

北美房产投资集团

商业地产周刊

ownership guide

美国商业地产产权简介



华人海外投资平台

No.63

03.25.2016



commercial property ownership types

美国商业地产产权简介:

继上期介绍了在美国最常见的几种商业地产租约形式后，本期商业地产部将跟大家介绍在美国最常见的地产持有方式。比较了解美国法律的投资者都知道，在美国个人财产是神圣而不可侵犯的，只要买下一处房产，无论是房产所在的土地还是房产上方的空气，都属于购买者。上述情况在住宅地产中很常见，但是商业地产确不一定。接下来，商业地产部将为各位投资者解释在美国最常见的商业地产持有方式。

Fee Simple Absolute 地产绝对持有权

Fee simple absolute 简称 Fee simple（地产绝对持有权）是在商业地产中最常见的地产持有形式，其原理和住宅一模一样。买下该地产的投资者，拥有地产的土地和上方的空气，以及地产本身。

如果某商业地产是绝对持有权，就算投资者没有明确规定地产的继承人，在投资者去世后，地产会

自动转给投资者的子女。除非投资者有别的规定，地产将会平分给所有继承人。比如，投资者去世后，儿子和女儿将分别得到50%的产权。

绝对持有权的优点

- 在任何情况下，投资者都是地产的唯一持有者。
- 在法律及规划允许的情况下，投资者可以改动建筑和土地。
- 投资者可以利用建筑的贬值进行抵税。
- 地产的增值100%属于投资者。

绝对持有权的缺点

- 如果房价出现大幅度下滑，例如2008年的房产危机，投资者将承担一切损失。

Ground Lease 土地租赁

这里的土地租赁和上一期提到的土地租赁意思相同，土地租赁地产上运营的租客不拥有土地，但拥有建筑，投资者等同于地主。从现金流的角度来讲，土地租赁和绝对持有产权没有任何差别。但是，因为租客只有土地的使用权，租约到期后，地上所有的硬件都将归于房东。因此，为了让租客有兴趣建立例如购餐车道之类的新硬件，土地租赁的租约一般很长，所以租户可以长期使用自己的硬件。这也导致了土地租赁的租户续约可能性高，而且稳定。

土地租赁的优点

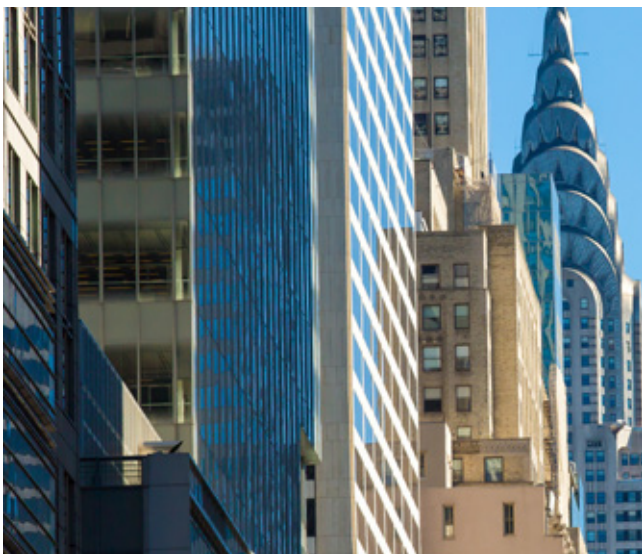
■ 因为租户在租约结束后，土地上的建筑将返还给投资者，所以租客租约很长，租户续约可能性也很高。

土地租赁的缺点

■ 因为投资者只拥有土地，建筑属于租户，所以投资者没法利用建筑本身的贬值进行抵税。

Leasehold 租赁权益

租赁权益是最特殊的一种持有权，其实投资者就是买下了一个收租权，但是因为土地和建筑不属于投资者，等于投资者之上还有一个地主。虽然每年的租金任然是先交到投资者手上，但是，投资者必须把一部分租金交给地主。



因为租赁权益只是买下了收租权，所以地产本身的升值或者贬值几乎跟投资者无关，也就是说投资者对地产本身基本不承担风险。

租赁权益优点

■ 租赁权益没有土地和建筑，所以在大部分情况下，回报率是最高的。

■ 因为投资者不拥有房产，所以房产的升值和贬值和投资者无关。

租赁权益缺点

■ 投资者不拥有建筑，所以无法使用建筑本身的贬值进行抵税。

■ 如果租约剩下的时间很短，投资者总共得到的年租金，很有可能会低于投资金额。

因为建立多人地产持有权的步骤较为繁琐，在大部分的情况下，商业地产部会建议投资者以公司的名义购买商业地产。建立公司有不少好处，第一，公司内部可以自行决定如何分担股份，第二，因为公司只有一个，所以不用担心产权是否在同一天获得，第三，投资者可以自行决定公司的继承人是谁，此外，在运营地产中所产生的一切费用都可以用来抵税。美国的商业地产产权非常多样化，所以投资者要了解自己最重要的需求是什么，同时，商业地产部也随时欢迎投资者来电，北美购房网商业地产部会尽最大努力，帮助客户解决在美国投资所碰到的问题。■

本周精选项目

Dunkin Donuts 快餐厅 阿肯色州 | Conway

售价 :: 100 万美元
回报率 :: 8.0%
占地面积 :: 2,954 平米
建筑面积 :: 366 平米
租约担保 :: 总公司担保



假日酒店

克利夫兰 | Mentor

售价 :: 995 万美元
回报率 :: 11.74%
占地面积 :: 12,990 平米
建筑面积 :: 13,072 平米
租约担保 :: 总公司担保



Moulton Pkwy 洗车行 洛杉矶 | 尔湾

售价 :: 449.9 万美元
占地面积 :: 2,670.9 平米
建筑面积 :: 509 平米
租约结束 :: 过户后
其他条款 :: 投资者自行经营



本周精选项目

星巴克

北卡 | New Bern

售价 :: 177.97 万美元
 回报率 :: 5.13%
 占地面积 :: 1,497 平米
 建筑面积 :: 172 平米
 租约担保 :: 总公司担保



幼儿教育机构

伊利洛州 | Aurora

售价 :: 310 万美元
 回报率 :: 7.75%
 占地面积 :: 5,503 平米
 建筑面积 :: 929 平米
 租约担保 :: 总公司担保



76号加油站

旧金山湾区 | San Ramon

售价 :: 180 万美元
 回报率 :: 5.0%
 占地面积 :: 2,994.6 平米
 建筑面积 :: 185.8 平米
 租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

合资公寓改造

洛杉矶 | 西好莱坞

售价 :: 请咨询
占地面积 :: 6,555.9 平米
建筑面积 :: 8,713.4 平米
出售公寓 :: 48 单元
其他条款 :: 普通租约



Churchs 快餐厅

印第安纳州 | Indianapolis

售价 :: 117.1 万美元
回报率 :: 6.4%
占地面积 :: 3,116 平米
建筑面积 :: 321 平米
租约担保 :: 总公司担保



Havoline 汽车换油站

佛州 | 坦帕北郊

售价 :: 99.9 万美元
回报率 :: 6.00%
占地面积 :: 2,306.7 平米
建筑面积 :: 118.7 平米
租约担保 :: 总公司担保



本周精选项目

退伍军人事务部

俄克拉荷马州 / 市

售价 :: 283.4 万美元
 回报率 :: 7.25%
 占地面积 :: 4,289.6 平米
 建筑面积 :: 1,048.1 平米
 租约担保 :: 美国联邦政府



Jimmy Johns 快餐厅

密歇根州 | Sault Ste Marie

售价 :: 133.1 万美元
 回报率 :: 7.65%
 占地面积 :: 1,535 平米
 建筑面积 :: 185 平米
 租约担保 :: 总公司担保



四租户商业中心

维珍尼亚州 | 里士满

售价 :: 392 万美元
 回报率 :: 5.5%
 占地面积 :: 3,844.5 平米
 建筑面积 :: 603 平米
 租约担保 :: NNN 房东免责



本周精选项目

Barilla 商业大厦

伊利洛州 | 芝加哥郊区

售价 :: 1,852 万美元
回报率 :: 5.0%
占地面积 :: 16,349 平米
建筑面积 :: 6,991 平米
租约担保 :: 总公司担保



Best Friends 宠物医院

印第安纳州 | 波利斯北郊

售价 :: 141.8 万美元
回报率 :: 7.0%
占地面积 :: 8,093.7 平米
建筑面积 :: 658.5 平米
租约担保 :: 总公司担保



The Cash Store 贷款

德州 | Weslaco

售价 :: 148.9 万美元
回报率 :: 7.5%
占地面积 :: 1,618 平米
建筑面积 :: 192 平米
租约担保 :: 总公司担保



其他推荐项目



Advance 汽配 路易斯安娜州 | 199.5万



Chase 银行 加州 | 675万



El Pollo Loco 餐廳 德州 | 176.7万



肯德基快餐 乔治亚州 | 149.1万



20租户商业中心 加州 | 1,580万



Arbys 快餐 印第安纳州 | 113.25万

其他推荐项目



Sherwin William 油漆 加州 | 164万



Jimmy Johns 快餐 堪萨斯州 | 139万



美國銀行 佛州 | 284.2万



Churchs 快餐 威斯康辛州 | 119.9万



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

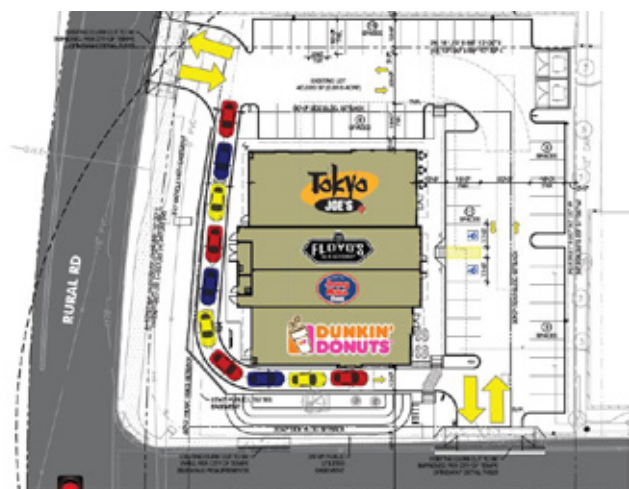
其他推荐项目



休士顿幼教 德州 | 340万



Spirit of Texas 银行 德州 | 260万



4租户商业中心 阿里桑拿州 | 582.5万



Dairy Queen 快餐 德州 | 193.6万



MattressFirm 床垫店 北卡 | 272万



11租户商业中心 加州 | 1,927万



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，服务区域覆盖北美各大城市，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