

北美房产投资集团

商业地产周报

58期
2016年2月19日



中美商业地产投资回报率分析和对比

在很长一段时间内，我们商业地产部接到不少客户咨询项目时，同时也询问美国投资回报率是如何计算的，为什么和中国的投资回报率相差比较大，并且没有中国回报率高。商业地产部为您在这里对美国和中国投资回报率进行深度分析和对比：

中国投资回报率和美国出租净回报的理解误区

中国客户常用投资回报计算方式：

投资回报率 = (卖出价 - 买进价) / 买进价 * 100%

如果客户用 100 万美元购入一个星巴克，然后 5 年后 150 万卖出那么回报率就是 $(150 - 100) / 100 * 100\% = 50\%$ ，那么按照中国投资者理解的投资回报率计算，这个星巴克的投资回报率是 50%。这个回报率是基于市场看涨假设基础上，并不是购买时市场实际的投资回报率，其投资回报周期为投资人持有该物业的总周期。

美国 Cap Rate 投资回报率 / 出租净回报

美国市场 Cap rate/ 出租净回报的计算方法，是根据已经合约确定的每月或者每年租金，投资者实际能拿到的收入来计算的，计算公式如下：

租赁 / 租金净回报 = 年租金收入 / 卖价 * 100%

同样的案例，如果一个星巴克，卖价 100 万美元，年租金收入 50000 美元那么租金净回报率就是： $50,000 / 1,000,000 * 100\% = 5.00\%$ 。该回报率算法将投资周期按每年计算，以投资人持有该物业期间每年从该物业中实际产生的收益计算为主。

我们可以看出两种不同的算法，得到的结果截然不同。如果用“投资回报率”这个星巴克就有 50% 的回报率，如果用“租金净回报”就只有 5.00%。

中国和美国主要城市投资回报率对比

中国目前也开始逐渐采用美国这种出租净回报的计算方式来更精准的衡量投资项目的价值。我们商业投资部汇总了2015年中国和美国主要城市在住宅，写字楼，零售各行业投资回报率的对比，让投资者有一个更直观的概念。

2015 中国主要城市写字楼市场出租净回报

城市	回报率
北京	4.30%
上海	3.50%
广州	3.80%
深圳	4.00%
杭州	3.50%

2015 全美主要城市写字楼市场出租净回报

城市	回报率
波士顿 BOSTON	6.27%
洛杉矶 LOS ANGELS	5.96%
纽约 NEW YORK	4.01%
西雅图 SEATTLE	6.21%
旧金山 SAN FRANCISCO	4.65%

2015 中国主要城市零售业出租净回报

城市	回报率
北京	4.20%
上海	4.60%
广州	4.10%
深圳	3.40%
杭州	3.30%

2015 全美主要城市零售业出租净回报

城市	回报率
波士顿 BOSTON	7.15%
洛杉矶 LOS ANGELS	5.95%
纽约 NEW YORK	4.46%
西雅图 SEATTLE	6.64%
旧金山 SAN FRANCISCO	4.74%

2015 中国主要城市住宅公寓市场出租净回报

城市	回报率
北京	1.80%
上海	1.90%
广州	2.00%
深圳	2.30%
杭州	2.30%

2015 全美主要城市住宅公寓出租净回报率

城市	回报率
波士顿 BOSTON	4.50%
洛杉矶 LOS ANGELS	4.25%
纽约 NEW YORK	4.50%
西雅图 SEATTLE	4.50%
旧金山 SAN FRANCISCO	4.00%

通过以上对比可以看出，美国一线城市商业地产投资回报率普遍高于中国一线城市。并且美国由于强有力的经济复苏和健康的市场环境及法律体系，对于投资人来说市场风险比较小，保值和升值潜力大。这也是为什么美国近几年已经成为国外投资人首选之地，房地产又是所有投资方式中的首选。



5租户商业中心

加州 | 洛杉矶

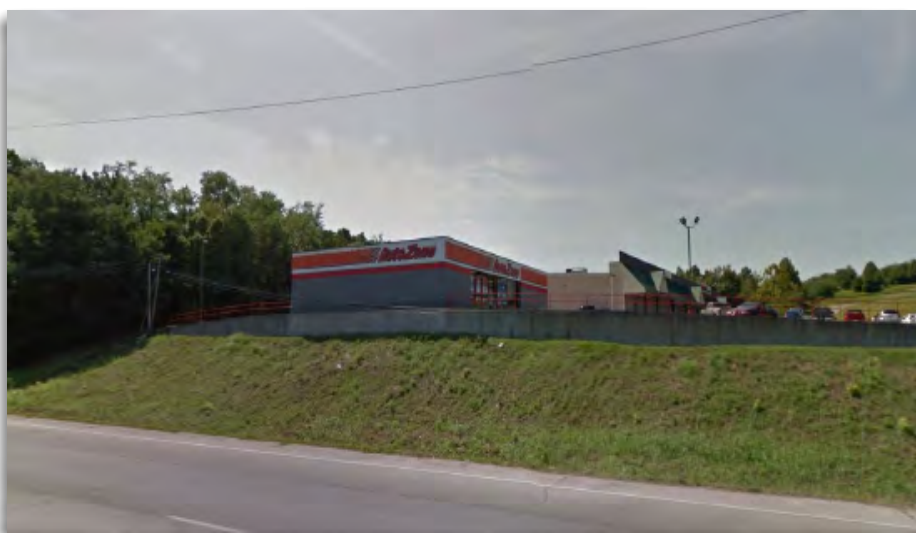
售价：215.1万美元

租金净回报：6.05%

占地面积：2063m²

出租面积：728m²

出租率：84%



AutoZone汽配

印第安纳州 | TELL CITY

售价：50.4

租金净回报：5.00%

占地面积：2630m²

建筑面积：501m²

租约担保：总公司



单租户办公楼

加州 | 洛杉矶

售价：342万美元

租金净回报：4.00%

占地面积：1214m²

建筑面积：176m²

出租率：100%



Circle K便利店

乔治亚州 | AUGUSTA市

售价：354万美元

租金净回报：5.50%

占地面积：8700m²

出租面积：173m²

租约担保：总公司



街角摩根银行

加州 | 洛杉矶

售价: 510万美元

租金净回报：4.6%

占地面积：4168m²

建筑面积：720m²

租约担保：总公司



Dairy Queen

德州 | LUFKIN市

售价：79.6万美元

租金净回报：6.00%

占地面积：1982m²

建筑面积：1552m²

租约担保：加盟商



Everet学院

科罗拉多州 | COLORADO SPRINGS市

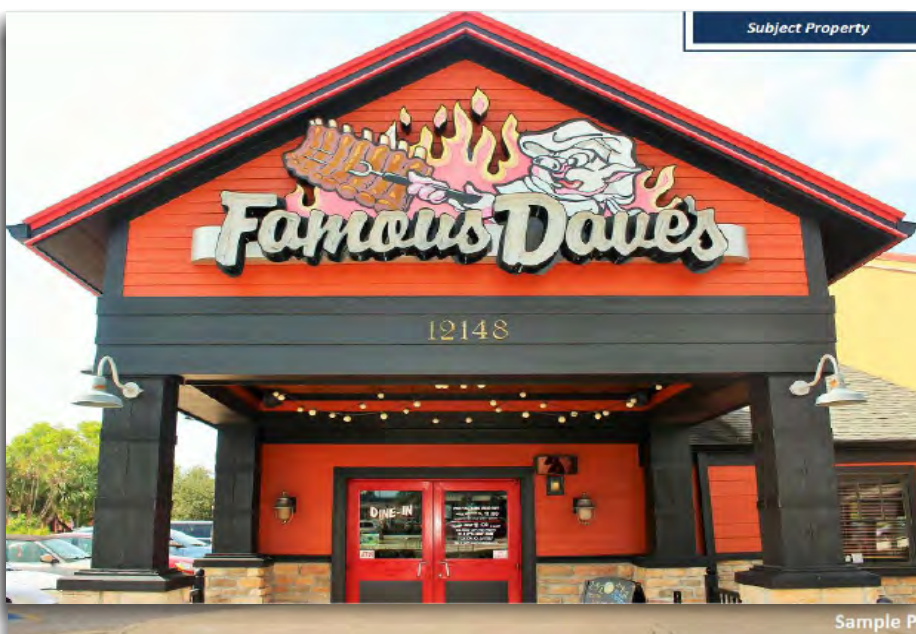
售价：600万美元

租金净回报：9.00%

占地面积：16025m²

建筑面积：2833m²

租约担保：总公司



Famous Dave

佛罗里达州 | FORT MYERS市

售价：399.2万美元

租金净回报：6.45%

占地面积：6394m²

建筑面积：836m²

租约担保：总公司



肯德基

加州 | 洛杉矶

售价：240万美元

租金净回报：5.05%

占地面积：1393m²

建筑面积：189m²

租约担保：总公司



Kinder Care幼教

亚利桑那州 | TUCSON市

售价：139万美元

租金净回报：7.10%

占地面积：3520m²

建筑面积：700m²

租约担保：总公司



Comcast网络公司

加州 | 旧金山

售价：633万美元

租金净回报：8.05%

占地面积：7972m²

出租面积：3571m²

租约担保：总公司



街角百思买

加州 | 洛杉矶

售价：4800万美元

租金净回报：5.00%

占地面积：8174m²

建筑面积：5109m²

租约担保：总公司



星巴克

加州 | 洛杉矶

售价：225万美元

租金净回报：4.40%

占地面积：2084m²

建筑面积：163m²

租约担保：总公司



星巴克

加州 | 洛杉矶

售价：225万美元

租金净回报：4.40%

占地面积：1047m²

建筑面积：178m²

租约担保：总公司



Verizon手机商

佛罗里达州 | 奥兰多

售价：314万美元

租金净回报：6.15%

占地面积：4613m²

建筑面积：538m²

租约担保：总公司



Wells Fargo银行

加州 | 洛杉矶

售价：530万美元

租金净回报：4.05%

占地面积：3860m²

建筑面积：463m²

租约担保：总公司



洛杉矶开发项目

加州 | 洛杉矶

售价：238.8万美元

占地面积：7421m²



好莱坞酒店项目

加州 | 洛杉矶

售价：2400万美元

占地面积：2197m²



曼哈顿出租公寓

纽约州 | 纽约

售价：2500万美元

租金净回报：5.00%

出租面积：2206m²

占地面积：445m²



曼哈顿办公楼

纽约州 | 纽约

售价：3500万美元

租金净回报：3.91%

占地面积：7421m²

出租面积：3344m²

出租率：100%



长岛办公楼

纽约州 | 纽约

售价：1240万美元

占地面积：6798m²

出租面积：5478m²

出租率：80%



雷德蒙顿公寓

华盛顿州 | 雷德蒙顿

售价：330万美元

租金净回报：4.50%

占地面积：941m²

建筑面积：920m²



西雅图工业用地

华盛顿州 | 西雅图

售价：450万美元

占地面积：11973m²



NAREIG

INTERNATIONAL REALTY



NAREIG SEATTLE
6F 400 108th Ave NE
Bellevue WA, 98004
U.S.A



Phone : +1 (855)445-8674
Fax: +1 (425)968-6388



Web: www.nareigus.com
Email: commercial@nareig.us