

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十四期，2011年9月6日

来自嘉质的问候

嘉质策略在此向我们在美国，中国及亚洲其他地区的客户及友人问好！希望我们的美国朋友有一个愉快的劳工节长周末，我们也希望祝在中国朋友们国庆长假快乐！我们十分期待在十月份将拜访上海，北京，深圳，香港及台北。

由于目前经济的动荡不定，再加上中美两国政治方面将发生的更动，我们最近接到大量希望来美投资房地产的询问，我们将继续专著于为亚洲的企业及个人来美投资房地产做导航。

艾荣·谢克特及周友芬敬上

热门话题

中国买家抢攻美国南加州的住宅地产...

在美国拥有最大销售量的中文报纸，世界日报，最近报导来自中国的买家大量购买南加州的住宅地产。这篇报导特别指出，来自中国的富豪及中产阶级，都来美国购买住宅地产，而且大部分都专注于圣盖博谷地区。根据这篇报导，富豪级的买家购买的豪宅，大多集中于圣玛力诺，亚克迪亚及帕萨迪纳。举例来说，2010年，圣玛力诺一共有15栋价格超过美金300万的住宅成交，其中11栋的买家来自中国，大部分均以现金交易。他们对于豪宅的标准如下，在亚克迪亚，一定要是至少美金170万到180万，在圣玛力诺，一定要是至少美金200万到300万。中国



买家通常会找美国的亲朋中国买家通常会找美国的亲朋好友先为他们打探消息，等时机成熟以后再出手。美国房地产对中国买家造成吸引力的原因，在于一般认为美国房地产目前的价格合理，尤其是如果和北京及上海近年来飞涨的房价比较，美国房价更是便宜。中国买家一般喜欢比较新的房子，最好不超过4、5年新，建筑高挑，加上占地超过一万平方英尺。中国的中产阶级喜欢的区域则是从南帕萨迪纳，到天普市，柔斯密，圣盖博，钻石吧，核桃市，一直到河滨县。他们愿意花50万到80万买房子自己住，或是花20万到30万买房子出租给他人，作为投资。

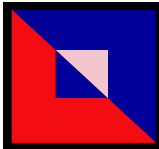
中国投资人收购位于加州新港滩的高档俱乐部...

8月初，拥有新港滩巴博亚湾俱乐部（Balboa Bay Club）和新港滩乡村俱乐部（Newport Beach Country Club）的国际海湾俱乐部（International Bay Clubs Inc.），宣布已经和中国深圳来的大富豪钟馨稼，也就是深圳温斯顿能源有限公司的创始人，签约出售该公司。巴博亚湾俱乐部坐拥15英亩，位于1号公路沿线的“水手海滩”边。距新港滩中心及时尚岛购物中心仅有几英里之遥，即是新港滩乡村俱乐部，每年的东芝资深高尔夫巡回赛，都在这里举行。这笔交易应该在9月份完成，但因巴博亚湾俱乐部的土地属于新港滩市，所以交易还需该市批准。该俱乐部建于1948年，在2003年花了6千5百万美元做扩建。这笔交易的具体价格尚未公开。国际海湾俱乐部11年前曾经尝试出售，要价7千4百万美元，但是那笔交易当时没能完成。根据可靠的消息来源指出，该公司目前的卖价应该至少在11年前要价的两倍以上。钟先生的在南加州的其他投资还包括，MVP RV公司，为一河滨市的公司，生产拖车及休闲用车，据报导，他已经投资了3亿1千万美元。（与中国在美投资房地产相关的讯息，请参阅2011年1月份的嘉质资讯：<http://www.splusc.com/Newsletter012411chs.pdf>。）

房地产热线

宏观分析...

去年，美国一些“核心级”的房地产物业都转手了，而转手物业数量之多，仅次于美国房地产最高峰的2007年（2007年被认为是美国房地产“泡沫”的顶峰期）。美国房地产的机构投资者，如房地产信托基金，退休基金，投资银行及私募基金，等等，基于房地产投资越来越激烈的竞争，都愿意付非常高的价格来收购看中的房地产。比如说，一个高档并完全出租的物业，目前其每平方英尺的价格，和同样物业在2008年每平方英尺的价格相比，已经上涨了40%。这种价格上涨的现象，显现于各种不同类别物业的价格，包括办公大楼，出租住宅，购物中心及酒店。虽然房地产的价格不断上涨，但是，租金收入及出



房地产热线—续

租率因为经济景气尚未恢复，并未提升。

由于美国房地产投资的制度化，提供上市房地产投资公司更多向华尔街融资的途径。他们大量收购美国核心黄金房地产，迫使其他投资者转而投资一些比较有挑战性的房地产。银行虽然有大量的不良资产，却不愿意处理这些资产，而只是把这些资产持续放在资产负债表上，希望经济情况会好转，间接影响房地产的价格上升，使得这些不良资产不会继续被归类成不良资产，可以为其解决不良贷款的问题。主管银行的机构也允许银行继续持有这些不良资产，这和1990年代主管银行的机构强迫银行及时清理账目上的不良贷款，大相径庭。在那时，银行把很多不良贷款，以大量出售承兑贷款方式，卖给增值投资者。近期，银行逐渐开始处理列在资产负债表上的不良资产，并出售一些资产，导致银行拍卖不良贷款及回收抵债商业地产的增加。私募基金及华尔街投资银行十分积极地向银行收购抵押贷款。

以下为目前各种不同类型地产的市场分析。

酒店地产

在2011年，酒店交易的数量极高。前半年，全美酒店交易量最高的4个地区，3个在加州：圣地亚哥（交易总额美金15亿），洛杉矶（交易总额美金6.06亿）及旧金山（交易总额美金4.04亿）。纽约则是第四个地区，交易总额为美金17亿。由于大量投资涌向酒店地产，而造成酒店地产是唯一一种商业地产，其在2011上半年的交易数量高于在2010下半年的交易数量。特别是房地产投资信托，由于其有取得较“便宜”资金的途径，很容易能从一般私人投资者手中赢得交易。但是，这些疯狂抢购的风潮最近因经济又陷于不稳定，嘎然而止。不久之前，今年最大的一个交易成交，其交易额约为11.25亿美元，由Chatam Capital及博龙资本在破产法院收购Inkeepers美国信托的资产。

出租住宅物业

在出租住宅物业方面，由于住宅地产买卖市场的不稳定，及银行对购买住宅地产贷款的紧缩，出租物业的市场因此而上扬。在所有核心市场，如果经济景气已经开始回升，投资者就会针对出租住宅物业找寻投资机会。租金及空置率则取决于当地的就业率，房价及需求。例如在洛杉矶，就业率开始逐渐回升，因此出租住宅物业的需求也在增加。最近，一位专家预测洛杉矶地区公寓的租金在2011及2012年，每年应上涨4%。由于新房地产开发项目目前很难获得融资，加上近年来几乎没有什么新建的出租住宅物业，造成在美国所有的大都会区的出租住宅物业，几乎均有租金上涨及空置率下降的现象。同时，出租住宅的市场也由于住宅房屋市场的不景气及持续人口成长，更为热络。虽然未来的就业市场仍然不稳定，出租住宅物业的市场，和其他如办公大楼，零售业，工业及酒店物业相比，仍然稳定多了。

办公大楼物业

办公大楼物业方面，买家专注于收购核心黄金物业。位于黄金地段的甲级办公大楼，空置率十分低。位于次一级地段的乙级办公大楼则有显著的空置率，也不容易找新房客，租房率几乎是有史以来最低点，几乎无人问津。根据美国一个商业地产经纪公司Grubb & Ellis，全美办公大楼平均的空置率为17.7%。市场最差的地区为得克萨斯州的达拉斯市，其空置率为26%，亚利桑那州的凤凰城以23%的空置率，紧随其后。在市场比较好的地区，例如曼哈顿，虽然最近租金已经上升，但是与租金最高的2008年相比，还是低了近28%，在洛杉矶及旧金山，租金比2008最高峰低了15%。

零售业地产

零售业受经济萧条的打击最为严重。消费者受到房地产被银行收回，失业及经济持续不振，等种种原因，大幅度地改变他们的消费习惯。很多店家，包括干洗店及服饰店，他们的销售额下降了30%到40%。在这种环境之下，很多零售业都关门大吉了。另外，零售业的重点已经转移到减价商店及廉价餐厅。但是，在2010年底，一些零售业的生意开始好转，零售业地产的空置率也不再上升。洛杉矶郡的零售业地产的空置率仅为5%，为美国全国最低的几个地区之一。

工业用地

工业用地的价格基本来说是比较稳定的，全国的空置率在2009到2010年初达到10.9%的高峰，目前已经降至10%。但是在洛杉矶地区，工业用地的价格则是最强及最稳定的，其空置率仅为2.8%，这都是拜洛杉矶地区不断成长的国际贸易之赐。以目前来说，工业用地的租金价格十分稳定，一般来说，工业用地的市场在2011年应该十分看好。