

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十七期，2014年7月31日

来自嘉质的问候

嘉质策略向我在美国及亚洲的客户及朋友问候！希望大家有一个清凉的夏季。我们继续为亚洲的投资者，开发商及个人提供在美国投资房地产方面的服务。下面是我们最新一期的嘉质资讯，希望能为您提供与美国房地产相关的一些信息。

艾荣·谢克特及周友芬敬上

热门话题

亚洲商业地产回报率大幅滑落，导致投资人改变投资策略...

最近美国华尔街日报报道，全球商业地产的回报率均大幅滑落，而亚洲的商业地产回报率更是落居靠后位置。亚洲区商业地产的回报率一向低于欧美，因为投资人希望收购黄金地段及完全出租的物业，但这些物业在亚洲实属稀少，使这些物业供不应求。由于回报率低，原先

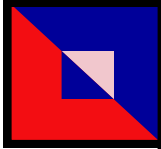


只在本地投资的亚洲投资人，被迫开始以高价收购高质量的物业，承担较高的风险，或是考虑在其他市场投资。

根据世邦魏理仕的数据，目前中心地段写字楼的回报率，在台北是 2.2%，香港是 2.8%，东京和新加坡则是 3.5%。相比之下，纽约为 4.7%，而伦敦西区为 3.8%。

大型退休基金，主权基金及机构投资者均比较愿意投资于回报率较低的物业，因为这些物业在利率很低的投资环境中还是比较有吸引力的。另外，一些专家也指出，投资者愿意接受低回报率，也是因为他们认为这些物业的租金在多年不上不下之后，应该到了要上涨的时候了。但是，如果利率上升的速度比通货膨胀的速度快，投资人的融资又是浮动利率，那么投资人很可能遭受很大的损失。

投资物业的回报率在各个国家均滑落的原因之一，是由于物业的年收入不能赶上物业价格的上升。根据世邦魏理仕的数据，北京及上海黄金地段写字楼的租金，在过去两年都没有上涨，而在香港只涨了 2.3%，而台北只涨了 1.1%。主要都市如台北及北京，其商业地产的回报率均接近该城市近年来的最低点。在香港，回报率接近 1997 年物业价格飞涨时的回报率。根据 Real Capital Analytics 的报道，最近，台北一个大楼的零售店面以美金 1.315 亿出售，回报率为 3%，同一店面在 2011 年 6 月出售时的回报率为 4.5%。



SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十七期，2014年7月31日

热门话题—续

有些投资人在考虑投资风险及回报率以后，选择投资房地产开发项目，而不是收购已经兴建的物业。有些投资人选择在海外投资。目前，在澳大利亚悉尼及墨尔本的主要商业区回报率为6%。新加坡房地产公司协和集团以美金8440万收购珀斯一栋写字楼，回报率为8.3%。

海外投资人及新移民在美国创下收购美国住宅地产的新高

根据美国全国房地产经纪人的一个新研究报告，海外的投资人及新移民去年4月初到今年3月底花了美金920亿收购住宅地产，与前年同期增加了35%，并创下了新高。

美金920亿占了该期间所有出售地产价格的7%，接近一半被收购的房产集中于几个城市，包括洛杉矶。

大约四分之一的买家来自中国。在realtor.com的网站上有在美国各大城市的住宅地产出售信息，中国买家最喜欢在该网站找寻位于洛杉矶的住宅房产，旧金山则居第二位，尔湾则居第三位。

一些在尔湾从事住宅地产开发的开发商已经开始加入合适中国人需要的设计，同时，中国国营的绿地集团在洛杉矶市中心开发一个大型地产开发项目，包括主要针对海外买家的一个38层308个单位出售型公寓的大楼。

专家指出在洛杉矶收购住宅地产的买家，集中在一些传统为华裔聚集的地区，如圣盖博及尔湾等区，至于在其他地区，海外的买家的影响，即使在南加州也并不太明显。

洛杉矶城中区出售型公寓的短缺

根据近期洛杉矶时报的报导，洛杉矶城中区出售型公寓严重短缺。前一阵子，出售型公寓只有10个单位在出售。目前正在兴建的新公寓项目，大约有1600个公寓单位在2014年底会完成兴建，另有超过1300个公寓单位在2014年会完成兴建，几乎均属出租型公寓。开发商选择兴建出租型公寓而非出售型公寓，主要是因为兴建出租型公寓比较容易取得融资，另外如果开发商兴建出售型公寓，而在项目完成之后经济情况如果有所改变，开发商可能没办法出售那些出售型公寓，而造成资金被套牢。

洛杉矶城中区每天有50万人来上班，但是目前只有5万人住在城中区，而且几乎没有新的出售型公寓开发项目，有一些开发商已经注意到这个现象。中国国营的绿地集团，如上一篇报道所述，在洛杉矶市中心开发一个大型地产开发项目，包括主要针对海外买家的一个38层308个单位出售型公寓的大楼，预计2016年7月完工。另外，旧金山的地产开发商Trumark Urban刚刚收购了一个在洛杉矶城中区已经停顿很久的出售公寓开发项目，该项目临近斯台普斯体育馆，已经被核准兴建151个单位的出售公寓，预计在今年年底开工并于2016年完工。