

北美房产投资集团

商业地产周刊

path to your green card

美国EB-5投资移民机会



# 西雅图南港办公园区：

华盛顿湖畔 高科技创新 绿色生活

南港整体开发项目位于大西雅图地区发展最为迅速的城市之一兰顿市。早在1999年，西雅图著名开发商舍柯地产 (Seco Development) 抓住了湖滨资源的最后良机，极具前瞻性地收购了华盛顿湖畔最后的大规模商业用地并主导开发了南港整体开发区。

南港拥有得天独厚的地理位置。它坐落于一望无际的华盛顿湖畔，幽静的港湾，美丽的湖泊掩映着充满活力的湖滨公园和时尚而繁荣的高档住宅区。南港开发区总占地面积约106.2亩（17.1英亩），远远望去，南港如同一颗璀璨无暇的珍珠，镶嵌在翠玉色的丝缎上。

## 创新 绿色 高科技

- 高品质的机械和电气系统，为高科技企业租户提供充分的灵活性。
- 支持光纤网络的六家服务商之一
- 通过GPON光纤接入系统，可以提供最高100GB的网速光纤接入。
- 设有备用电源电网
- 每座写字楼的电梯都可直达裙楼大厅
- 大堂裙楼直通专用停车场
- 各办公楼的第五层和第六层有裙楼屋顶平台相连
- 一间提供全方位服务的餐厅与2号办公楼相邻
- LEED认证的高科技绿色园区

## 独享水岸精致办公生活

- 南港办公园区与南港凯悦酒店紧密相连，步行即可享受酒店高档美食，VIP会员俱乐部，咖啡厅以及水疗馆。
- 南港凯悦酒店拥有约4000平方米的会展中心，为南港办公园区提供便利的商务解决方案。
- 灵动的室内、室外会议空间激发团队创意和灵感。
- 毗邻秀丽的珍妮寇伦纪念沙滩公园，是放松身心的绝佳去处。
- 距华盛顿湖仅数步之遥，南港园区独有私人深水码头。
- 私人停机坪距办公园区仅约3公里
- 步行可达周边休闲购物中心，多达31间餐厅和43家零售店铺提供高品质的休闲生活。

## 项目优势

I-924范本认证申请：南港办公园区EB-5项目已于2015年9月递交I-924范本认证申请。

- 定位精准：办公园区位于大西雅图地区高科技黄金三角区内，毗邻多个世界500强公司，完善的配套设施和优越的地理位置将吸引众多企业入驻。
- 得天独厚的地理位置：南港办公园区与I-405洲际公路毗邻，距离I-5洲际公路和I-90洲际公路仅有几分钟车程。

南港距西塔克国际机场仅12公里。



- 高盈余的就业保障：人均分配就业数达到14.7个，就业盈余率高达47%。
- 强大的开发商背景：南港办公园区由西雅图地区最大的私人地产开发商舍柯地产打造，近三十年15个成功的房地产项目开发经验是高品质和可靠信誉的保证。
- 具成功经验的移民团队：项目由美国移民局前代理局长Robert Divine审阅，西雅图家园区域中心已成功帮助近200位投资人递交绿卡申请，I-526陆续获批，目前通过率100%。

**如对该项目或EB-5申请流程感兴趣，请联系我们商业地产部：**

**中國 400 668 9628 / 美国 855 445 8675**

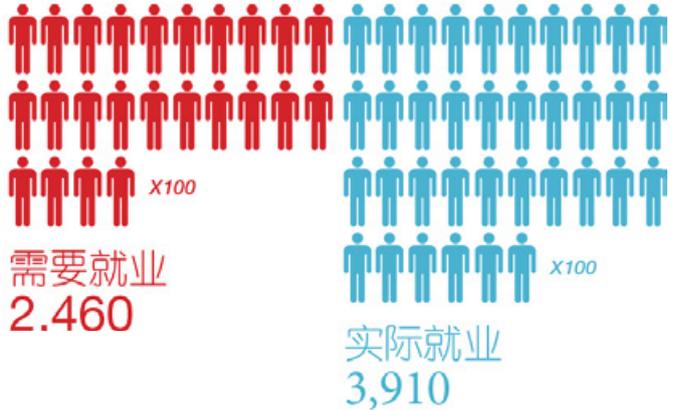


西雅图家图区域中心于2015年9月向美国移民局提交了南港办公园区EB-5项目的I-924，**申请成为“范本认证项目”**。

- ◊ **发行方：** 南港办公园区EB-5有限合伙公司
- ◊ **一般合伙人：** 西雅图家图区域中心
- ◊ **开发商：** 舍柯地产开发有限公司
- ◊ **发行量：** 最多246份有限合伙股份
- ◊ **发行价：** 50万美金/股+5万美金发行管理费。
- ◊ **发行收益：** 发行总额为1.23亿美元
- ◊ **退出机制：** EB-5贷款第一次放款5年后或投资人均完成I-829阶段后(以较晚的一个为准)，通过项目再融资、出售和项目运营的可用现金流偿还贷款。

## 创造就业

根据美国权威经济学家Dr. Scott Barnhart博士所做的经济影响报告，使用美国移民局认可的IMPLAN就业模型计算，南港办公园区EB-5项目将创造3,910个工作岗位，就业盈余高达59%。





伍德集团已经完成的类似公寓开发 - Everly公寓 - 韦克菲尔德, 马萨诸塞州

# 纽约北郊多户型高级公寓:

弗农山市 阿尔逊森林公园 股权基金投资

## 投资主题

### 顶级的开发商

伍德集团是全美最大的多户型公寓开发商之一，已在全国范围内开发了超过5.5万个公寓单元。

### 优越的地理位置

项目位于纽约市北部威斯特彻斯特郡的威尔逊森林公园，该郡是全美最富裕的郡之一。

### 强劲的市场动力

有限的供给使得威斯特彻斯特郡的公寓市场只有3.2%的空置率，租金增长率达3.4%。

### 极具吸引力的融资

EB-5夹层贷款使得贷款融资总额达到80%，平均贷款成本仅为5.1%。

## 目标收益率

净内部收益率: 16.25%

回报乘数: 2.02倍

## 项目概况

**地点:** 威尔逊森林公园 / 纽约弗农山市

**子市场:** 威斯特彻斯特郡

**占地面积:** 大约3.08英亩

**建筑类型:** 5层高带有地面停车场和私人车库

**目标市场:** 年轻的专业人士，他们希望寻找距离纽约市30分钟左右、价格较曼哈顿便宜许多的高品质公寓作为居所

### 目标时间点:

预计交割日期: 2016年6月

开工日期: 2016年7月

第一批公寓交付日期: 2017年10月

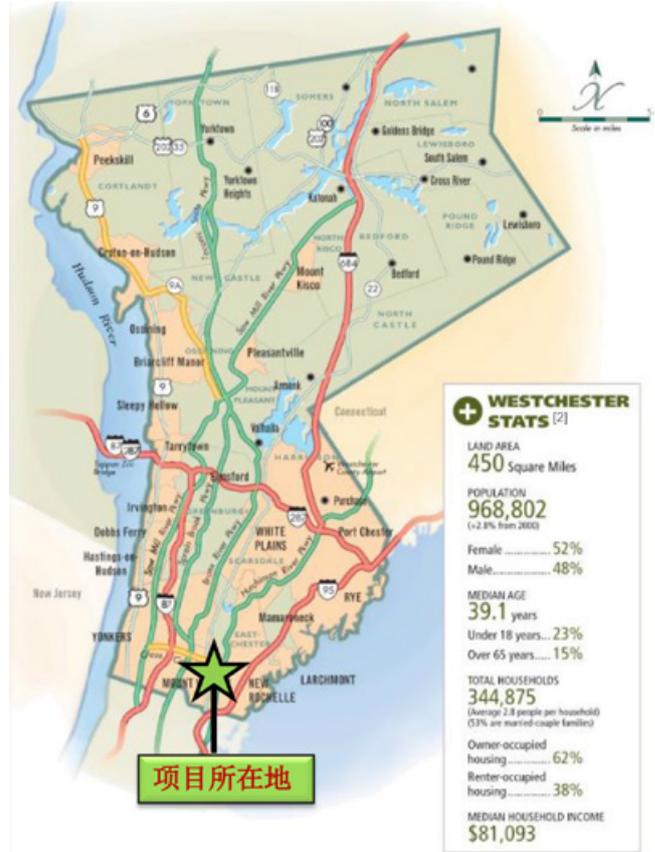
完工日期: 2017年10月

## 威斯特彻斯特郡

- 全美排名前10最富裕的郡之一
- 约100万居民居住在该郡
- 该郡提供近40万个就业岗位，其中包含了纽约州总共20%的生物科技劳动力，900家科技相关的公司和超过3万名金融服务专业人士
- 独栋房价价格中值：61万美金

## 项目激励政策

- 项目已正式获得弗农山市工业发展局“IDA”的支持
  - 预计20年的减税政策“PILOT”，总价值将近2,500万美金
  - 购买建筑材料无需支付销售税
  - 不需支付抵押贷款税
- 项目将被授权在弗农山市威尔逊森林公园里建造
  - 该公园由威斯特彻斯特郡所有，占地23英亩
  - 公园拥有一座2层公共浴室，一个波浪泳池，两条18英尺长的滑水道以及一个操场和飞溅垫
  - 可在公园内的佩勒姆湖上钓鱼，可在公园内徒步、滑冰以及野餐



## 项目财务概况

### 总成本:

\$38,187,000 (每个单元\$318,000)

### 资本结构:

优先贷款	\$22,912,000
EB-5夹层贷款	\$7,500,000
股权	\$7,775,000
总计	\$38,187,000

### 未经趋势调整的目标租金:

每个月\$2,640 (每平方英尺\$2.94)

### 未经趋势调整的目标净运营收入:

\$2,500,000 (每个单元\$21,000)

### 目标成本收益率:

6.55% (未经趋势调整)  
7.66% (收入和费用已经过趋势调整)

### 入住率:

稳定时期可达94.5% (每个月租出13个单元)

**如对该项目或EB-5申请流程感兴趣，请联系我们商业地产部:**

**中國 400 668 9628 / 美国 855 445 8675 ■**





# 洛杉矶联排别墅开发项目：

临近加州大学Riverside分校 理想的投资位置

## 位置优势

Chara Villa 联体别墅位于加州莫雷诺谷(Moreno Valley)，距离著名的加州大学河滨分校约10公里，车程14分钟左右，因此，该社区房产的出租回报率长期稳定。随着美国房地产市场的不断回暖以及美元的不断走强，区内房产的投资价值凸显。

## 设计

项目占地217,406平方英尺，约20,000平米，将建造2层式的大学学区联体别墅，共计60单元。提供四种不同户型选择，平均面积在250-300平米，包含3-5间卧室，2个卫浴，2个车库等。

## 河滨市

- 面积18,670平方公里 / 4百万人口
- 与富裕的圣伯纳诺县为邻，共同组成内陆帝国
- 南加州第二大都会区 / 经济增长最快速社区之一
- 加州大学河滨分校全美排名41，属世界级名校
- 其他有名大学包括南加州法学院，加州浸会大学

**如对该项目或EB-5申请流程感兴趣，请联系我们  
商业地产部：**

**中國 400 668 9628 / 美国 855 445 8675 ■**







## 老人生活社区

西雅图郊区 | 康文顿

投资时机 :: 至2016年6月  
产业细分 :: 辅助型老年公寓  
投资人数 :: 19名  
投资金额 :: 50万美元  
投资年限 :: 4到7年



## 青少年心理治疗中心

北卡 | 马什维尔

资金需求 :: 共\$770万美元  
项目特点 :: SBA504贷款  
投资名额 :: 5名  
投资金额 :: 50万美元  
占地面积 :: 36英亩



## 全服务养老中心

伊利诺州 | 佩卡托尼卡

资金需求 :: 共\$2,267万美元  
项目特点 :: SBA504贷款  
投资名额 :: 11名  
投资金额 :: 50万美元  
建筑面积 :: 104,941平英尺



# 本周精选项目

## 10单元出租公寓

西雅图 | 肯摩尔

售价 :: 310 万美元

占地面积 :: 2,063 平米

建筑面积 :: 811 平米

净利润 :: 4.8%



## 多租户商业中心

西雅图 | 贝尔维尤

售价 :: 1,400 万美元

占地面积 :: 12,946 平米

建筑面积 :: 5,043 平米

净利润 :: 6.0%

出租率 :: 100% (15户)



## Safeway超市

西雅图 | 伦敦

售价 :: 3,756 万美元

占地面积 :: 22,865 平米

建筑面积 :: 5,618 平米

净利润 :: 4.5%

租约担保 :: 总公司担保



# 本周精选项目

## IronHorse赌场

西雅图 | Auburn

售价 :: 490 万美元  
 占地面积 :: 6,232 平米  
 建筑面积 :: 1,141 平米  
 净利润 :: 7.35%  
 租约担保 :: 总公司担保



## 多租户商业中心

西雅图 | Bothell

售价 :: 178 万美元  
 占地面积 :: 3,439 平米  
 建筑面积 :: 903 平米  
 净利润 :: 5.27%  
 出租率 :: 100% (10户)



## Econo加油站

加州 | 伯克利

售价 :: 230 万美元  
 占地面积 :: 1,078 平米  
 建筑面积 :: 209 平米  
 净利润 :: 10.6%  
 租约担保 :: 总公司担保



# 本周精选项目

## 公寓开发项目

洛杉矶 | 好莱坞

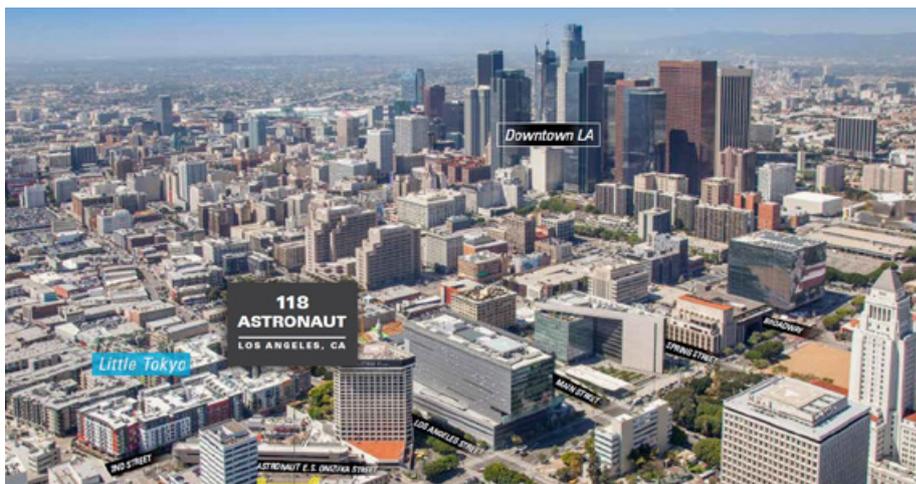
售价 :: 670 万美元  
净利润 :: 5.25%  
占地面积 :: 1,555 平米  
建筑面积 :: 623 平米  
规划许可 :: 商住混合



## 大型公寓开发用地

洛杉矶

售价 :: NA  
可行性 :: 77户  
占地面积 :: 1,295 平米  
零售空间 :: 2,396 平米  
开发许可 :: 已获准



## 全美银行

洛杉矶 | Tustin

售价 :: 487.5 万美元  
净利润 :: 4.36%  
占地面积 :: 1,904.5 平米  
建筑面积 :: 594.6 平米  
租约担保 :: 总公司担保



# 本周精选项目

## 3租户商业中心

旧金山东郊

售价 :: 336 万美元  
 净利润 :: 5.62%  
 占地面积 :: 1,821 平米  
 建筑面积 :: 404 平米  
 租约担保 :: NNN房东免责



## 连锁床垫店

德州 | 达拉斯

售价 :: 230.4 万美元  
 净利润 :: 6.25%  
 占地面积 :: NA  
 建筑面积 :: 334 平米  
 租约担保 :: 总公司担保



## Whataburger快餐

德州

售价 :: 223.7 万美元  
 净利润 :: 7.0%  
 占地面积 :: 2,347 平米  
 建筑面积 :: 249 平米  
 租约担保 :: 总公司担保



## 本周精选项目

### Dominos披萨店

德州 | 圣安东尼奥

售价 :: 69.2 万美元  
净利润 :: 6.50%  
建筑面积 :: 2,225.8 平米  
占地面积 :: 95 平米  
租约担保 :: 总公司担保



### DunkinDonuts

阿肯色州 | Little Rock

售价 :: 95 万美元  
净利润 :: 7.90%  
占地面积 :: 2,307 平米  
建筑面积 :: 279 平米  
租约担保 :: 总公司担保



### 必胜客披萨店

底特律西郊

售价 :: 63.5 万美元  
净利润 :: 7.0%  
占地面积 :: 2,226 平米  
建筑面积 :: 213 平米  
租约担保 :: 总公司担保



# 其他推荐项目



**中餐馆转让** 西雅图贝尔维尤 | 60万



**中餐馆转让** 西雅图贝尔维尤 | 29.5万



**3租户商业中心** 圣地亚哥 | 418.7万



**BestWestern酒店** 圣地亚哥 | 940万



**麦当劳快餐** 芝加哥东郊 | 307万



**Wendys快餐** 奥兰多 | 100.7万

# 其他推荐项目



**TacoJohns快餐** 伊利洛州 | 127.9万



**富国银行** 洛杉矶 | NA万



**社保局办公楼** 印第安纳州 | 438.9万



**3租户商店** 加州圣马特奥 | 300万

**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



**商业开发用地** 洛杉矶郊区 | 60万



**KeyBank银行** 犹他州 | 86.9万



**JiffyLube换油站** 德州 | 89.8万



**2租户商业中心** 德州 | 287万



**JiffyLube换油站** 肯萨斯州 | 145万



**RiteAid药店** 肯塔基州 | 271万



## 北美房产投资集团商业地产业部

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，其商业地产业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](http://www.nareigus.com)  
[www.beimeigoufang.com](http://www.beimeigoufang.com)  
**西雅图总部**    425 628 0186  
**北美热线**        855 445 8675  
**中国热线**        400 668 9628  
**邮箱**             [commercial@nareigus.com](mailto:commercial@nareigus.com)



华人海外投资平台