

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉质策略 · [www.splusc.com](http://www.splusc.com)



嘉质资讯，第一卷，第二十七期，2013年12月10日

### 来自嘉质的问候



祝大家佳节快乐，并贺新年。希望大家都在享受这佳节的愉快气氛。目前，我们正在协助一些国内及香港的企业，投资人，开发商及个人进入美国的房地产市场。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

#### 关于国内投资人在美国投资房地产的最新消息...

在上一期的嘉质资讯出刊以后，在 2013 年下半年，中国投资人持续在美国投资房地产。根据纽约房地产研究公司真实资本分析，美国六大都会区在 2013 年总共吸引了来自中国投资者 28.8 亿美元的资金，投资于各个不同的房地产项目，与 2012 年的 3.21 亿美金的投资相比，大幅增加。纽约的曼哈顿及纽约其他区域为中国投资者的第一及第二优先选择，而洛杉矶则是第三选择。



来自中国的投资者，加入其他已经积极在美国投资房地产的投资者，如主权财富基金，私募基金，及房地产投资信托等等，在最热门的地区相竞投资房地产。根据穆迪投资者服务公司及真实资本分析，美国六大都会区的商业地产价格，在今年 6 月达到 5 年以来的最高峰，与去年价格相比，上涨了 6.2%。

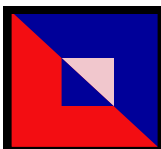
今年十月，上海复星国际宣布其将以美金 7.25 亿购买位于美国纽约华尔街的地标性商业建筑，一号摩根大通大厦，该收购价格相当于每一平方英尺美金 330 元，根据中国写字楼研究中心的资料，这个价格还是低于去年上海写字楼的平均价格的三分之一，所以对中国商业地产投资人来说还算是便宜的价格。

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](mailto:info@splusc.com) · website: [www.splusc.com](http://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](mailto:frances@splusc.com)



## 热门话题—续

同时在十月份，中国的国营开发商绿地控股集团签署了备忘录，收购位于纽约布鲁克林的大西洋码头开发项目 70% 的所有权。该开发项目为一价值约美金 50 亿的大型都市开发项目，占地 22 英亩，包括 14 栋公寓大楼及一栋办公大楼。该项目在 2006 年就已经得到批准，但是由于经济不景气而暂停。绿地将为该项目提供资金，而该项目的原始开发商 Forest City Ratner Cos. 则继续负责开发工作。

除了在纽约收购地标性物业，并在加州进行新地产项目的开发，一些中国投资者也在美国一些其他城市如底特律收购问题资产。在十月份，东渡国际集团以美金 1360 万元收购了底特律两栋著名建筑，其中一栋是《底特律自由报》的“老家”。东都集团计划将完全清空的《自由报》大楼改建为公寓住宅楼，至于另一栋空置率高达 75% 的 David Stott 大楼，则仍然作为写字楼。根据专家分析，东渡收购价格的折扣非常高，甚至低于重置成本，因为那两栋建筑的重置成本，各为美金 8 千万及 1 亿。这一类的投资者与一般经验较丰富的投资者，其他国外房地产开发商，以及其他美国投资者相比，更愿意承担较高的风险，因为收购这一类资产，投资者通常需要更多对当地地产行情的深入了解以及投入更多的后续投资。

另一个收购问题资产的项目，则是位于硅谷曾为 Borland 总部的物业。该物业在原先出现债务违约后被特别服务供应商 LNR Partners LLC 通过 Auction.com 网站收购。该物业的入住率只有约 13%，被中国投资者 Hong Bo Li 在 8 月份以 1270 万收购。这个物业占地 24 英亩建筑面积为 37 万平方英尺，于 1993 年 Borland 以美金 1 亿 2 千万建造。

自 2009 年以来，中国政府放松国内企业在海外投资的规定，同时，中国政府加强了针对国内房地产降温的各种政策及规定。但是在 10 月份，根据中国国家统计局的报道，国内四大都市的新建房地产价格创了自 2011 年 1 月份以来的新高。在广州，价格提升了百分之 21，深圳提高了百分之 20，上海提高了百分之 8，北京提高了百分之 6。一些专家相信在今年年底以前，中国政府将会发布新规定，进一步限制开发商提升新建住宅地产的价格。

很多国内开发商都被与国内地产市场相比之下，比较稳定及成熟的美国地产市场所吸引，这种安全感足以让国内开发商愿意向文化差异及不熟悉的审核手续挑战，有些时候甚至愿意接受较低的回报率。例如中锐控股集团在投资于比较安全的美国地产时，准备接受大约百分之 15 的内部收益率，这与国内一般大约百分之 30 到 50 内部收益率相比，显然低了很多。