



lease properties

美国商业地产租约入门指导

03.18.2016



No.62

北美房产投资集团
商业地产周报



understanding lease structures

美国商业地产租约入门:

为什么选择商业地产?

最近有不少成功移民美国的投资者们在买到属于自己的温馨住宅后，都面临着一个同样的问题“定居美国后，我能做什么？”在美国生活，总要有个稳定的收入来源。有不少新移民想到的是再买一套房拿来出租收取租金，但是经过仔细计算后发现这一投资方式除去房屋维护，地税，保险，潜在空置率，及可能需要的第三方物业管理费用后，净收入所剩无几。

在大部分的情况下，我们北美购房网都会建议客户考虑投资产生租金的商业地产，因为商业地产出租拥有普通住宅出租无法比拟的有几点优势：

- **租约周期：**商业地产租期远超住宅出租，一些常见NNN地产（定义详见下文）标准租期为20年，但是住宅平均租期是1年。

- **地产管理：**商业地产的管理要比住宅容易的多，因为多数商业地产里租客对地产及其内所有设备日常维护维修负全责，而在住宅地产里多数房东必须分担一部分维修费用。

- **法律保障：**美国的法律倾向袒护住宅租客，租客拖欠租金，对住宅造成非严重性物理伤害等很难成为房东合法赶走租客的原因。但是美国法律对商业地产租客没有偏见，只要租户毁约而进入官司，房东有很大胜算可以拿下官司。

- **房东免责：**商业地产里 房东免责地产就是租户包下一切与地产相关的费用，地税，管理和维护还有保险，因此租户每月的租金是投资者的净收入。但是住宅每月的租金很难保证是投资者的净收入，因为多数住宅房东都有一定的维修责任。

商业地产租约详解

商业地产租约复杂，不仅不同类商业地产都有着不一样的租约，同类商业地产里租约也会有所不同。下面本文将详细介绍商业地产里面最常见的租约。

零售地产和工业地产中的常见租约

1. NNN(Triple Net): 又称房东免责租约，这个是商业地产里面最常见的一种租约形式，3个N分别包括地税，日常管理及维护，保险。这三个费用几乎为一个地产的持有成本，由租客自己来承担，房东只需坐收租金。

2. NN(Double Net): 又称房东有责租约，NN租约是除了NNN租约之外第二常见的租约形式。NN租约和NNN租约非常接近，大部分的情况下，租户会承担地税和保险，而房东承担维护。但也有特殊情况下，租户会承担保险和维护，房东承担地税。一般来说，只要不是太老的房子，房东几乎不用花精力去维护房产。

3. Ground Lease (土地租赁)，土地租赁租约是商业地产中比较常见的租约形式，土地租赁顾名思义，将土地租给租户。但土地租约不能够单独存在，因为土地租赁对租户的租约时间和责任都没有做出规定，所以土地租赁一般会跟随NN租约或者是NNN租约。土地租赁期间内，租户可以对地产进行改动，或者增加新的硬件设施。但是在租期结束后，所有的硬件设施将归为房东。

举个例子，星巴克承租了一个土地租赁地产，地产本身没有自带购餐车道，星巴克自费建了一个购餐车道及一7米高广告招牌，并且花10万美金对地

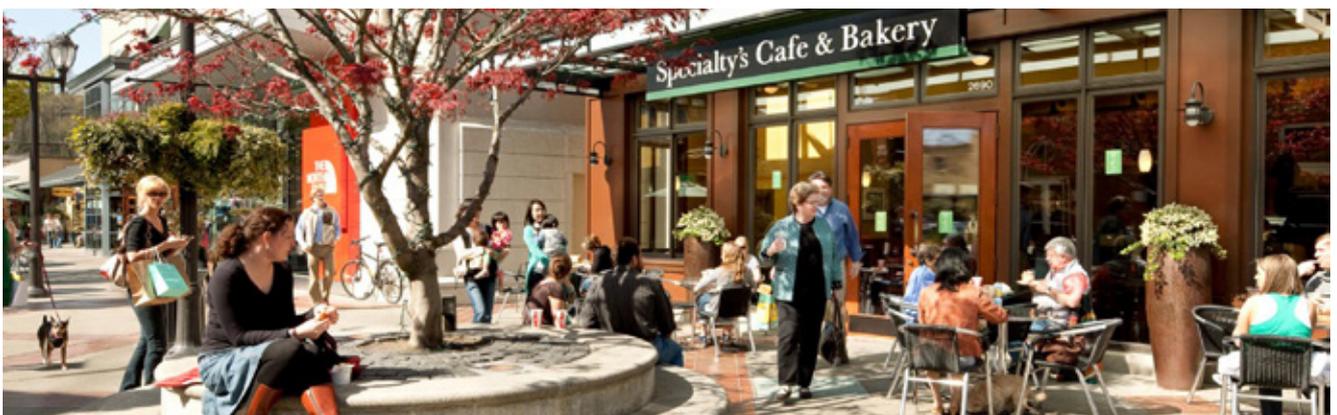


产外观进行彻底装修。如果10年后星巴克不再承租该地产，那么地产上面所有的硬件都归房东所有。所以租户的租约如果是土地租赁，租户搬走的可能性是比较小的。同时如果一个地产是NNN租约并且是土地租赁，其实是一件好事。

办公楼常见租约

1. Gross Lease (总租赁)，这种租约在办公楼地产中非常普及，意思是房东要承担所有开支，地税，保险和房屋维护。但几乎所有的总租赁租约，房东都会把地产的费用加到租户的租金里面，导致总租赁租金看起来非常高昂。所以，看到总租赁办公楼的租金回报率时候，一定要了解其其他开销。

2. Modified Gross Lease (修改总租赁)，该租约形式在办公楼地产中也比较常见，其实Modified Gross就是办公楼中的NN租约，但是租户到底承担什么非常不确定，一切都要看租约里面是怎么写的。比如说，修改总租赁可以是租客承担水电费，但是房东依然承担地产维修，地税和保险。同样，修改总租赁也可以是租户承担地税，





然后房东承担地产维护，保险和其他费用。所以，修改总租赁非常灵活，在购买该租约类型的办公楼时，一定要看清楚什么是房东负责，什么是租户负责。

3. NNN（房东免责）， NNN租约形式在办公楼中也不少，其原理跟零售NNN一样，也是租户承担一切地税，保险和地产维护费用。

公寓常租约形式

公寓其实没有一个特定的租约形式，公寓有着所有商业地产中最灵活的租约形式，多数公寓中的租户可能会承担自己的水电费，但是房东会承担管理费，地税，还有对公寓的维护。公寓的租约形式跟办公楼的Modified Gross非常接近。

酒店租约形式

1. NNN(房东免责)， 房东免责是酒店地产中最常见的租约形式，原理与零售NNN一样。

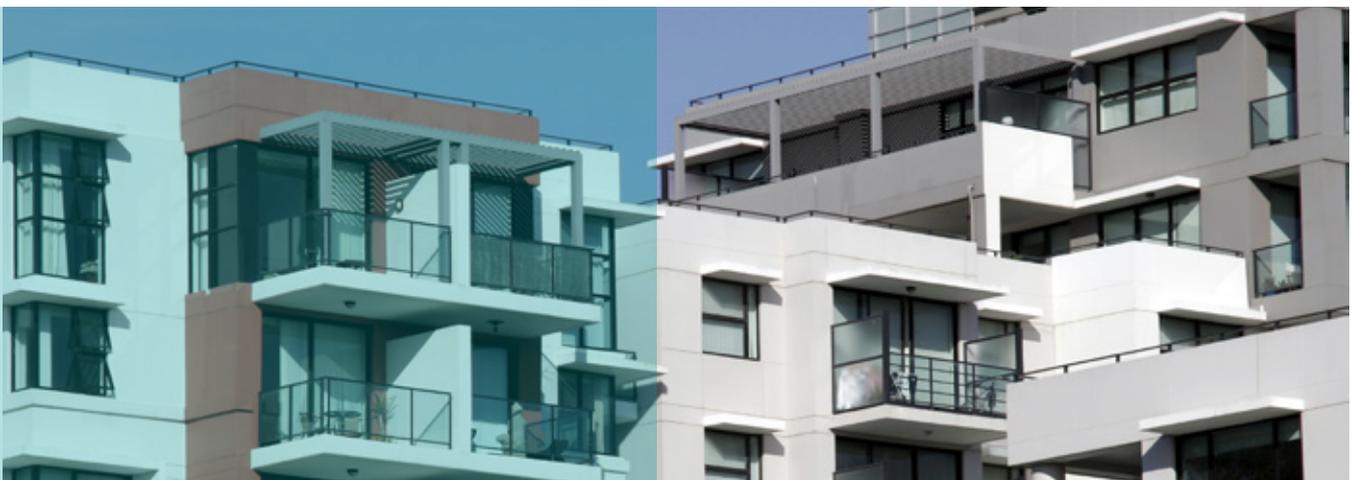


2. NN(房东有责)， 原理与零售NN一样。

3. Gross Lease（总租赁）， 总租赁在酒店中非常罕见，但是也有，其原理跟办公楼的总租赁一样。

以上所有租约形式都可以加上Ground Lease（土地租赁），土地租赁相当于是租约中的一个特殊条款，不受其他条款的限制。例如，一个总租赁办公楼也可以是土地租赁，一个房东有责商业地产也可以是土地租赁。土地租赁其实最终目的是规定租户和土地之间的关系，租户只有在租约期间对土地的使用权，租约结束后土地上任何硬件设施都归房东。

租约只是商业地产中的一个环节，在购买商业地产时，有很多其他因素投资者都要慎重考虑。购买不动产第一重要因素永远都是地理位置。■



本周精选项目

16租户商业中心

加州 | 洛杉矶

售价 :: 3,500 万美元
 回报率 :: 7.0%
 占地面积 :: 30,513 平米
 建筑面积 :: 6,841 平米
 租约担保 ::



76号加油站

加州 | 洛杉矶

售价 :: 265.5 万美元
 回报率 :: 5.51%
 占地面积 :: 1,092 平米
 建筑面积 :: 19 平米
 租约担保 :: 总公司担保



百思买

加州 | San Rafael

售价 :: 2,300 万美元
 回报率 :: 5.3%
 占地面积 :: 12,100 平米
 建筑面积 :: 3,273 平米
 租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

Chevron 加油 + 洗车站 加州 | 萨松

售价 :: 115 万美元
回报率 :: 5.13%
占地面积 :: 4,289 平米
建筑面积 :: 151 平米
租约担保 ::



21单元出租公寓 加州 | Sausalito

售价 :: 1,195 万美元
回报率 :: 2.84%
占地面积 :: 2,600 平米
建筑面积 :: 1,350 平米
租约担保 ::



CVS药店 伊利洛州 | 芝加哥

售价 :: 638.82 万美元
回报率 :: 5.5%
占地面积 :: 6,758 平米
建筑面积 :: 1,208 平米
租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

万豪酒店

伊利洛州 | Mt. Vernon

售价 :: 470.6 万美元
 回报率 :: 4.25%
 占地面积 :: 11,007 平米
 建筑面积 :: 4,232 平米
 租约担保 :: 总公司担保



Five Guys 快餐厅

康尼狄格州 | Enfield

售价 :: 162.5 万美元
 回报率 :: 7.0%
 占地面积 :: 5,706 平米
 建筑面积 :: 226 平米
 租约担保 :: 总公司担保



Jimmy John's 快餐厅

犹他州 | Taylorsville

售价 :: 98.2 万美元
 回报率 :: 5.5%
 占地面积 :: 1,416 平米
 建筑面积 :: 135 平米
 租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

肯德基炸鸡店

乔治亚州 | Carrollton

售价 :: 171.43 万美元
回报率 :: 5.25%
占地面积 :: 3,302 平米
建筑面积 :: 212 平米
租约担保 :: 加盟商



Wendys 快餐厅

乔治亚州 | Fort Oglethorpe

售价 :: 85.8 万美元
回报率 :: 7.0%
占地面积 :: 3,318 平米
建筑面积 :: 266 平米
租约担保 :: 总公司担保



Quick Trip 加油站

肯萨斯州 | Wichita

售价 :: 86 万美元
回报率 :: 6.73%
占地面积 :: 3,237 平米
建筑面积 :: 301 平米
租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

Sonic 汽车快餐

德州 | Wichita Falls

售价 :: 90 万美元
 回报率 :: 6.0%
 占地面积 :: 2,468.5 平米
 建筑面积 :: 138.3 平米
 租约担保 :: 总公司担保



Taco Bell 快餐厅

俄勒冈州 | Medford

售价 :: 96.2 万美元
 回报率 :: 4.20%
 占地面积 :: 2,104 平米
 建筑面积 :: 208 平米
 租约担保 :: 加盟商



富国银行

北卡 | 克林顿

售价 :: 70 万美元
 回报率 :: 6.0%
 占地面积 ::
 建筑面积 :: 329 平米
 租约担保 :: 总公司担保



其他推荐项目



DQ 快餐店 德州 | 145万



7-11便利店 + 加油站 丹佛 | 290万



Valero 加油站 乔治亚 | 58.7万



汉堡王快餐店 密歇根州 | 134.5万



汉堡王快餐店 加州 | 249.5万



市中心办公楼 加州 | 1,200万

其他推荐项目



第一急診診所 德州 | 360万



汉堡王快餐厅 芝加哥 | 224.36万



Dennys 餐廳 加州 | 250万



Chick-Fil-A 快餐 亞德兰大 | \$NA



多租戶辦公樓 加州 | 1,270万



花旗銀行 芝加哥 | 240万

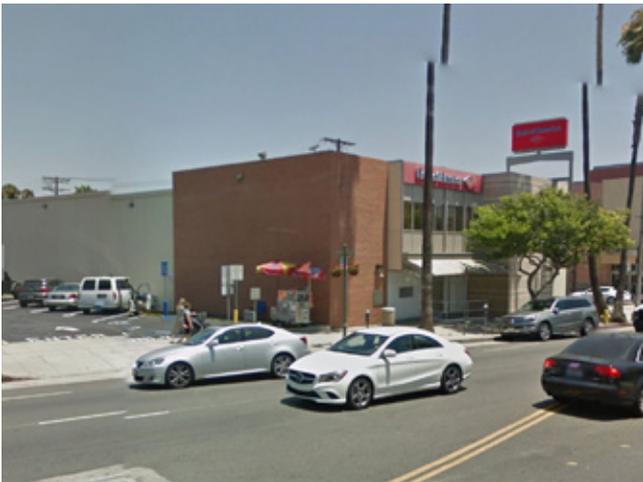
其他推荐项目



AT&T 手機通信 亞利桑那州 | 688.4万



Best Western 酒店 邁阿密 | 890万



美國銀行 加州 | 237万



富國銀行 加州 | 221.5万



PARAMOUNT

派拉蒙迈阿密世界中心

20亿美元打造城中之城 极致奢华生活体验

70万美元起售

详情咨询: 中国 400 668 9628 美西 855 445 8675 美东 855 445 8674

最权威的北美投资资讯
最专业的安家置业咨询
最高端的战略合作伙伴
最完善的管家服务团队



个人安家置业 机构商业投资 房产金融项目
为全球华人海外投资提供真正的一站式服务



北美购房网

华人海外投资平台

www.beimeigoufang.com

400.668.9628 中国

855.445.8674 美东

855.445.8675 美西



北美房产投资集团商业地产部

位于美国西雅图的北美房产投资集团自2012年成立以来，为全球华人海外投资提供真正的一站式服务，服务区覆盖北美各大城市，其商业地产部更帮助许多中国投资者及商业机构在北美完成各类型的商业地产交易。

我们的团队在NNN/NN地产，写字楼，酒店，农场酒庄，土地开发项目等都有实战经验；不仅为您在地产交易和投资咨询上提供服务，并且在金融，税务，法律，教育，医疗和建筑设计方面都能提供最专业的建议，为您解决房产投资和海外生活相关的问题。

请继续关注我们的中美网站，每周周报，以及微信平台，如果您对哪个项目感兴趣，欢迎随时与我们的商业地产顾问联系。



网站

www.nareigus.com
www.beimeigoufang.com

北美热线

855 445 8675

中国热线

400 668 9628

邮箱

commercial@nareigus.com



华人海外投资平台