

Business Plan for Real Estate Investment In U.S.

For Chinese Customers 2017 By Dan Hua Li

美国旧房拆改项目商业计划书

1. 公司简介

ClearLight Capital 是总部在迪拜的 **Pride** 集团的美国分公司，是一家给房地产投资商提供融资，贷款，咨询和管理的非银行金融服务公司。**Pride** 集团在成立于资金云集的 **Dubai**，并迅速壮大，投资控股全球几十家 4 星以上的酒店，医院，矿山和投资公司。**Pride** 以投资公司方式，在全球寻找最盈利的产业，最新的资讯与客户分享，让客户的资金与最安全的方式获得稳定高额的回报。

2. 投资前景分析

● 房子

随着中国的房地产泡沫的出现，大量的资金在全球寻找投资，许多美国，欧洲的房地产商都在中国争取客户，并承诺如何在美国和欧洲买了他们的房子，获利会有成被的增长，对于中国的投资者其实有两个盲区：

1. 国外的大部分房子增值并不如传说中的，几年翻倍，而是平均 5-10% 左右，除了一些人口突然增加的地区，如华人区，会有此类情况出现。
2. 大部分在国内推销的美国房子，由于在中国市场推广费大，使得价格虚高。国外尤其美国，房产买卖是通过网站公开销售，价格公开透明。同一地段设计相似的房子，价格差别很小。可中国投资者却无从去比较。

所以，对于想购买国外房产坐等增值的投资者，前景并不乐观。但和国内的房产相比，还是实惠得多，就算房子升值不如预期，租金回报也有 7% 左右。

● 地皮

既然房产的投资不理想，那买地皮呢？现分析一下目前在国内推广的几块美国热门的地皮，以佛罗里达州的某市为例：（这里不点名具体公司和地皮的具体地点）

此佛罗里达的几块地皮，被推介为：离旅游胜地 **ORLANDO** 仅几十公里，周边有几所著名大学，附近有大的购买中心，医院等等售价仅 20 万人民币可以买到 500 平方永久产权的地来建造你喜欢的房子，看似极具吸引力，但如果你能翻墙搜索，此地正是飓风经常光顾的地方，一万美金你随时可以买到同样的地皮。此种失实的投资推介会，在中国市场上到处可见。

在美国也不是没有好的地皮，但几乎都给财团购买，用于建造豪华别墅分批出售，价格均在百万美金以上，离城市中心较远，生活配套并不方便，其实不太适合华人的生活习惯。随着美国的金融危机后失业率增加，富人增长率在减少，此类房产的增值空间更加有限。

如约投资者真有能力买到好的地皮，再在上面建造房子，有谈何容易，从设计到报建，必须有专业律师，会计师，建筑师参与，即使你愿意花大的价钱去聘请，时间成本也高，作为投资者，如果你缺乏对市场的深入调研，花大价钱建造出来的房子未必能迎合市场需求，损失将更大，一

且卖不出去，你的投资将无法在短期内兑现。还不如买现成的房子等升值。

虽然在海外投资房子，地皮目前都不会有大的回报，但据 2014 年美国统计局发布的数据显示，房地产投资仍是最稳健的项目之一。在就业率高的城市 20-40 万美元需求稳定增长，一些华人增多的社区，房子的价格更是节节攀升，价格居高不下，于是给投资者提供了一个不可多得的商机。

3. 项目介绍

美国大多数的旧房子都是建造在 30-40 年代，设备简陋，房子虽小，但占地面积很大，每年花在设备和花园上的维护是一笔不小的开支，于是政府允许部分房子改建成联排别墅或公寓，出售后，回报丰硕！

Pride 集团在全球金融投资一直处于领先的地位，迅速于 2012 年收购了美国的 Clear Light 集团，一家具有建造业背景的金融服务的团队，给此类业主提供从设计，报建到融资销售一系列的专业服务。给投资者提供的服务包括：

- 业主和房屋的背景调查（保障投资者得到业主的房产作为担保的前提条件）
- 可行性报告
- 资金监管（协助建立由银行监督的监管账户）
- 各种法律文件的签署，以保障投资的回报
- 按法律规定，监督投资款和利润的回收

Pride 集团致力于与客户长期的合作，在客户投资盈利前不收取任何费用，因为我们相信 pride 设计的项目回报丰厚，在保证客户收回本金和盈利后，再与客户分成剩下的利润。

Pride 不仅帮助美国业主与投资者之间的搭起桥梁，更希望与投资者建立长期的合作关系，根据投资者的能力和回报预期，随时把全球最稳健盈利的产品介绍给投资者，为投资者建立一个资金自由出入，回报稳健的投资平台。

4. 项目规划

在众多的房地产投资项目中，以一线城市周边的老城区拆分别墅(house)重建联排别墅 或公寓的项目（项目 A）具有回报高，风险小，市场需求稳定等特点，成为投资者的首选。其次就是临街别墅（house）改建商铺和公寓的项目（项目 B）。

现在分析项目 A

A. 拆分 1—》4,5

投资成本：house+重建费

以洛杉矶附近的蒙市（Monterey City）为例，一栋带有 5000 平方英尺(sqft)花园建筑面积 800 平方英尺的老房子售价格约 30-40 万，单价约为美元 250/sqft. 但新房的售价为 350-500/sqft. 资料来源于以下实时网上调查：

Monterey park city. CA. 370,000 2bed, 1 bath, 800/5,164. house 247/sqft

http://www.zillow.com/homedetails/2133-Findlay-Ave-Monterey-Park-CA-91754/20669501_zpid/

Monterey park city.CA. 275,000 1bed, 1 bath, 786, townhouse, 358/sqft

<http://www.zillow.com/homedetails/303-N-Nicholson-Ave-APT-309-Monterey-Park-CA->

91755/63091606_zpid/

此别墅可以改建成 4 个单元(3beds, 2baths / 2 beds, 2baths) 的联排别墅, 占地面积 2800sqft, 建筑面积 1300 X 4 = 5200 sqft. 目前建房成本为 200/sqft

以此物业为例, 重建费用(美元) 200/sqft X 5200sqft = 1,040,000

旧房价值: 370,000. 投资成本: 1,410,000. 目前 2014 售价: 5200sqft X 358 = 1,861M

1 年后保守估价 (升值 6% sqft): 5200X380=1,976M 如果按新型建筑设计施工, 售价在 2015 年保守估价: 400/sqft、 总售价: 5200sqft X 400/sqft = 2,080,000

实时回报: 1, 861,000 - 1,410,000 = 451,000 回报率: 32%

实时年后回报: 1, 976,000 - 1,410,000 = 566,000 回报率: 40%

新型建筑保守预测回报: 2,080 - 1,410,000 = 670,000 回报率: 48%

从房子报建到施工出售估计 9 个月时间: 年化回报率 : 64%

调查依据: 图表显示

**2133 Findlay Ave,
Monterey Park, CA 91754**

2 beds · 1 bath · 839 sqft

This 839 square foot single family home has 2 bedrooms and 1.0 bathrooms. It is located at 2133 Findlay Ave Monterey Park, California.

● FORECLOSED

Foreclosure Estimate:

\$364,754

Below Zestimate®: \$27K (7%)

FACTS

- Lot: 5,164 sqft
- Single Family
- Built in 1949

California · Monterey Park · 91754 · 2133 Findlay Ave

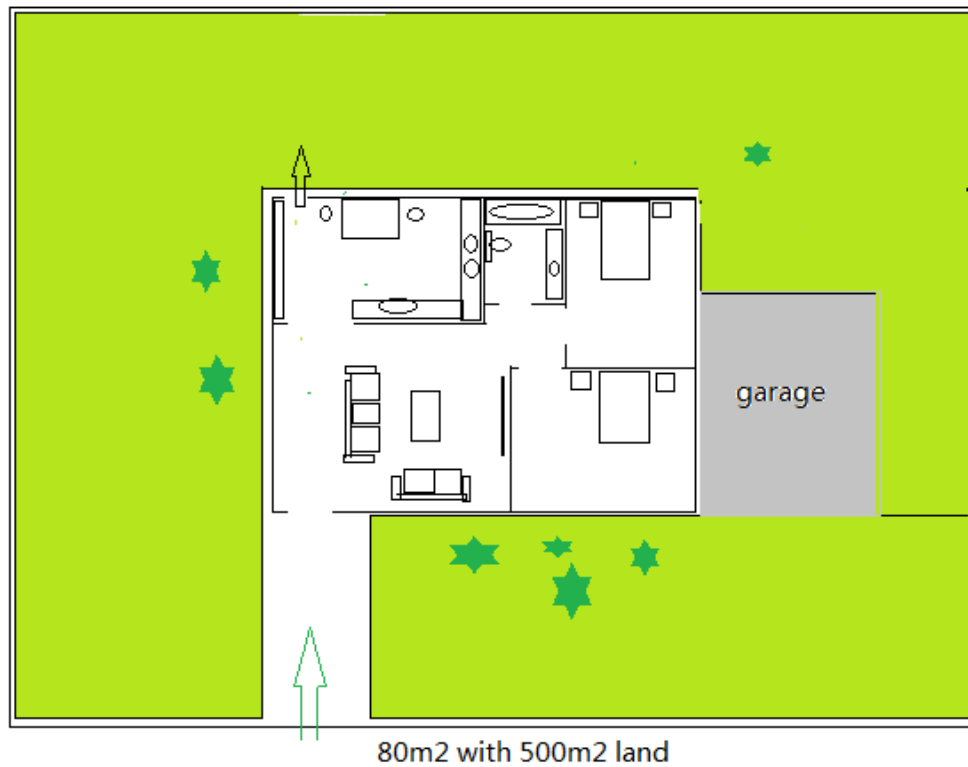


信息来源地址:

http://www.zillow.com/homedetails/2133-Findlay-Ave-Monterey-Park-CA-91754/20669501_zpid/

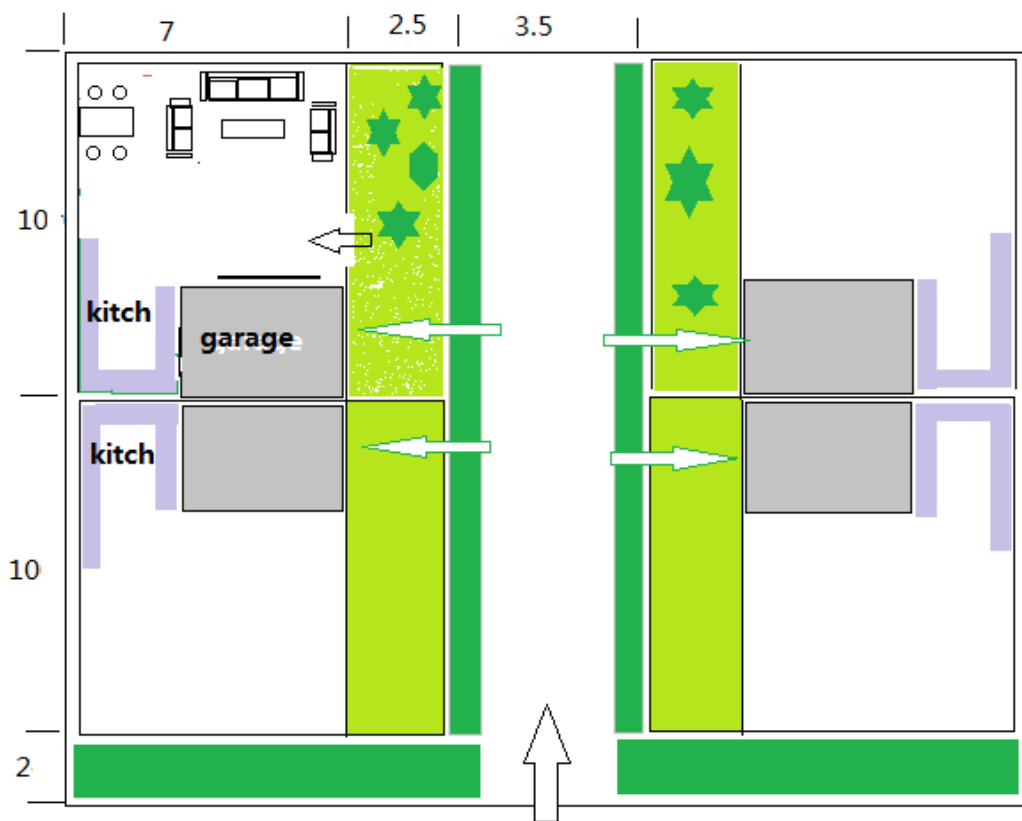
以下为 ClearLight 提供的最新型建筑的设计和效果图。

通常需要改造的旧房子,800 平方尺,和 5000 尺的战地面积. 如下:



这种房子在蒙市及从洛杉矶到圣地亚哥整条黄金海岸相当普及,一般在 30-50 年代的老房子,为生间小且只有一个,破旧,维修费用高,虽然花园大,但更加增加维护的费用,对于实惠的美国中低层打工一族,望而却步,而且经过金融危机后,中低层人数还在增长,故此类房子不被市场亲睐,在人口密集的城市,新建的联排别墅虽花园小,但设备时尚先进,结构合理,符合新一代美国人得生活习惯,且价格不贵,故需求稳定增长. 改建成为两层实用的联排别墅是市场趋势。

第一层:



第二层



参照效果图:



B. 商住结合

商业比较发达,人口集中的洛杉矶 Venice 市为例,一些临街的旧房子也在谋求投资,把一楼改建为商铺,二楼改成有独立产权的公寓 (Condo) 或联排别墅 (Townhouse),也成为目前房地产投资趋势。此类投资较单纯改建为联排别墅投资较大,施工设计比较考究,但回报和需求也相当稳定。

以洛杉矶附近的威尼斯 (Venice City) 为例,一栋带有 2,514 平方英尺(sqft)花园建筑面积 6,997 平方英尺(647 平方米)的老房子售价格约 240 万美元,单价约为美元 954/sqft. 本地旧公寓的售价为 923/sqft. 新公寓售价在: 1000 以上.资料来源于以下实时网上调查:

Venice city. CA. 2.4M 7beds, 4baths, 2,514/6,997. Price/sqft: 954\$

http://www.zillow.com/homedetails/542-Rose-Ave-Venice-CA-90291/20451527_zpid/

附近 2 公里, Santa Monica, Ca, 875,000, 2beds, 2baths, 948sqft, Price/sqft: 923\$

http://www.zillow.com/homedetails/2444-4th-St-APT-10-Santa-Monica-CA-90405/20482511_zpid/

改建后 647 平方米的土地后,获得 407 平方米的商业房产, 481 平方米的公寓,共 888 平方米 (9590 平方英尺), 商业房产目前售价稍比公寓高些, 为方便计算假设同价, 每平方米的建造成本 200\$/sqft 相同。

投资成本: 旧 house+重建费

$2,400,000 + (9,590\text{sqft} \times 200\$) = 4,318,000$

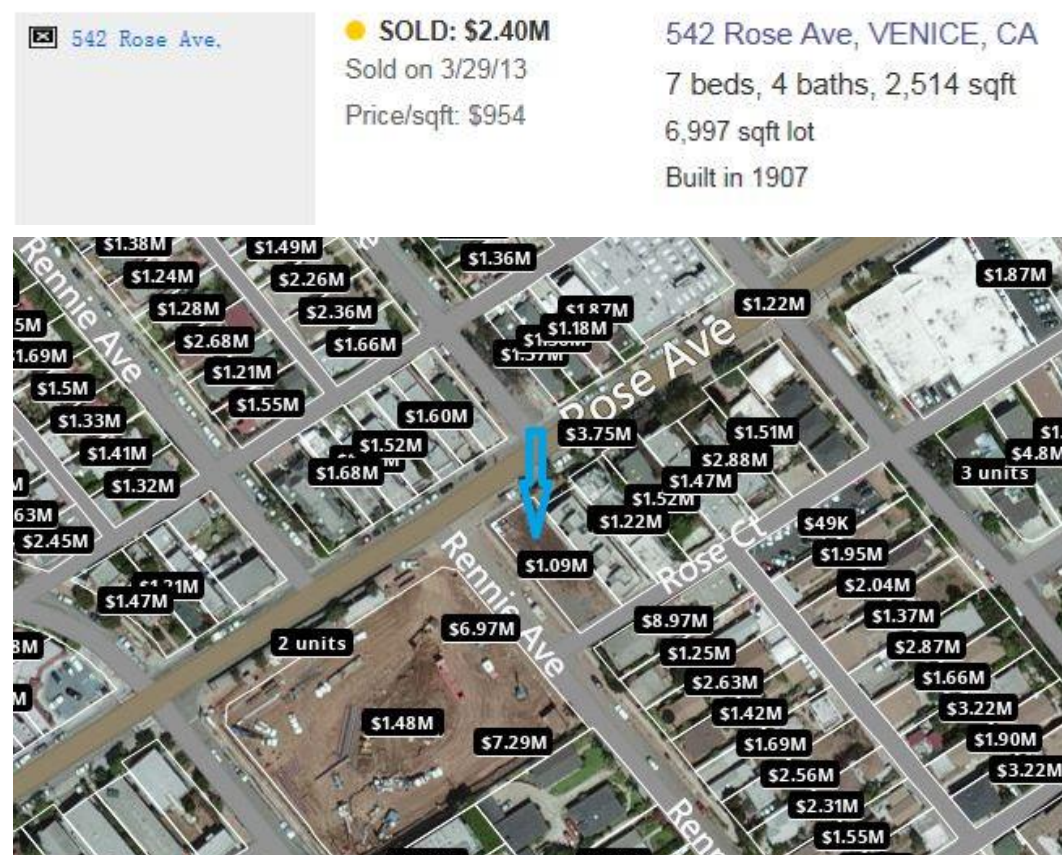
- 按目前售价实时回报: $(9,590\text{sqft} \times 923\$) - 4,318,000 = 4,533,570$ 回报率: 105%
- 按年后升值 6%保守计算回报率: 117%

此类投资特点: 投资大, 回报高, 市场需求稳定, 但房源稀缺, 一旦挂盘一周内市场便消化掉, 故现金流要宽裕!

以下是此 2014 年投资商住结合投资的项目案例:

一. 选址:

Your search at 542 Rose Ave, Venice, CA:



信息链接:

http://www.zillow.com/homedetails/542-Rose-Ave-Venice-CA-90291/20451527_zpid/

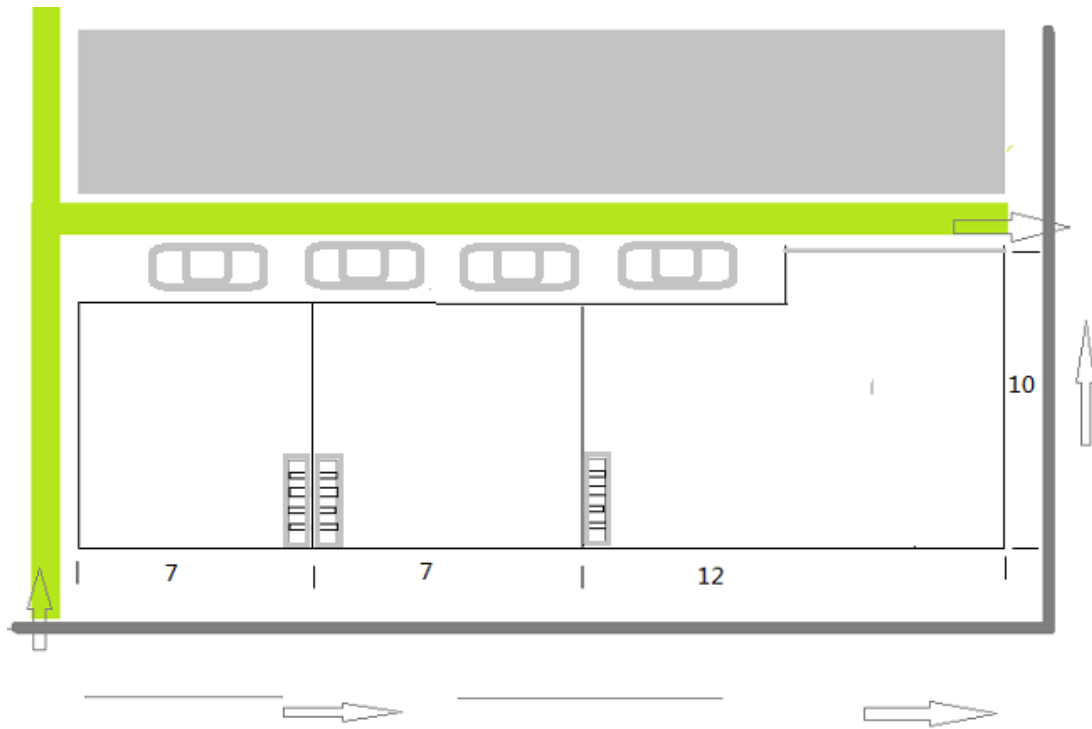
二. 设计



三. 施工:



第一层



第二层



8. 合作方式
9. 法律保障

10. 一般问题答疑。

- 问：美国投资这么遥远，血本无归怎么办？

答：美国投资已经成为海外资产配置潮流的优质流向国，且有固定资产作为抵押，并保证 10% 的收益后，再分红，以往经验投资者会收到 25-35% 的回报，更不会出现亏损的情况。

- 问：整套要签署的文件是英文，会不会签订同时有纰漏而造成损失？

答：所有的英文合同都会有专业的资产管理公司翻译成中文，并公证，同时美国的法律对类似的投资项目有规范的法律文件，来保护投资者的利益。

- 问：在某些改进项目过程中，如屋主中途变卖其物业，怎么办？

答：美国有专门的机构，称{title org}，相当于中国的房产局+公证处，会把要作为合作的物业锁定，非经合作多方同意不能出售或转让。这也是合作前需业主和投资方签订的首份合同。

- 问：投资者如何监督投资的房地产项目质量，会出现改造费用虚高，设计质量差，最后影响盈利呢？

答：所有的投资项目都是通过招标进行，有政府部门监督执行，每完成一个项目都由此部门验收才付下一部分款项，如最后验收阶段有不符合设计要求的需拆除重建，所有损失由建造方负责。在此严格的监管下，几乎不可能出现以上情况。况且业主，管理公司的利益和投资者都是利益一致，依靠盈利来得益，对于成本和质量是严格控制的。

- 问：投资过程复杂吗？有没有资金挪用的可能。

答：投资前由美国公司做项目规划，市场预测和盈利报告。客户认可后签订合同，吧资金达到一个美国监管账户，业主与投资者在美国房产处（title）签合同备用，然后招标施工，由银行对监管账户进行控制。没有可能出现资金挪用的可能。

- 问：项目建成后，如何监管出售回收资金？

答：房子的出售全部在网上通过 3 大网站成交，成交过程和金额公开透明，资金回收后进入银行的监管账户，各方案合同，提成并获利。

- 问：为什么是加州？

- 加州经济繁荣， 硅谷云集了全世界的高科技精英
- 加州名校云集， 不但有顶尖的公立， 私立院校， 还有很多艺术类院校
 - 加州华裔众多， 有地道的中餐， 更有丰富的文化生活
- 加州风景优美， 有很多著名的国家公园和顶级游乐园

- 加州购物方便， 有全美顶尖的购物中心， 名品汇集
- 加州气候宜人， 一年四季， 阳光明媚

稳定需求的是 3-5 单元的多户型住宅。定价为 25-30 万的需求增加率最大。特点：出手快，投资回报率高，租金收益高，既适合自住也适合做第二套房的租赁投资。120 万起（购旧房+建设费用）

另外一种多户型住宅是 10-30 户的投资，租金回报率最高，物业管理费低，但一次性投资大，对新进入此行业的小公司的市场融资有挑战。

临街位，做商住两用投资，也是一种比较符合华人投资的产品。

连排别墅入住率最高。

美国房地产投资 Condo 和 House 投资分析

<http://jiatx.com/jiadian/2014-08-04/13440227.htm>

美国四大住宅企业客户细分模式分析

http://wenku.baidu.com/link?url=cBHPk0re8JUdyElRgrZty2Lw0MJD7UUIt6S-GbR0qccVLf81j2bi67UJYTBxRD15nnea4jWkTeX_urr0306BALf57qRksMi6kEoUHXDDNu

美国休斯顿房地产投资分析---计税方法

http://mp.weixin.qq.com/s?_biz=NzgzNTc1NTIx&mid=200548363&idx=2&sn=beec649b419653681a805059bc24f2b0

Monterey park city. CA. 370,000 2bed, 1 bath, 800/5,000. house 247/sqft

http://www.zillow.com/homedetails/2133-Findlay-Ave-Monterey-Park-CA-91754/20669501_zpid/

Monterey park city.CA. 275,000 1bed, 1 bath, 786, townhouse, 358/sqft

http://www.zillow.com/homedetails/303-N-Nicholson-Ave-APT-309-Monterey-Park-CA-91755/63091606_zpid/