



美国房地产投资计划书 - 中国投资者

U.S. Real Estate Investment Proposal
(For Chinese Investors)

Bob Yang 房地产投资管理公司

2010 年 六月

内容目录

美国房地产市场简介	2
美国房地产市场的机遇	3

本公司介绍、服务范围及投资流程

公司背景简介、房地产投资经验、及专业投资团队	4
主要投资服务范围	4
投资服务工作流程	5
投资成本及相关费用	7
目前投资项目机会与实例	9

附录

美国房屋产权定义及解释	13
四种常见美国购房类型	14
美国投资移民概况	16
房产投资团队介绍	18
联系方式	18

美国房地产市场概况

回顾美国近半个多世纪的发展，城市化其实就是以房地产业发展为重要动力的城市扩大化和“后城市化”（即所谓郊区化和大都市区化）过程。从统计上看，20 世纪美国发生过两次人口迁移高潮：第一次是 20 世纪 30 年代到 60 年代初，美国人口大规模地从乡村向城市迁移；第二次是 20 世纪 60 年代末到 90 年代，由于城市交通、污染和犯罪等原因，大量城市人口又从中心城市向四周逐渐都市化的郊区迁移。大城市资源日益集中的同时，也提升了生活成本及房屋价格，推动人流、物流向非大城市迁徙，在这一过程中同时完成了郊区化（乡村城市化），进而实现了大都市区化。因此，美国房地产市场实际是由中心城市（Central cities）、郊区（Suburbs）和非大都市区域（Non-metropolitan area）这三大市场组成。

美国房地产主要分为四类，第一类是住宅类房地产，第二类是零售商业房产，第三类是写字楼，第四类是工业地产。由于次贷危机以及后续引发的金融海啸，美国房地产市场在过去两年内经历了自 1929 年以来最大的跌幅。**美国的全美住宅平均跌幅从 2006-2007 年的最高峰已经下跌了 35%，当然地区与地区之间的差异也很大，有的地方跌幅甚至超过 70%。**

然而自 2010 年以来，随着美国金融市场的逐渐稳定以及美国政府大规模的财政刺激和扶持房地产政策的实施，美国房地产市场已出现明显触底企稳现象，局部地区甚至略有回升。**从长远看，美国的房地产市场将会回到过去十几年来的上升轨道，持续其稳步上涨的趋势。**因为美国目前人口仍处于快速增长阶段，据美国统计局的报告，到 2040 年，其人口将从目前的 3 亿增长到 4.5 亿（增长 50%）。美国经济尽管面临中国等新兴金砖四国的挑战，但其 21% 的全球经济总量，广大的地理面积，丰富的矿藏、油气、森林等自然资源（大部分未开发），先进的教育，人力资源，技术创新，稳定的制度等等，将会确保美国无论在何种变化挑战中处于有利地位。

美国房地产市场的机遇与优势

在 2008 年次贷危机的大地震之后，不仅住宅地产大受其害，它的余震也波及到了美国的商业地产市场。在未来的 3 年中，估计有**总价值 4 千亿美金的商业地产负债将会陆续到期**。现在短期的商业地产的债务陆续到期，但是市场再次融资的机会非常难，二次贷款的门槛也相当高。另外加之美国政府高额的赤字，将引发的下一轮市场变化就是通货膨胀。在双重的压力下，使**很多美国非常优秀的商业资产被迫低价出售，形成一个良好的投资窗口**。

由于美国庞大的政府预算和赤字，所引发的将是新一轮的通货膨胀。我们预见在未来三年内，很有可能发生“超级通货膨胀”，即涨幅超过 5% 的通货膨胀。美国大部分的投资基金也持有这种观点。在次贷危机之前，美国的投资资金所持有的房地产比例是非常高的，次贷的发生使他们降低了房地产在他们投资组合当中的比例。当然由于预见到未来的通货膨胀，以及市场的恢复，他们又开始加大对于房地产的持有比例。在这个情况下，**投资在像房地产这样的硬资产上，将会是未来的一个趋势**。

中国目前的通胀紧缩也是短期行为。因为全球政府赤字、救市等等高花费高刺激的结果，将会直接导致全球性的通货膨胀，**人民币短期的价值紧缩，也会在长期最终转换成通货膨胀的趋势**。现在规避风险的最好方式就是**投资所谓的硬资产**，包括稀有金属和房地产，**房地产作为一种资产，能产生现金流，才能保障投资价值的稳定**。

当您考虑哪里是获利最大的地方时，您会很快发现在美国投资房地产肯定是极佳的选择。赶快在美国购置房地产是一个精明的决策。简单来说，在美国投资房产有下列几项优势：

- ✓ **美国完善的法律，稳定的社会环境和相对简单的购房程序可以完全保障外国投资者的利益。**
- ✓ **目前的房产情况是百年难遇的长期投资良机，大量的法拍屋、破产房及银行拥有的房产，远远低于正常的市场价格（35% - 70%）。**
- ✓ **人民币升值与美元贬值为在美国购买房地产提供了低成本的购买机遇。**
- ✓ **租赁需求旺盛，房屋租金呈日益上升趋势，得以保障投资者的租赁收益。**
- ✓ **美国银行对外国投资者在美国购买物业的贷款利率目前非常低（年利率在 5.00% 左右）。**

- ✓ 规避金融市场的不稳定及动荡风险. 多元化您的投资组合、把流动资产转换为不动产。
- ✓ 躲避一些由于中国政府政策、制度的不可预测和多变性，以及国内目前上升的仇富情绪等等所构成的风险，把您的存款资金存放于安全，可靠及可预测的市场。
- ✓ 如果您的投资满足一定条件及美国投资移民要求，您可以全家移民美国，让您的子女有更好的教育及成长环境。

本公司介绍，服务范围及投资流程 (Bob Yang Realty Ltd.)

Bob Yang Realty 房地产公司是美国东南部亚特兰大地区规模最大的少数族裔开办, 并且拥有房屋销售, 投资, 中介, 代客咨询, 投资, 管理房屋等多项服务于一身的专业机构。利用其对美国房地产市场的全面把握, 并结合其自身的专业销售/投资/管理知识, 全方位地为境内外对在美国买地产自住和买地产投资的客户提供专业服务。本公司是亚特兰大房地产商协会的高级会员, 美国政府的联邦房屋监管机构(Federal Housing Administration) 和美国两个最大的房贷公司 之一的“房地美”(FreddieMac) 的特别指定房地产销售经纪公司. 本公司具有下列优势：

- 经验: 主要管理成员拥有平均十年以上的美国房地产业的工作经历，业绩卓著, 并深谙美国房地产市场的发展动向和交易规则。
- 价格优势: 擅长拍卖房的交易，善于谈判，帮助投资者在较低价位入手，享受天然价格优势。
- 独立性: 不隶属于任何机构，确保房地产交易的充分市场化，最终客户能够受益。
- 职业道德: 公司拥有提供各类服务所必须的执照，并直接受到政府的监督和管理。公司始终如一将客户的利益放在第一位。
- 法律: 有经验丰富的专业律师负责完成各项文件以保证万无一失，让客户最大程度满意。

主要房产投资服务范围

- 商用地产：如办公楼、商铺、购物中心, 高尔夫球场、度假酒店等。
- 工业厂房、生产用地：如钢厂、煤矿、锯木厂等。

Bob Yang 房产投资管理公司	美国房地产投资计划书 - 中国投资者	2010年 六月	Page 4
----------------------	-----------------------	----------	--------

- 购买 / 转让 土地：商业用地，农业用地，林场等。
- 民用住宅：公寓楼、联体别墅、独立洋房、花园别墅等。

投资美国房产的主要服务流程

为了满足国内投资者的需要，本公司特别为国内投资人投资美国房产设计了一整套投资服务，包括投资后的房产管理，帮助移居美国及快速适应美国生活等。具体步骤如下：

第一阶段：前期投资准备

步骤一：双方初步接洽沟通，了解信息和投资方的投资兴趣范围，确定投资方向。



步骤二：代理方根据投资方的兴趣意向，寻找，筛选并推荐投资项目。



步骤三：投资方初步筛选出有强烈兴趣并投资潜力较大的项目。



步骤四：代理方对投资方选出的项目进行深入仔细的调查评估，包括但不限于：

- 财务状况：核实所选项目的运营情况，赢利以及发展前景等。



步骤五：根据调查评估情况，投资方选取确认项目并与代理方签订代理协议。

第二阶段：投资项目实地考察、法律交易及过户



步骤六：代理方发访美邀请函，并协助投资方签证、入境。



步骤七：代理方全程陪同投资方实地考察项目，协助投资方在美国境内开银行帐户，注册公司等。



步骤八：项目锁定，进入法律买卖程序 - 代理方负责所有相关法律买卖操做,包括: 保密协议，报价书，资金来源证明，交易保证金，沟通、协调房产律师、卖方律师，相关银行、准备各种相关法律交易文件等。紧密跟踪每一买卖程序，协调并处理法律交易



步骤九：为了保护投资人的投资利益，代理方会请经验丰富、信誉良好的第三方专业资产评估公司对项目进行评估。代理方还会请第三方专业房产勘查公司进行实地勘测，丈量土地，检察测试水、电，气等各种配套设施。



步骤十：协助过户，申请美国贷款（如有需要），与律师共同准备各种相关法律文件。例如财产险，工商意外险，产权险，过户税，州税，财产税等等。



第三阶段：投资后的房产管理/移民美国等其它服务



步骤十一：为投资方提供资产物业管理。例如，纳税，保险费，房产基本维护，水，电，气，环卫费，协助房屋租赁管理等。



步骤十二：如果投资项目满足一定条件（投资金额超过 50 或 100 万美金，创造或保有的工作岗位 ≥ 10 ），可以提供协助投资人全家移民服务。（如需了解更多移



步骤十三：如果所投资项目的金额和雇佣人员达到一定规模，我们可帮助投资人股份化其投资项目，包装股份，申请移民配额，通过法律程序帮助投资人转售股份给潜在的投



步骤十四：协助移民后的安家置业，如买房，买车，找学校，安排投资人子女入学等。

投资成本、相关费用、与回报

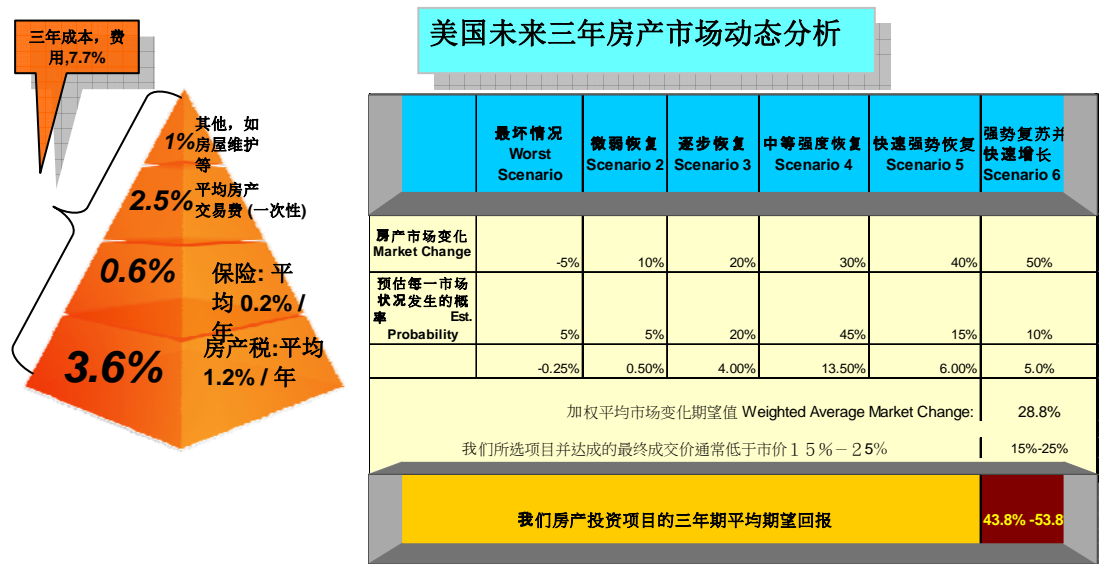
本着顾客至上的原则，本公司仅在投资交易达成时收取少量咨询代理费用。如果投资方最终没有获得满意的投资项目或因某种原因无法完成房产投资交易，本公司将不收取任何费用，实行零收费原则。以下是本公司美国地产投资代理费用参考范围。

- 商业地产代理费用：1.5% - 3.5%
- 民用住宅代理费用：1% - 3%

具体的代理费用将取决于投资项目的大小、种类、交易操作的复杂程度、代理双方的协商情况等。(备注：以上代理费用不包含（第三阶段）投资后的房产管理、移民美国等服务。代理方将根据每一特定房产的实际管理所需费用，管理的复杂程度，与投资方协商后收取少量人工管理费用。)

投资机会成本与回报

以三年为一投资周期为例，投资人投资美国房产的机会成本平均约占所投资金额的7.7%，包括地产税，保险费，交易，及日常基本维护费用等。另一方面，如下图美国未来3 - 5 年房产市场动态变化来看，根据加权平均不同市场状况的投资回报，我们所投房产项目的三年期平均基本期望回报约为43.8% - 53.8%，不包括房屋租赁运营收入等其它收入在内。



目前投资项目实例

商用地产投资项目机会

佛罗里达州，18洞高尔夫球场，占地400英亩(约1.62平方公里)，包括**人工湖,会所, 餐厅, 宾馆,练习场,**及大量球场周边未开发的**民用住宅用地**等，



2007 市场价为 **690 万美元**,
现售价仅 **420 万美元**

汉普敦海滨旅游酒店 - 美国南卡罗莱州, Myrtle 海滨度假区, 距海边步行五分钟, 位于海滨旅游度假中心繁华地区, 占地约 15,000 平方米, 共 122 个客房。包括停车场, 酒店总共占地 3.5 英亩, 紧临高尔夫球场。



**2007 市场价为 1,200 万美元,
现售价仅 750 万美元**

桃树街购物广场，位于乔治亚州，亚特兰大北部，SUWANEE 区（于2009年入选美国十大最适于50岁以上的人居住地区）。使用面积12,150平方英尺（约1200平方米）



2007 市场价为 **420 万美元**
现售价仅 **295 万美元**

民用住宅投资项目机会

独立湖畔别墅 - 亚特兰大

六卧室，8厅，8卫，900+平方米室内居住面积。包括一室外游泳池（可加热），独立私家人工湖，共占地12.5英亩（约49,574平方米）。



2007年售价 **180万美金**
现售价仅 **74万美金**

工业厂房、用地投资机会

锯木厂-

1. 厂房(占地20多英亩),锯木设备 - 200 万美金
2. 约6000英亩硬木林场、1200英亩松木林场 - 750 万美金.
3. 库存硬木: 价值1300万美金



现售价仅 2000-2200 美金 /英亩
林场

附录

美国房屋产权定义及解释

在美国房地产的拥有方式有以下四种：

第一种是独立持有，概念非常简单，就是以单独的个人或者以公司的名义持有。

第二种是固定比例持有型产权，就是同样的地产，可以有不同的人以不同的比例持有。

第三种是联合持有产权，就是大家共同拥有一个地产，如果其中一个人退出或者去世，那么他的产权自动匀到其他持有人的手上。

最后一种是夫妻婚约持有型，仅限于合法夫妻共同拥有的财产。

美国对于资产保护的法律源于英国 200 年前的《英国基本法》，它认为私人的财产和空间是神圣不可侵犯的。同时外国人在美国拥有房地产，同样受到美国法律的保护。在美国拥有房产的同时是拥有土地的，它的永久产权保护土地、地面上的地产以及地上地下的自然资源，包括矿产、石油等等。在美国的私有产权独立永远持有，没有任何的开发限制，如果地是私人的，政府不得干预。在美国购买房地产没有税务，卖房子的时候有一个增值税，一般来说是增值 20%，但同时美国政府又非常鼓励退税、减税，有一系列的法律法规将投资人的税务降至最低。

美国虽然是永久持有，每年要向美国政府上税，房地产税的比例差不多是 1%-1.5%，主要是由地方政府收取，用来支付治安、消防等公共建设的开销。

在美国最大的一个特点是，你在当地购房，你的子女享受当地的义务教育，美国没有户口户籍制度，只要购房，就以你的住房地址来决定你子女上学的学区、校区。

四种常见投资美国房产目的

在美国购买房产时，要考虑每个地区都会因购房地段和房产类型不同而回报差异极大的情况。关键因素是考虑房产的综合价格以及是否完全符合您的买房目的。以下是四种中国个人投资者投资美国房产的常见目的：

- 购置房产用于“以房养学”为即将出国留学的子女投资
- 购置房产用于居住甚至当作第二个家
- 购置房产用于出租
- 购置房产修缮后出售

“以房养学” - 新兴的留学方式免除住宿之忧。留学住宿的问题最让家长担心。

目前中国留学生住宿的方式主要有三种：第一种是寄住当地家庭，其缺点是价格较高，对学生造成的经济负担较重；第二种是与房东合住，缺点是生活中容易因琐碎小事造成摩擦；第三种则是几个同学一起合租，缺点则是要找到合适的租伴并不容易。而“以房养学”在这一点上，解决了家长的心头之忧。选择投资这类房屋时，尽量选择：

- 距离校区及各项公共设施较近，交通方便，环境安全的社区
- 售价较低（15 万美元到 35 万美元之间）
- 容易出租和管理
- 日常维修费用低

对于准备送子女来美国读书的父母们，投资独立产权公寓是极好的选择。

购置房产用于居住: 购置房产用于居住时，就需要考虑您喜欢的地区。或许您愿意住在佛罗里达或是加州，享受宜人的天气。在考虑这些地区时，还需考虑其他因素，包括：

- 居住成本（旅游胜地生活消费水平往往比内地要高）。
- 紧靠旅游点的地区房产的价格较高（比如，迈阿密南海滩地段的房价要比只离海滩几个市区远的地区贵好几倍，如果您喜欢那里的话，每天驾车去海滩实在不远）
- 必须满足的特殊需求，包括生活安排，房屋风格以及其他您希望房产满足您个人爱好的要求。
- 用于居住而购置的房产往往应当选择您可以得到享受的地方。美国是个任何人的任何要求都能得到满足的地方。聘用经纪人能为您正确的决策提供高明的建议。

购置房产用于出租: 在购置房产计划出租的情况下，同样需要更多信息以确保购买的房产是物有所值的。最重要的事情之一是考虑聘请一位专门从事租赁和商业房地产的房地产经纪人。下面是需要考虑的几方面。

- 所处地区是租赁需求旺盛的地方吗? (多数大城市都有房屋租赁需求，郊区由于法拍屋迫使人们搬出自己的家园，因此对租赁的需求也日益增加。)
- 在购买房产的地区从租赁收入能获得足够利润吗？（将租赁收入与房产月供和维修费用进行比较，这可由房地产专家完成。）
- 该地区日常管理费用。如果您买的房产已经是一整套租赁公寓，其中有多多个出租单元，那么您可能需要雇人管理。如果您将住宅转成租赁房产，那么需要保证符合城市规定。

购置房产为了升值: 如果您在美国购置房产是为了使其升值，也就是说以低价购房，进行必要修缮后再出售，那您就会发现您需要考虑更多事情。首先，您必须肯定该住宅的价格足以低于该地区房产购买价、维修费以及您预期的获利的总和。换言之，这些房产价格低到足以能让您赚到钱。您的房地产经纪人能帮助您逐渐了解房产的价格，然后帮您谈价。在所需修缮费用方面，您可以从当地雇佣总承包商帮您算出整个住宅的费用，或者您可以借助您以往的经验自己估算出维修费用。

美国投资移民概况

美国国务院 5 月数据显示，2009 年 10 月至 2010 年 5 月，全美投资移民 Employment Business 5(简称 EB5)申请 1100 件，获准 955 件。2008 年 10 至 2009 年 9 月一年间，全国批准的 EB5 类签证总数从 1443 人升至 4218 人，其中七成来自中国、韩国等亚洲国家和地区。

目前中国大陆投资移民人数最多的是上海、北京、浙江、江苏和辽宁，近期获得联邦移民局批准 942 个投资移民名额的美国 YK 投资移民区域中心副总裁丁伟豪表示，不仅一线大城市，现在大连、青岛、天津、重庆、海南和内蒙古等地不少人也开始以投资移民身份赴美，其中房地产投资商比例很大，其次为进出口贸易、加工业主和金融人士。

河滨加大五月刚毕业的何同学，四年前从广西玉林赴美留学，期间在美国股市挣钱不少，毕业后却找工四处无门。去年听朋友说办投资移民，以 50 万元加入寇恩县的地产投资项目，两个月前全家五人获得临时绿卡批准书，“比毕业证还让父母开心”。上月刚刚拿到投资移民绿卡的青岛张先生，十年前芝加哥 MBA 毕业回上海发展，目前为投资公司老总，最近投资 50 万元移民。张先生说，对他来说，绿卡只是来美通行证，不是居住证。

不久前刚在亚凯迪亚购买百万豪宅的刘先生表示，偶然机会带女儿赴美打高尔夫球，没有想到女儿爱上美国，手上也不缺钱，干脆办投资移民。

来自中国台湾的卢先生，则是从阿根廷“二次移民”到洛杉矶。卢先生多年前与太太带着七个孩子从台湾移民阿根廷，所有孩子都上当地的美国学校，光学费一个月就要 7000 美元。卢先生说，因为拐了个弯，这些年多花至少 200 万元。

南加州投资移民区域中心一位不愿透露姓名的主管表示，不少华裔投资移民“非常有钱”，登记资金千万美元大有人在。据他了解，目前不少来自大陆的投资移民多是为解决下一代读书问题，有的则是为自己生意买张通行证，更多移民则是一举两得。

根据美国亚特兰大投资移民区域中心的数据，去年底到今年 6 月，他们中心先后接到数十起来自中国大陆的投资移民申请，结果所有申请全部获得批准，而且均不超过 120 天。

Bob Yang 房产投资管理公司	美国房地产投资计划书 - 中国投资者	2010年 六月	Page 16
----------------------	-----------------------	----------	---------

近两年来,美国放宽投资移民政策,速度加快,手续简便,资金来源审核放宽等,都导致华人投资移民迅速升温。而加拿大从今年6月26日开始将投资移民金额从原来的40万加元增加到80万加元,使得许多人转往美国。

据了解,目前奥巴马政府每年开放投资移民名额为1万户,目前申请只有3000户至4000户左右。

房产投资团队主要负责人介绍

Bob Yang 先生, 房产投资交易运作负责人,拥有美国金融投资方面的工商管理硕士学位(MBA), 并亲身经历, 直接参与了将近10年的美国房地产投资、交易买卖、管理, 获得了丰富成熟的实践经验; 熟悉美国房地产市场的运作, 擅长对房地产市场宏观趋势的把握。杨先生是亚特兰大房地产商协会的高级会员, 是美国政府的联邦房屋监管机构 (Federal Housing Administration 和二个最大的房贷公司之一的“房地美” (FreddieMac) 的特别指定房地产销售经纪公司。

杨先生在工作之余, 积极为大学、商会、和少数族裔社区提供义务讲课, 咨询; 从需求分析, 房屋考察; 到房地产买卖规划和做各种法律文件; 最后到管理, 维护。杨先生的授课内容几乎涵盖了房地产投资, 管理的各个角落。其突出表现为其在当地各社区赢得广泛好评。

教育背景

- 获得美国 Radford University MBA 学位
- 获得美国 Georgia State University 计算机信息管理硕士学位

Jason Chen 先生, 房产市场研究分析、投资策划负责人, 毕业于美国三大理工学院之一的、有“北麻省, 南乔治亚”之称的乔治亚理工学院(Georgia Institute of Technology), 获得市场战略与投资方面的工商管理硕士学位(MBA)。陈先生拥有近十年市场战略策划和投资经验, 先后任职于沃尔玛(Wal-Mart Stores Inc.)、考克斯

Bob Yang 房产投资管理公司	美国房地产投资计划书 - 中国投资者	2010年 六月	Page 17
----------------------	-----------------------	----------	---------

电信 (Cox Communication,美国第三大电信公司)、联邦快递 (FedEx) 等世界 5 0 0 强跨国企业的总部，从事市场战略研究和项目投资策划。陈先生多年的市场战略策划和项目投资经验会极大地确保投资人控制投资风险，制定最合理的投资策略，为投资人获取最大的赢利。

联系方式

Bob Yang
Bob Yang Realty Inc.
2751 Autumn View drive
Lawrenceville, GA 30044
电子邮箱: bobyangrealty@bobyangrealty.com
Tel: 678-637-7458
Fax: 1-866-432-6404

Jason Chen (陈奇)
Bob Yang Realty Inc.
电子邮箱: jason.chen@bobyangrealty.com
Tel: 404-402-0395
Fax: 1-866-432-6404
www.bobyangrealty.com