

北美房产投资集团

商业地产周报

28期

2015年7月26日
beimeigoufang.com



亚太地区货币齐贬值
中国宽松货币政策 刺激制造业

目录

CONTENTS

03.德州南部小额贷款

售价：\$110万美元

回报率：8.50%

04.洛杉矶6租户商铺

售价：\$250万美元

回报率：5.05%

05.奥马哈东郊麦当劳

售价：\$94.7万美元

回报率：4.25%

06.亚特兰大市郊写字楼

售价：\$584.2万美元

回报率：9.50%

07.西雅图华盛顿大学公寓

售价：\$186.5万美元

回报率：4.97%

08. 其余新上商业地产汇总

本周话题：

亚太货币齐贬值



尹航
商业地产部主管

电话：+1 612 860 9686

微信：pacifactor001

邮箱：hyin@beimeigoufang.com



亚太货币齐贬值

中国宽松货币政策 刺激制造业

Source: U.S. Federal Reserve

周五亚太货币出现加速下滑，其中澳元对美元刷新6年新低，印尼卢比则跌至近20年低位。日内中国国务院表示，将扩大人民币汇率双向浮动区间，但未给出具体时间。

在美联储加息预期之下，美元在7月重启涨势，新兴市场货币则跌势沉重。除了澳元和卢比加速下挫之外，韩元对美元周五也下跌0.6%，刷新3年新低，泰铢则跌至2009年以来最低水平。即便是此前比较抗跌的印度卢比和菲律宾比索也在今天出现补跌。

国务院办公厅今日发布关于促进进出口稳定增长的若干意见，提出以保持人民币汇率稳定来促进贸易增长。

我们认为，此举意味着中国乐于让人民币更加自由化，甚至

允许其贬值，以提升其出口竞争力。澳新银行驻新加坡货币策略师Khoon Goh指出，如果人民币出现贬值，那么亚太货币将面临更大的下行压力。

Scotiabank高级货币策略师Sacha Tihanyi则表示，对于中国经济增长放缓以及央行更多宽松货币政策的担忧将导致亚太地区经济和货币承压。

周五公布的中国7月财新制造业PMI降至48.2，为15个月最低，且为连续第五个月低于50荣枯线。

事实上，除了亚太货币之外，拉美货币在第二季度也遭遇了严重的抛压。过去两个月内，新兴市场国家货币贬值最为明显的7大货币中有4个货币来自于拉美国家，许多品种触及或者

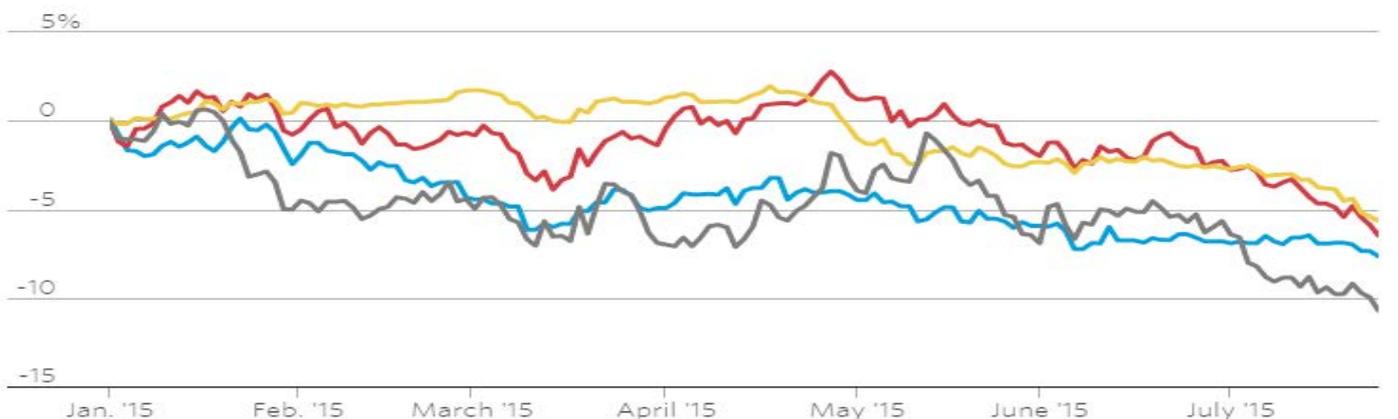
刷新多年及历史新低。

自五月中旬以来，哥伦比亚比索对美元贬值12%，本周刷新11年新低至2737.87。原油价格走低导致该国经常帐赤字走扩至16年最大水平。

智利比索紧随其后，本月对美元跌至2008年金融危机以来最低水平。其主要出口产品铜同样出现暴跌。

巴西雷亚尔同样表现不佳。在去年暴跌之后，雷亚尔一度出现短暂的反弹，不过随着该国经济数据呈现更为疲软的态势，该品种2015年至今跌幅已经达到了16.6%，为拉美货币年内贬值之最。

Indonesian rupiah (blue), Korean won (red), Thai baht (yellow), Australian dollar (grey)



售价 \$ 110万美元 | 8.50%

德州南部LOANSTAR小额贷款

可靠担保租户 周边商业繁华 街角黄金位置 剩余8年租约

地址: 1001 TEXAS BLVD N, WESLACO, TX 78596

亮点一：优质租户

Loan Star Title Loans 小额贷款成立于 1990 年，该公司目前拥有 1000 家连锁店，其中 130 多家分店位于德州。

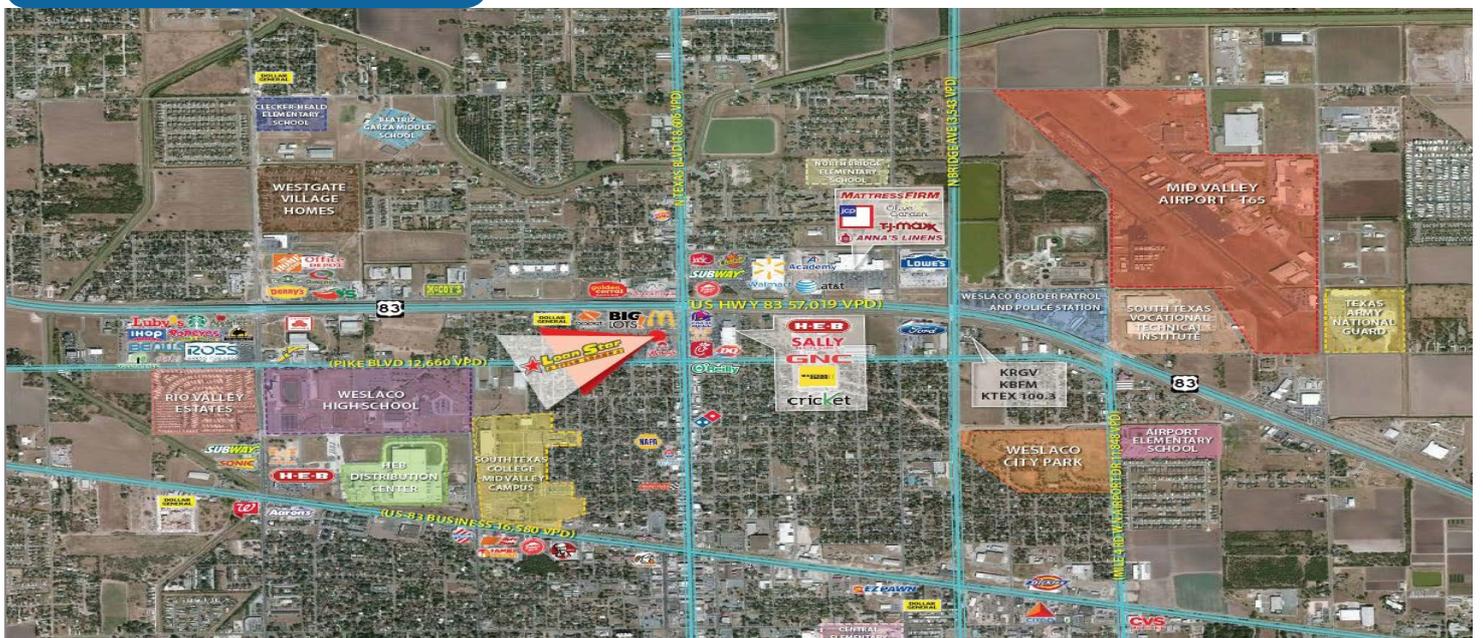
亮点二：地理位置

该地产紧邻交叉路口，且近 I-2 高速公路。同时周边有包括麦当劳，Big Lots 商场，H-E-B 超市，超级沃尔玛等物业。

亮点三：潜力社区

该地产 5 英里内人口 10.5 万，平均每户收入 3.9 万美元，密集人口的中产地区是小额贷款的绝佳经营地址。

地产俯瞰图



售价 \$ 250万美元 | 5.05%

洛杉矶圣玛利诺6租户商铺

小比弗利山 洛杉矶富人区 绝佳投资机会 密集居民区

地址: 2569-75 MISSION STREET & 2491-95 MISSION STREET, SAN MARINO, CA

亮点一： 高端华人社区

圣玛利诺为洛杉矶富人区，有“小比弗利山”之称，又是华人聚居地，平均每户收入 15.5 万美元，同时周边学区优质。

亮点二： 竞争力强

该地产位于小型购物广场，周边为大范围内都为密集居民区，因此该地产极具竞争力。

亮点三： 罕见投资机会

洛杉矶周边地价较高，因此 5.05% 回报率的地产极为难得。此外该地产为商业用地，投资者可根据需要对其进行改建。

地产外观图



售价 \$ 94.7万美元 | 4.25%

巴菲特故乡奥马哈东郊麦当劳土地租约

全球知名快餐品牌 毗邻大型购物中心 租户成功经营27年

地址: 1751 MADISON AVE, COUNCIL BLUFFS, IA 51503

亮点一： 顶级快餐品牌

麦当劳 (NYSE:MCD) 是全球大型连锁快餐品牌，总计拥有约 3.6 万家门店，目前市值约 931.2 亿美元，年营业额 281 亿美元。

亮点二： 成熟商业区

该地产近大型购物中心，周边有包括 Walgreens 药店，星巴克，Dillard's 百货，Hy-Vee 超市，肯德基，汉堡王等众多物业。

亮点三： 租户认可

麦当劳在此地成功经营长达 27 年，并且刚续租 5 年租约，充分说明租户对该地产所在地址的强烈认可。

地产俯瞰图



售价 \$ 584.2万美元 | 9.50%

亚特兰大市郊双A级写字楼

9.5%高回报率 未来租金升值 占地面积大 剩余9年租约

地址: 3705 ENGINEERING DR, NORCROSS, GA 30092

亮点一：高回报率

该地产回报率为 9.5%，远高于一般商业地产 5.5% - 6.5% 的回报率。

亮点二：灵活投资

该地产为两栋 A 级写字楼，因此投资者可根据需要在租约结束后出售该地产、分开或整体出租该地产。

亮点三：租金低于市价

该地产租金目前仅 \$10.59/ 平方英尺 / 年，低于市场同类写字楼租金，因此该地产租金未来具有一定升值空间。

地产俯瞰图



售价 \$ 186.5万美元 | 4.97%

西雅图华盛顿大学附近5户公寓

世界著名大学 校外住所需求量大 通勤便利 配套物业健全

地址: 4745 RAVENNA AVE NE, SEATTLE, WA 98105

亮点一：毗邻大学

该地产近世界著名高校华盛顿大学，该校注册学生4.2万人，教职工2.9万人。随着知名度提高，华盛顿大学校外住所需求量日渐增加。

亮点二：配套设施齐全

该地产位于西雅图最繁荣的 University District 区域，该区域商业繁华，此外还拥有大量餐饮、娱乐等设施。

亮点三：通勤便利

从该公寓步行至华盛顿大学仅6分钟，步行分数高达84分。此外周边设有多个公交站点，方便租客日常出行。

地产外观图



其他本周新上市商业地产

点击图片获取具体信息



加州棕榈泉4租户商铺
加州 Palm Desert

售价：329.1万美元

回报率：5.20%



田纳西州府南郊快速换油店
田纳西州 Columbia

售价：105.7万美元

回报率：6.75%



长岛富人区B级写字楼
纽约州 Manhasset

售价：280万美元

回报率：7.50%



西雅图贝尔维尤A级写字楼
华盛顿州 Bellevue

售价：525万美元

回报率：--



俄勒冈州高速附近汽配店
俄勒冈州 Ontario

售价：77.5万美元

回报率：6.20%



亚特兰大市郊Rite Aid药店
乔治亚州 Decatur

售价：255万美元

回报率：9.50%



华盛顿特区市郊7-Eleven
马里兰州 Oxon Hill

售价：79万美元

回报率：5.00%



@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
Bin: bin@beimeigoufang.com