

# 北美房产投资集团

## 商业地产周报

26期

2015年7月11日  
beimeigoufang.com



**中国股灾让富人损失1000亿美元**

富人更偏向低风险稳定资产 重塑全球财富版图

目录

## CONTENTS

### 05. 圣何塞市郊5租户联排

售价：\$ 400万美元

回报率：4.84%

### 06. 华盛顿大学旁冰淇淋店

售价：\$ 120万美元

回报率：--

### 07. 堪萨斯城西南全新联排

售价：\$249.2万美元

回报率：6.00%

### 08. 西雅图Northgate公寓

售价：\$990万美元

回报率：4.56%

### 09. 凤凰城连锁汽配店

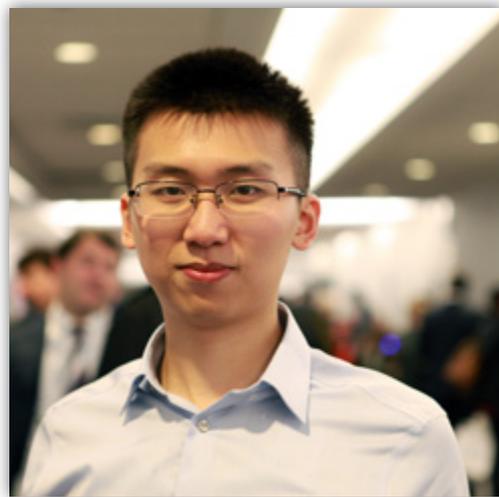
售价：\$ 145.2万美元

回报率：5.00%

### 10. 其余新上商业地产汇总

## 本周话题：

中国股灾对富人资产分配的影响



尹航  
商业地产部主管

电话：+1 612 860 9686

微信：pacificator001

邮箱：hyin@beimeigoufang.com



# 股灾让中国富人损失1000亿美元 重塑全球财富版图

Source: 华尔街见闻

做中国富豪，你需要一个强大的心脏。

在6月12日A股达到本轮高点时，彭博全球富豪排行榜上前400名中，来自中国大陆和香港地区的富豪今年共计新增财富1210亿美元。

在本周四和周五A股反弹前，这些富豪的财富缩水1000亿美元。

香港资产管理公司Valkyria Kapital的基金经理Niklas Hageback向彭博新闻社表示：“我希望这些人认识到这些只是纸面上的钱。为了这些人的心理健康，我希望他们能认识到这一点。如果你将这个看作自己的损益表，那损失是很可怕的。”

A股的涨跌已经重新塑造了全球富豪的版图，使得中国“十亿富豪”（Billionaire）的数量和他们所控制的财富成为全球第二，仅次于美国。

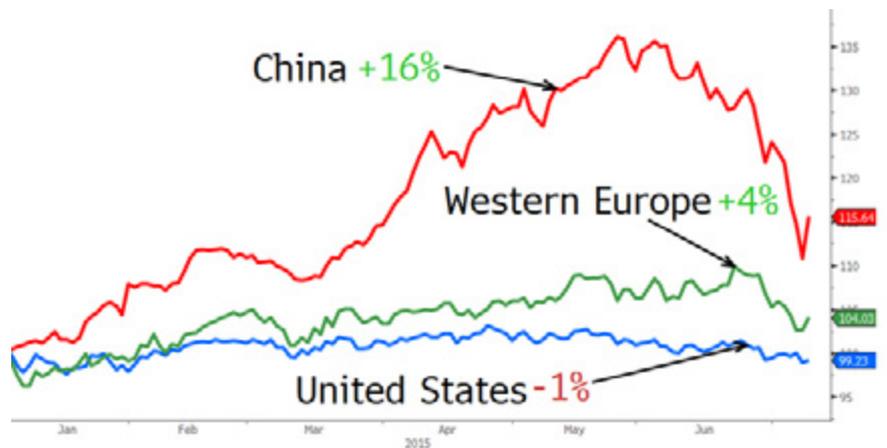
中国大陆共有26名“十亿富翁”，他们的财富共计2620亿美元，占到全球前400名富豪总财富的6%。两年前，中国大陆共有21名“十亿富翁”，他们的财富共计1060亿美元，占到全球前400名富豪总财富的3%。

万达集团的王健林是今年亚洲地区财富增长最快的人。他今年新增财富124亿美元。最大的输家是李彦宏，财富缩水29亿美元。

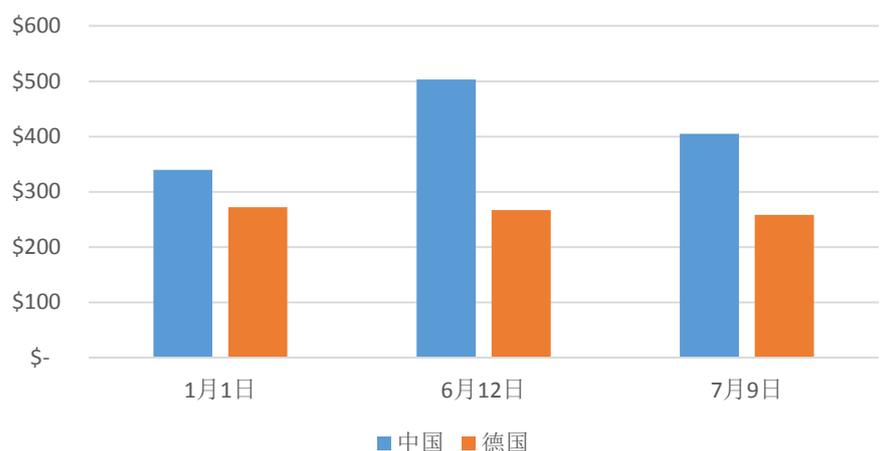
而中国女首富、蓝思科技有限公司董事长周群飞的财富波动更为惊人。蓝思科技今年3月上市后，周群飞的财富猛增。她公司股票2月内上涨500%，使其新增财富达到100亿美元。而在6月，她的个人财富一度缩水50亿美元，接近其财富的40%。

这种过山车的现象显示出中国地区的富豪财富往往与其公司的股价紧密挂钩。在大陆和香港地区的38位“十亿富翁”中，他们66%的财富来自公司股票。而美国和西欧的“十亿富豪”中，公司股票占财富的比例不到50%。股市的疯狂上涨推高了富豪们的个人财富。2015年上半年，中国大陆和香港地区的富豪个人财富上涨超过1/3。尽管6月的下跌减少了他们的新增财富，但截至本周四，中国最富的38个人的财富今年上涨了16%。同期，西欧最富有的103位富豪的个人财富上涨了4%，而美国最富有的127人的财富缩水了1%。

而中国大陆的情况更为惊人。在全球最富有的200人中，有14名来自中国大陆。他们的财富共计2050亿美元。两年前，全球最富有的200人中，仅有5名是中国人。两年来，全球最富有的200名富豪中德国人的数量一直维持在15人，他们的共计财富也基本持平在1740亿美元。



中德亿万富翁净资产对比（单位：\$10亿美元）



# 耶伦： 美联储仍将于今年晚些时候加息

美联储主席耶伦（Janet Yellen）表示，她预计美联储仍将于今年晚些时候加息，并重申，后续加息步伐将是渐进的。

周五，美联储主席耶伦在俄亥俄州克里夫兰发表讲话，这是她自联邦公开市场委员会6月会议之后的第一次公开讲话。她表示，“我预计，今年晚些时候采取首次加息的步骤是合适的，从而开始货币政策正常化。”

“但我想强调的是，经济和通胀的进程仍然高度不确定，意料之外的发展变化，可能会延迟或加速首次加息的步骤。”

彭博社报道，虽然美国经济数据的改善，可能会促使美联储考虑9月实行加息政策，但希腊和中国方面的风险也可能会令美联储延迟这一计划。包括希腊危机和中国股市震荡在内的一系列国际事件，令金融市场对于美联储是否仍将维持今年内加息产生疑虑。

不过，在周五讲话中，耶伦并未对全球市场的威胁表现出过多关注，她没有提到中国，也只是简单提及希腊局势。她表示，“值得注意的是，虽然欧元区经济复

苏似乎已经站稳脚跟，但希腊局势仍然没有得到解决。”

工资增长率评估方面，耶伦的态度发生明显转变。近期，工资增长的数据好坏参半。虽然美国劳工部数据表明，6月，美国工人的平均时薪与5月持平，较去年同期仅增长近2%，但其他工资指标和劳动力成本也都有复苏迹象。

耶伦指出，“一些有关工资增长的暂时性数据可能表明，越来越接近充分就业的目标。”

就充分就业而言，美联储十分看重失业率数据，因为这对实现健康的就业市场和将通胀稳定在接近2%非常重要。

美联储估计，在充分就业情况下，失业率为5%至5.2%。6月，美国失业率为5.3%，十分接近美联储对于充分就业情况下的失业率估值。但耶伦指出，劳动力市场复苏仍然缓慢。

6月，美联储政策制定者曾预计今年内将分两次实行加息，但明年政策收紧的步伐将比他们3月预期的更加渐进。6月会议之后，劳动力市场、住房和制造业都显示出进一步上涨，意味着美国经济已走出第一季度的低迷。

不过，耶伦对美国经济作出了谨慎的评估，她预计美国经济将“温和”增长。耶伦指出，拖累美国经济的两个具体因素是强势美元对于出口的影响，以及与低油价相关的企业投资下降。“我们预计，随着美元和油价企稳，拖累国内经济活动的这些因素将在今年有所缓和，总的来说，我预计今年整体经济温和增长。”

下周，耶伦将前往国会山提交美联储半年度货币政策报告。她将于周四出席参议院银行业委员会听证会，发表半年度国会证词。



珍妮特·耶伦  
美联储主席

金融危机发生后，即便美国经济开始复苏，耶伦也认为美国高失业率将持续存在，这使得经济增速持续低于潜在增长率，经济面临的通缩风险大于通胀风险，耶伦驳斥了财政赤字必然导致高通胀的看法，为宽松财政政策和货币政策的配合辩护。因此，即便美国2011年曾经面临通胀压力，耶伦等美联储鸽派人物还坚持主张在“一段时间内维持利率在创纪录的低位”。

在汇率方面，耶伦影射批评了中国刚性的汇率政策，认为这是导致2007年金融危机的主要原因之一。她对美元汇率的看法中性，认为美元汇率对经济的影响有两面性，要避免美元汇率波动过大。耶伦明确指出，“选择和美元挂钩，中国势必受到美国货币政策的通胀效应影响。”

**售价** \$ 400万美元 | 4.84%

# 硅谷圣何塞市郊5租户联排

高新科技公司云集 租金升值空间大 周边商业品牌众多

地址: 2590 S BASCOM AVE, SAN JOSE, CA 95124

## 亮点一： 硅谷核心

该地产位于硅谷首都圣何塞，周边云集惠普、英特尔、苹果、思科、英伟达等高新科技公司。

## 亮点二： 租金低于市价

该联排商铺租金 \$28.8/ 平方英尺 / 年低于市场租金，并且目前的租约包括有每年 2-4% 的租金增幅，有很大升值空间。

## 亮点三： 商业林立

该地产周边有包括 Wendy's 快餐，Walgreens 药店，O'reilly 汽配店，麦当劳，Lunardi's 百货超市等众多商业品牌。

## 地产俯瞰图



**售价** \$ 120万美元

# 华盛顿大学旁BASKIN-ROBBINS冰淇淋店

紧邻国际知名大学 88分高步行分数 土地开发潜力大

地址: 3200 NE 45TH ST, SEATTLE, WA 98105

## 亮点一： 紧邻著名大学

该地产毗邻拥有世界顶尖学术地位和国际声誉的华盛顿大学，该校注册学生 4.2 万人，教职工 2.9 万人。

## 亮点二： 毗邻购物中心

该地产近华盛顿大学购物中心，周边有 Safeway 超市，苹果，微软，O'Reilly 汽配店等物业，步行指数 (Walk Score) 高达 88 分。

## 亮点三： 土地升值潜力

目前本地产的用地规划已经被允许建造商住两用建筑，并且限高可达 40 英尺，所以有很好的开发潜力。

## 地产外观图



**售价** \$ 249.2万美元 | 6.00%

# 堪萨斯城西南2租户全新联排商铺

高质量租户 商业繁华地段 邻近2000学生高中

地址: 6819 JOHNSON DR, MISSION, KS 66202

## 亮点一：优质租户

该地产租户 Potbelly 快餐品牌 2014 年营业额 3.26 亿美元，Pie Five 快餐品牌拥有 30 多家分店以及 400 多家待开业连锁店。

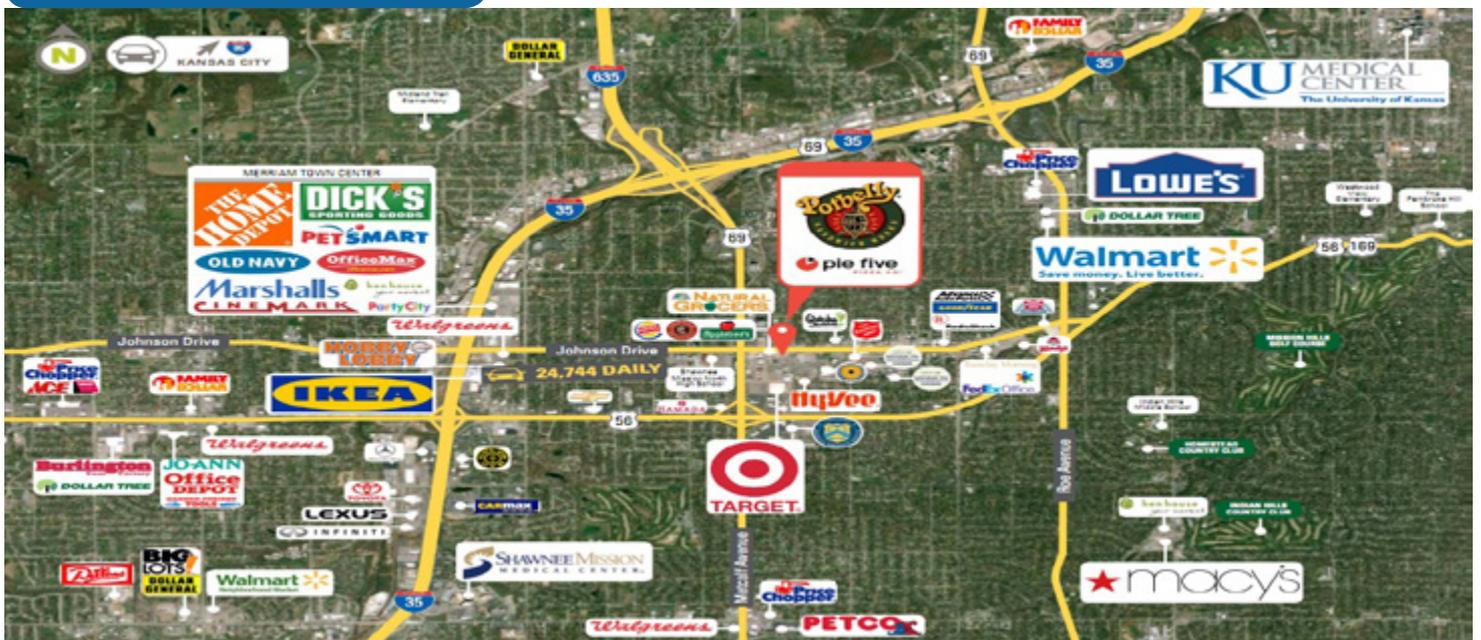
## 亮点二：基础设施完善

该地产周边物业众多，有包括麦当劳，Hy-Vee 百货，Target 超市，CVS 药店，USPS 邮局等设施。

## 亮点三：毗邻高中

该地产临近 Shawnee Mission North 高中，该学校注册学生约 2000 人，而这类学校地产一般很少搬迁。

## 地产俯瞰图



**售价** \$ 990万美元 | 4.56%

# 西雅图NORTHGATE商业中心56户公寓

毗邻购物中心 通勤便利 临近在建轻轨站

地址: 818 NE 106TH ST, SEATTLE, WA 98125

## 亮点一：交通便利

该地产毗邻 I-5 高速与 Northgate 大街，方便附近居民往返于西雅图市中心。

## 亮点二：商业健全

该地产紧邻西雅图市知名的 Northgate 商业中心，周边有包括 Regal 电影院，FedEx 快递，Walgreens 药店，JCPenney 百货等物业。

## 亮点三：毗邻轻轨站

该地产近 Northgate Link Light Rail Station 轻轨站，该轻轨站预计 2021 年完工，届时驶往西雅图市中心仅需 14 分钟。

## 地产外观图



**售价** \$ 145.2万美元 | 5.00%

# 凤凰城富裕社区AUTOZONE连锁汽配店

全美第二大汽配店 地处富裕社区 土地租约优势

地址: 5090 S GILBERT RD, CHANDLER, AZ 85249

## 亮点一：知名汽配连锁

地产租户 AutoZone(NYSE:AZO)是美国第二大汽车修配连锁品牌，拥有 5200 多家连锁店，目前市值 210 亿美元，营业额 91.4 亿美元。

## 亮点二：优质社区

该地产所在区域为凤凰城新兴富裕社区 Chandler，周边家庭年收入超过 10 万美元，并且 2019 年预计人口将增长 27%。

## 亮点三：土地租约

该地产为商业地产中较为优质的土地租约，租户若在租约到期后不续租，建筑产权将归房东所有。

## 地产俯瞰图



# 其他本周新上市商业地产

点击图片获取具体信息



堪萨斯城南郊肯德基  
密苏里 Grandview

售价：91万美元

回报率：5.25%



纽约市Midtown写字楼  
纽约州 New York

售价：1115万美元

回报率：--



洛杉矶东郊吸尘器零售店  
加州 Los Angeles

售价：180万美元

回报率：5.00%



麦迪逊PLS小额贷款  
威斯康星州 Madison

售价：54.3万美元

回报率：7.50%



南卡繁华商业中心商铺  
南卡罗来纳州 Mt Pleasant

售价：400万美元

回报率：3.43%



洛杉矶西北可开发住宅用地  
加州 Studio City

售价：--

回报率：--



丹佛富裕社区幼儿园  
科罗拉多州 Denver

售价：239万美元

回报率：7.75%



休斯顿西郊11租户购物中心  
德州 Houston

售价：--

回报率：--



波特兰富裕郊区写字楼  
俄勒冈州 Beaverton

售价：189.5万美元

回报率：6.65%



@美国纽约时代广场

# 北美房产投资集团 ——中国人的海外投资平台

**North America Real Estate Investment Group**  
5F Hong Kong Macau Center,  
Beijing, China



中国 | 400 668 9628  
010 6552 9628

美国 | 中文: +1 855 445 8674  
英文: +1 855 445 8675

邮箱 | Hang: [hyin@beimeigoufang.com](mailto:hyin@beimeigoufang.com)  
Bin: [bin@beimeigoufang.com](mailto:bin@beimeigoufang.com)