

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十六期，2013年7月31日

来自嘉质的问候

在这炎炎夏日，嘉质策略为您送上清凉的祝福。我们最近才从韩国，中国及台湾回来。在索尔，我们出席了美国南加州大学主办的全球国际会议，超过 500 人出席这次会议。在上海及北京，我们会晤了当地的房地产开发商，房地产业的专业人士，及其它有兴趣来美投资房地产的企业及个人。在杭州，我们受邀出席由著名的浙江大学 EMBA 教育中心及 EMBA 俱乐部房地产协会合办的美国房地产投资讲座，并作为该讲座的主讲人。与会者十分踊跃提出十分切题的发言，并积极地参与讨论关于美国房地产市场的现况，美国与外国人投资房地产相关的税务及法律问题，美国目前经济景气的情形，等等议题。目前，我们正在与一些来自国内的房地产开发商合作，在美国南加州找寻合适的房地产开发项目，并且为国内企业及个人在美国收购商业及住宅地产。希望大家都有一个愉快的夏季并有一个丰收的下半年！

艾荣·谢克特及周友芬敬上

热门话题

中国企业及个人在美国房地产投资的近况 ...

在我们去年 12 月出版的嘉质资讯之后，国内投资人持续在美国收购商业及住宅地产。在商业地产方面，根据专注于资本市场商业房地产的独立调查公司 Real Capital Analytics 的分析，2013 年上半年国内来美投资商业地产的资金已经超过美金 15 亿，而 2012 年全年来自中国投资于商业地产的资金只有美金 3 亿。去年中国保险监督委员会放松对于国内大型的保险公司到海外投资的规定，更是为这些大型保险公司到海外投资房地产铺路。



近期国内来美国投资商业地产的实例，包括国内大型房地产开发商 SOHO 的首席执行官张欣，与巴西银行行业的 Safra 家族联手以美金 14 亿收购纽约曼哈顿中城区通用大楼百分之 40 的所有权。还有，大连万达集团宣布其将在纽约曼哈顿兴建高档豪华酒店。

中国政府不仅鼓励国内大型企业到海外投资房地产，并同时为这些企业的投资提供融资。中国银行为美国商业地产交易提供的贷款额，已经超过欧洲一些大型银行，高居全美第一位。由于美国利率一直无法上升，中国政府拥有超过美金一兆的美国国库债券的回报率实在太低，也造成中国政府热切希望将其投资多元化。

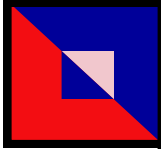
最近几个月以来，中国地产开发商已经开始在美国进行一系列的大型地产开发项目。今年 7 月 26 日，中国国企上海绿地集团宣布将展开其进入美国房地产市场的第一个开发项目，准备投资 10 亿美元于一洛杉矶城中区的一个项目。绿地集团表示其已经与美国加州教授退休基金签约，向该基金收购其所拥有部分之洛杉矶大都会项目中的所有权。

1

Schechter + Chou, Inc. 嘉质策略 · 10940 Wilshire Boulevard, Suite 1600, Los Angeles, CA 90024, USA
tel: 310-479-8600 · fax: 310-479-0699 · email: info@splusc.com · website: www.splusc.com.

版权所有，不得转载。

嘉质策略绝对不会将您的电子邮件信箱地址或其他资讯，提供给他人。
如您不欲继续接到嘉质资讯，请来函告知，或寄电子邮件至 frances@splusc.com



SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十六期，2013年7月31日

热门话题—续

该项目为一占地 6.3 英亩的一个商住综合体开发项目，包括一栋住宅大厦，一家酒店及办公楼，该项目预期于未来 6 到 9 个月开工。绿地集团董事长及总线张玉良表示，绿地集团将中国市场延伸至国外，优先选择中国移民，留学生及游客聚集的国家，参与投资开发。

2 月份，在中国以市值计算为全中国最大的地产开发商万科集团，与铁狮门地产公司（Tishman Speyer Properties）合作，在旧金山进行一个高端住宅开发项目，兴建两栋可以出售的住宅公寓大厦。虽然该合资的细节并未对外公布，但是该兴建 655 户的公寓项目，将是万科在北美第一个地产开发项目。根据万科发言人表示，万科决定参与这个项目，是希望借此了解在比较成熟市场的运作模式，及借由项目参与积累一些经营管理的经验。另一个国内的开发商同意为在美国北加州奥克兰一个开发项目，提供美金 15 亿的资金，该项目将占地 65 英亩的工业用地，开发成沿旧金山湾边 3,100 户独栋住宅。并不是所有来自国内的房地产投资人均专著于美国大都市的精华区。总部位于深圳的大胜太平洋集团在俄亥俄州托莱多市收购了 69 英亩位于码头区的土地，计划投资 2 亿美金兴建商住开发项目。

国外投资的项目仍是国内房地产开发商所有开发项目中的一小部分。国内开发商于 2013 年第一季度在中国国内出售商业及住宅项目的总额达美金 2.26 亿，以每年增加百分之 61 的速度增长。不过中国国内的经济成长如果减缓，在国外有投资项目的企业相对之下，可能比较有应变力。如果企业在国外有投资项目，尤其是较大型的企业，它们可以找寻与国内投资循环周期相反的项目投资，以使用在国内投资低潮期，以国外投资项目的收入补偿一些国内投资的损失。中国政府一直在试图控制国内不断上升的住宅价格，并以提高资本利得税，限制购买第二套房及限制贷款额等等手段，希望制止国内投资人投机性投资于房地产，但是在大多数城市，房地产价格还是不断上涨。对于国内房地产开发商来说，海外项目为它们自己及其在国内的高净资产客户均提供一个新的投资机会，尤其是它们在国内的高净资产客户，这些客户在国内通常都已经拥有几套房子了，同时也希望在国外购买起码一套房子，在他们出国时可以住。

在 2012 年，中国资金外流开始大幅增加，该年资金流出中国的数额比进入中国的数额要高，差额为美金 1170 亿元，这是从 1998 年开始第一年资金流出中国比进入中国的数额要高。很多是由于中国有钱人将其资产移出国内，大部分均移至香港或是新加坡，但也有一部分进入美国，造成纽约，洛杉矶及旧金山的房价不断飆高。

由美国全国房地产经纪人协会提供的数据显示，由国内及香港来美收购住宅地产的总人数，与其他各国来美投资住宅地产人数相比，已经高居第二位，在 2011 年 3 月到 2012 年 3 月间，来自国内及香港的投资人，已经投资了美金 90 亿来购买住宅地产。由于非常多的华裔移民及美籍华人住在加州，再加上加州有多个排名一直居全美前几位的高等学府，及拥有吸引人的生活品质，使加州高居华人来美投资房地产的首选。华人来美购屋有很多不同的原因，有的是想移民来美，有的是希望把小孩送来美国念书，也有希望来美扩展企业发展，不尽相同。