

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · www.splusc.com



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十五期，2012年12月11日

## 来自嘉质的问候



嘉质策略在此祝大家节日快乐，并贺新年。

目前，我们正在为一些国内的企业及个人投资者在美国找寻住宅及商业地产的投资机会。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...

在过去这几年，由国内来美投资房地产的投资人激增，大部分均是购买住宅型地产，但也有投资人购买商业地产。根据美国全国房地产经纪人协会的报道，中国国内及香港的投资人于2011年3月到2012年3月花在购买住宅型地产的总金额为90亿美元，与2010年到2011年同期相比，增加了百分之89，该总投资额仅次于来自加拿大的投资人的总投资额，居外国投资人投资美国同



类型地产的第二位。加上国内政府设下在国内购买多套住宅型地产的限制，以便为国内房地产价格降温，及国内投资人在国内有限的投资选择，国内投资人为美国极低的贷款利率，大幅下跌的房价及相对较安全的投资环境所吸引，均有兴趣来美购买住宅型地产。一般国内投资人比较感兴趣购买住宅型地产的地点包括纽约，洛杉矶，旧金山及迈阿密。投资人在购买这些住宅型地产后，将这些住宅地产或是出租，或是作为来美的度假房，或是做自己小孩来美读书的住宅。

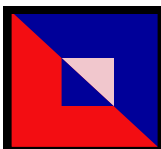
另外一个新发展是一家中国在美国纽约证券市场上市的企业，鑫苑（中国）置业有限公司，最近在纽约布鲁克林区的威廉斯堡买了一块地，用于该公司在美国进行的首个房地产开发项目，将兴建一幢216户的共管公寓大楼。鑫苑以将近5千4百万美元购买该块土地，并计划用近2亿美元开发该项目，计划盖高档的楼层，大部分的单位均有3个卧室。此外，由于从国内来美购屋的热潮不断，鑫苑计划将所建楼盘的40%左右卖给来自中国的投资者。

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)



SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉 质 策 略 · [www.splusc.com](http://www.splusc.com)



嘉 质 资 讯，第一卷，第二十五期，2012年12月11日

## 热门话题一续

至于商业地产，虽然国内来美投资商业地产的投资人，与由其他国家来美投资商业地产的投资人相比，仍算少数，而且并不如有些专家所预期般大量涌入美国商业地产市场，但是也在稳定成长中。另外政府的统计数字并不包括中国投资人投入一些投资于美国房地产的私募基金，如黑石基金。该统计数字也不包括一些中国国营银行将其资金投资于美国商业地产。去年年底，中国银行为摩根大通银行及美国职业棒球大联盟位于纽约公园大道的地产提供 8 亿美元的再融资，改贷款为自 2008 年以来在纽约由单一贷款人贷出最高额的贷款之一。今年中，中国国家开发银行与美国最重要的住宅型地产开发商之一，勒纳公司，就一笔近 17 亿美金的贷款进行协商，该贷款将用于将位于旧金山的两个美国海军的旧基地改建为住宅型地产的大型开发项目。经由这些项目，中国政府似乎希望将其外汇储备多元化，而限于购买美国债券。到目前为止，中国这类的投资被当地政府视为可以促进当地经济发展，十分受当地政府欢迎。

## 房地产热线

### 收购商业公寓住宅的投资人看好美国西部 4 州...

最近几个月，由国内来美收购公寓住宅地产的投资人有大幅增加的趋势，因此，我们和您分享一些在仲量联行 2012 年第三季报告中的信息，这些信息均与美国西海岸城市房地产投资增长相关，这些城市包括西雅图，凤凰城，洛杉矶及圣地亚哥。到今年 9 月为止，在这些城市与公寓地产相关的交易总额已达 46 亿美金。

西雅图的公寓地产市场在未来 3 年中，预期将优于美国其他大部分地区，其在明年的成长虽然将减缓但仍将持稳。西雅图公寓地产到今年 9 月的总交易额近 10.3 亿美元。私募基金的买家占所有投资人的百分之 57，机构资本的投资额占总投资额的百分之 23。大西雅图地区到今年 9 月增加了 13800 个就业机会。

凤凰城的公寓地产的总交易额到今年 9 月为止为 16.5 亿美元，居全美第 3 位。与 2011 年同期相比，利率上限下降了百分之 0.3。私有资金投资人为主要投资人。出租需求增加，空房率与 2009 相比已大幅下降。去年凤凰城增加了 33000 个就业机会。

洛杉矶公寓地产市场与 2009 年相比已经开始回升，由于经济景气的回升，公寓地产预计亦将会继续稳定回升。去年洛杉矶增加了 6100 个就业机会。至 2012 年 9 月为止，洛杉矶公寓地产的总交易额为 14.7 亿美元，居全美第 5 位。房地产开发商及公寓地产所有人及经营者占所有投资人的 4 分之 3。

圣地亚哥公寓地产交易额与 2009 年相比上升了百分之 34。利率上限受到压缩，与 2009 年相比下降了百分之 1。公寓地产的总交易额为 4.92 亿美元，私募基金占所有投资人的百分之 93。至今年 9 月为止，圣地亚哥增加了 28000 个就业机会。