的故事。此外，他们提供了一个宝贵的渠道，纽约市的年轻人参与戏剧艺术部门的参与者和观众成员，通过在学校内外的教育计划，折扣票，和公共论坛。

这项研究描述了小型剧场的结构，包括它的历史，文化和经济影响，以及运营实践，并得出了一系列高水平的结论，为未来支持小型剧场行业的努力奠定了基础。这项研究的结果通过一个研究过程得到支持，这个过程涉及到超过 40 个行业利益相关者的深入参与，其中包括艺术总监、戏剧经营者、艺术家和行业专家。这是进一步补充了严格的数据分析和文献审查。工作会议与战略咨询小组进行了代表主要剧院行业专家的经验 and 影响力在倡导，教育和筹款领域的小场地剧院行业。

二、文化影响

在 20 世纪早期，小剧场作为一个多样化的剧场声音的替代空间，在纽约市有着悠久的历史。随之而来的小剧场工业的力量，进一步巩固了这一使命；开创性的工作，扩大了文化对话，为代表性不足的社区发出声音，并促进了美国戏剧经典中一些最重要的作品。

纽约市之所以能成为世界文化之都，很大程度上要归功于小型剧场行业。该部门的文化价值不仅来自于展示的内容，也来自于展示的对象。小剧场长期以来一直充当着“孵化空间”的角色，为新兴艺术家提供了宝贵的培训基地，最优秀和最不落俗套的作家、演员、设计师、作

曲家、编舞和导演都在这个领域里磨练过。这些艺术家经常巡回于城市的国际化实验性作品中，在电影、电视和其他表演平台中工作。

纽约小剧场产业的工作影响不能孤立地评估。小剧院在一个更广泛的戏剧和表演艺术产业中运作，这个产业包括剧院、电视、电影、播客和许多其他创造性媒介之间紧密相连的关系。近年来流媒体平台上片段式内容的快速增长进一步加强了这种动态性。这些作品经常是在纽约市创作、开发和制作的，由创意团队和与小剧场行业有着密切联系的人才组成。

此外，这个部门可以作为内容本身的通道，在一些情况下，小剧场行业开发了一些演出，找到了一个更大的平台，比如在大剧院或百老汇演出。托尼奖最佳音乐剧的最后五位得主，就来自这个领域，最近的一次是乐队来到哈德斯敦。这种发展轨迹往往是由于小型场馆能够在具有挑战性的新作品上承担风险。许多现在被视为文化里程碑的展览往往有着很长的发展历史，但并不总是那么明显。几代人以来，小剧院帮助发展了更广泛的戏剧和表演艺术产业。

近年来，纽约的一些小剧场已经从单一目的的表演场演变成了邻里导向的文化中心。随着场馆在曼哈顿以外的社区继续开放，许多人都在努力加强与当地社区和企业的联系。以教育和家庭为导向的项目，以及当地居民的折扣票和当地雇佣，通常用于促进联系。通过这种方式，他们为社区和整个城市提供了“社会资本”以及文化资本。这一角色通常包括提供针对当地社区需求的非表演节目，包括社会正义倡议，以及在不用于排练或制作时为社区活动提供剧院场地。小剧场是纽约市更大的，戏剧和表演艺术产业不可或缺的一部分，确保戏剧制

作者的风景支持创新和实验性的工作。这个领域的独特动力是城市高水平戏剧制作的引擎，从戏剧和表演到教育，再到跨媒体形式的新作品。

三、经济影响

小剧院在纽约市的经济中，扮演着不可或缺的角色。通过这项研究，我们分析了大量的非营利性小型戏剧机构，它们对整个城市产生了重大影响，每年产生超过 13 亿美元的间接、间接和诱发福利，以及超过 8400 个(相当于全职)工作岗位和 5.12 亿美元的工资。在过去的四年里，小剧院行业的产出、工资和工作岗位以每年 5% 的速度增长，超过了大多数表演艺术和娱乐行业，后者的增长速度约为 2%。

小剧场行业是微妙的。因此，确定其经济影响的标准需要足够灵活，以考虑到不同类型的剧院。虽然市政府承认全纽约 748 个小剧场组织，主办和/或制作戏剧节目，但不是所有都包括在经济分析中。经济影响分析包括 291 个商业实体和非营利组织，它们的年收入毛额通常在 50000 美元或以上。这一套包括 267 个非营利组织(73 个剧院，182 个制作公司和 12 个更大的组织)，和 24 个商业剧院。这项研究还排除了那些没有公开分享分类信息的大型组织中的某些剧院，特别是与戏剧节目有关的。

将本报告的评估范围集中在通常总收入为 5 万美元或以上的影院，可以准确反映小型影院的情况，因为低于 5 万美元门槛的影院的数据不一致。Implan 是行业标准的经济分析工具，利用行业特有的乘数来推断特定部门的直接、间接和诱发的经济影响。行业特有的乘数来源于 implan，用于评估小型剧场行业的间接和诱发的经济影响。

小型剧场产业的直接经济影响包括剧院、剧场制作公司和大型剧院通过票房收入、表演场地租金收入、政府拨款、私人捐款和其他来源创造的收入。这些组织每年负责：5.84 亿美元的产出；3017 个工作岗位(相当于全职)；1.66 亿美元的工资。

小型剧场产业与艺术以外的众多其他产业有着千丝万缕的联系，对纽约市的总体经济产生了重要的贡献。例如，剧院联系广告公司宣传演出，聘请顾问，特约布景设计师，服装设计师，灯光和音响设计师，为商业场所支付租金等等。此外，许多戏迷还会在晚上观看演出时与餐厅顾客发生双重关系，这对餐饮业产生了重大影响。毫不奇怪，这些剧院所支持的最大的产业是“独立艺术家、作家和表演者”（由行业标准经济影响分析工具 implan 指定）。这个团队包括创意工作者，比如演员，导演，灯光设计师，舞蹈演员，音响设计师，还有音乐家，他们都是短期定期合同雇佣的。

小型影院支持的第二大产业是“房地产产业”戏剧，不像其他娱乐行业，需要身体空间去体验和概括。房地产经济产出是由制片公司向剧场和其他出租排练场地的单位支付租金，以及向业主支付租金的剧院所产生的。“表演艺术促进者”是第三大行业，为影院公司提供支持，其中包括广告和票务代理，以及在报纸上进行营销活动和购买广告空间。

间接经济影响是小剧场行业和纽约市其他行业(如广告、法律服务、咨询等)之间 B2B 活动的结果。这种影响每年相当于：5.13 亿美元的产出，4195 个工作岗位(相当于全职)，2.64 亿美元的工资。小剧场工业的员工，以及那些间接受到这个行业支持的人，在纽约市内支出工

资时，会产生经济影响。每年产生的经济影响包括：2.08 亿美元的产出；1197 个工作岗位(相当于全职)；8200 万美元的工资。

重大乘数影响乘数效应被用来估计一个产业对城市其他地区的相对经济影响的大小。小型剧场产业的一个显著特点就是它对城市其他经济部门的乘数效应，相比其他许多产业来说都要高一些。主要由非营利组织组成的小型剧场行业的乘数效应是 2.2%。其他主要由商业实体组成的媒体和娱乐组织的乘数效应约为 1.65。

非营利组织与商业实体不同，它们不向任何股东分配利润，也不纳税，因此 100%的收入可以在经济体内重新流通。此外，小型剧场产业将大部分收入用于本地，而不是用于国内或世界其他地区。剧院作为一种艺术形式，其本质主要是以场所为基础的，需要当地的合作者，如演员、维修服务、布景设计师等。

据估计，小型剧场行业直接为影院和制作公司提供了 3017 个相当于全职的工作岗位。对直接、间接和诱发经济影响的分析衡量的是全职同等工作，因为这是确定行业经济影响的标准度量。然而，值得注意的是，许多小剧场行业的组织严重依赖志愿者和兼职工作者。所以，虽然小剧场业直接负责 3017 个全职同等的工作，多达 125715 个工资收入者，全职和兼职，全年支持剧院组织。此外，这个行业由大约 9336 名无薪志愿者支持。一项来自非营利税表的数据分析表明，预算较少的组织比预算较大的组织更依赖志愿者。事实上，92%的劳动力是预算低于 10 万美元的组织中的志愿者工作。相反，39%的劳动力是年度预算超过 500 万美元的组织中的无偿志愿者工作，这仍然是一个相当大的比例。

在过去的四年里，该行业的产出、工资和就业机会每年增长 5%，超过了更大的表演艺术行业，后者的增长率约为 2%。根据有限的可用数据，2014 年至 2017 年间，小型剧场业的总体经济产出每年增长约 5%，而全市范围内的增长相当于略低于 4%。在同一时期内，小型剧场行业的工作岗位和工资也以每年约 5% 的速度增长，超过了全市约 2.2% 和 2.5% 的增长速度。尽管经济因素充满挑战，但近年来对小型剧场及其所产生的艺术品的需求持续增长。在正确的支持下，它会在未来继续增长。

纽约市媒体娱乐办公室

责任编辑：冯玲玲

审核：赵付春

地址：上海市中山西路 1610 号

网址：<https://g-city.sass.org.cn/>

本材料仅供交流使用，不代表本中心立场。