

中投在紐約房地產 影響力悄悄增加

中國企業在美國房地產直接投資於2010年達到1.27億美元

中國投資有限公司(簡稱“中投”CIC)近來大舉佈局美國商業地產市場,其控股的銀行也大舉向投資人提供購房貸款,投資標的均瞄準紐約的精華商用地段,顯示美國房地產似乎已脫離次貸風暴的陰影,連中國的主權財富基金都看好。

【本報綜合報導】美國一家房地產融資公司披露的一項交易記錄顯示,中投公司參與了一項位於曼哈頓黃金地段商廈的物業投資。據介紹,這是中投公司在美國進行的第一筆物業投資,目前尚不清楚中投公司在這筆交易中投入的資金數量。分析認為,這項投資表明中投公

司看好美國房地產市場發展前景。

美國房地產金融公司AREA的總裁Bradford Wildauer日前在接受彭博社電話採訪時表示,該公司與中投已經合作,向凱雷集團收購位於紐約曼哈頓一棟商辦大樓的優先股股權。該大樓坐落於於麥迪遜大道650號,樓高27層,位於紐約的商業精華地段,也是知名服裝品牌勞夫羅倫(Polo Ralph Lauren)的總部。但他並未透露是次購買優先股的數量。

這可能是中投第一次對外公開在美國房地產的直接投資,是看好美國商業地產市場發展前景的一個重要信號。中投在過去兩年就已對美國的不動產展現興趣,不過因為日本企業在上個世紀也曾收購洛克菲勒中心等房地產,但卻遭到反對聲浪,所以中投寧願低調的以投資房地產基金的方式來間接投資美國房市。

據瞭解,中投早從2009年開始就對海外房地產投資展開佈局。中投已經在澳洲、英國、甚至香港等地投下巨資收購房地產公司或房地產基金股權,市場上還盛傳中投有意以5億美元的代價,收購哈佛大學所持有的6家房地產基金的股份。中投除了自行投資之外,旗下中

央匯金公司所控股的中國銀行與中國工商銀行近來也大舉增加對紐約房地產的貸款。

工行的紐約分行在去年就曾經與富國銀行(Wells Fargo)向凱雷提供第一筆商業地產貸款,金額為3.5億美元,而中國銀行也發放8億美元的貸款,向一棟位於曼哈頓公園大道的商辦提供融資。

美國商業房產的估值正處於20年以來的最低水平,在未來五年,該行業將有超過1萬億美元債務到期,這對於外國投資者無疑是很好的抄底美國房地產行業的機會。根據統計,美國商用地產的房貸總額在去年第3季末高達3.2兆美元,並且需要將近1兆美元的額外籌資,所以急需外資收購來填補資金缺口,美國房地產業者也非常歡迎外資進駐,以免房價再次下跌,來自美國境外的前15大國家去年美國收購的商用房地產總額達到67億美元,而2009年時只有38億美元。

紐約律師事務所Schulte Roth & Zabel LLP房地產業務主管Jeffrey Lenobe表示,和大型中資銀行一樣,中投公司非常看好美國房地產投資。他說,有理由相信中投公司會進行更多投資。

分析師認為,在美國寬鬆量化的貨幣政策下,美元貶值趨勢明顯,對於持有3,000億美元資產的中投來說,投資海外精華商用不動產是資產保值的手段之一。

紐約曼哈頓的房地產早已成為國際投資客的最愛,而且還具有強大

的增值潛力,北京的搜房網去年就曾以4,600萬美元的代價,買下曼哈頓的一棟大樓,而中國企業在美國房地產業務的直接投資在2010年就達到1.27億美元,比起2009年的18億美元,成長幅度超過7倍,還不包含透過房地產基金所持有

的股份。紐約房產調研公司Real Capital Analytics的統計數據顯示,來自美國境外15個最大國家的買主們在去年的美國商業地產的收購交易額由2009年的38億美元增至67億美元。

2011年外國投資者首選 美國房地產

【本報綜合報導】美國房地產市場低迷的局面在2011年可能有所改變。據路透社報導,新年伊始,海外投資者以壓倒性的優勢選擇美國房地產作為2011年房地產市場投資首選。

美國房地產外國投資者協會(簡稱AFIRE)日前公佈一項調查結果顯示,美國房地產市場將向外國投資者提供了強勁的投資機會。大約65%的受訪者表示美國房地產市場升值潛力巨大,中國緊跟其後,有10%的投資者認為2011年中國升值潛力最大。72%的受訪者表示將在2011年增加對美國房地產的投資;在選擇2011年房地產投資市場時,美國獲得的票數是第二名英國的4倍。此次受訪者在全美範圍內持有的房地產價值超過6270億美元,其中有2650億美元在美國境內。

從全球範圍來看,在全球投資者看好的房地產投資市場中,除美英外,德國排名第三,中國從去年的第五名上升至第四名,法國則從去年的第三名直降至第五。

對美國房地產感興趣的外國投資者絕大多數選擇了紐約和華盛頓特區這兩個全球頂級城市進行房地產投資,緊隨其後的城市是波士頓、舊金山和洛杉磯。在首選美國房地產類型方面,多戶集合住宅仍是投資的第一選擇,隨後是零售物業、酒店、辦公室和工業用房。



紐約曼哈頓房價 有望企穩

【本報綜合報導】多家房地產業者日前陸續發表曼哈頓2010年第4季房價報告顯示,紐約曼哈頓房價還在持續下跌,但華爾街人士指出,買氣和新屋供應量減少等利多,房價在未來1至2年將可持穩。

地產經紀商Brown Harris Stevens和Halstead的報告顯示,2010年第4季紐約曼哈頓公寓均價從第3季的89萬美元,下跌5.6%至84萬美元;較2009年同期上升5%。報告

分析指出,高價公寓買賣占第4季曼哈頓房市很重比例,這跟華爾街人士領取高額獎金有關,預估他們領到200億美元獎金。

儘管不能跟黃金歲月相比,但仍相當不錯。銀行對逾73萬美元房貸的放貸意願仍不高,因此手持大量現金的華爾街人士成為主要買氣來源。

房仲業者普天壽 Prudential Douglas Elliman 的報告顯示,2010年第4

季紐約曼哈頓公寓均價為84.5萬美元,季跌7.5%,年跌4.3%。房仲集團柯克蘭指均價為82.5萬美元,季跌5%,但年增3%。

紐約房地產估價公司米勒薩姆爾(Miller Samuel)認為2010年第4季房價下跌是意料中事,是季節性因素造成,並非趨勢往下,因為較2009年同期仍呈現升值。

市場認為還有幾個因素讓曼哈頓房價在未來1至2年有支撐。首先

當地有許多股份式公寓(coop),買家是以買進該幢公寓股份方式來取得入住單位,必先經住戶委員會批准才能買下公寓股份。

另外曼哈頓新建物相當少,2010年前11個月僅批出505張管建許可,對有170萬人口的曼哈頓來說,這許可數字極低。加上紐約就業市場持續好轉,失業率低於全美平均水平,這些因素都成為支撐曼哈頓房價的重要力量。

SPLENDING CORP. COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
Office: 626-280-4500 Fax: 626-280-4501
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Alexander Chung
Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務
房屋貸款
公寓貸款
新創業貸款
言出必行

公寓貸款 Approved! 商業貸款 Funded!

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎
各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500 **\$15萬~\$20萬**

全職經紀 誠實 可靠 多年經驗 專業負責

Jean Huang
精通: 國 粵 日 英語
Email: jeanrealty@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

DRE#1864823 **626 716 8880**

Arcadia \$598,000 3房2浴 室內1794呎 地6448呎	El Monte \$268,000 3房1浴 地6000呎	Pasadena \$739,000 3房3浴 室內2632呎 地大7850呎 全新改建
Montebello \$488,000 4房4浴 室內2208呎 地大8400呎	Baldwin Park \$218,000 3房2浴 室內1050呎	Duarte \$450,000 6房4浴
Pomona Pending \$250,000 3房2浴 室內1199呎 地大9396呎 1975年建	San Gabriel 4 Units Pending \$760,000 室內3557呎 地7240呎	Temple City \$780,000 5房3浴 室內2648呎