

美国

住宅地产

金融产品之《XXX（第二期）》

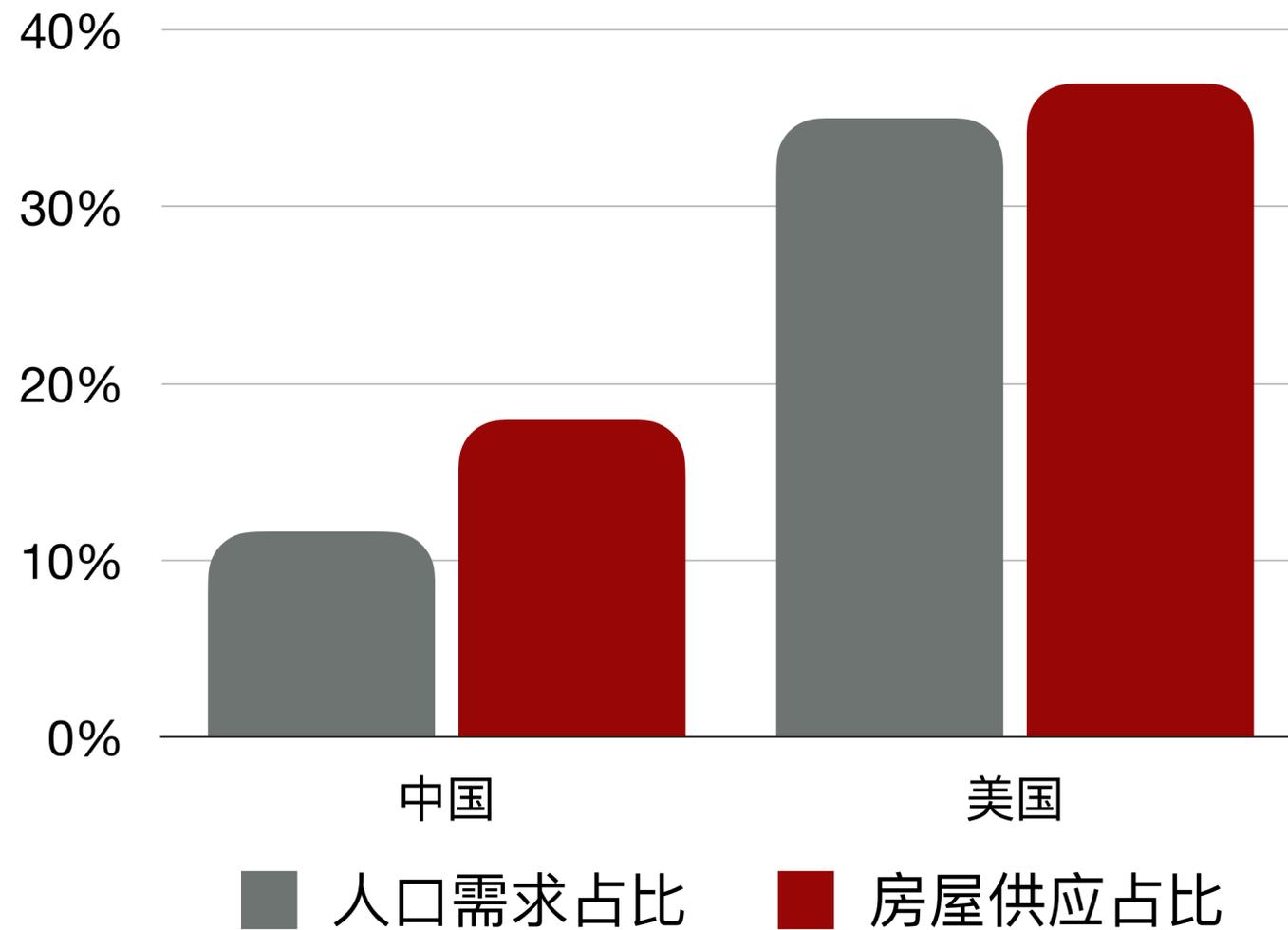
三年期投资、海外资产配置、中高收益

低波动的投资推荐

2021年10月 作者 罗文

美国人的租房精神

中美出租房屋供需占总人口比例



*2017年统计数据

* 《China Finance》 2019.8.16 “出租公寓市场发展的美国模式”

不同于中国仅**11.64%**的租房人口，全美超**1/3**人口支撑的成熟租房市场已稳定发展长达半个多世纪，这得益于：

- ☑ 超过三分之一人口的租赁住房需求。
- ☑ 低自有房空置率。
- ☑ 发达的租赁市场监管和金融体系。
- ☑ “低于月付房贷的租金”和“高额的买卖交易成本”。



规范房屋租赁行业的重要法案

1829年颁布《房屋租赁法》详细规定了房东和租户的权利和义务。

1867年《廉租公寓法案》的发布。

1937年，国会通过的《瓦格纳-斯蒂高尔法》为低租金住房计划提供补助金。

1949年，国会制定《美国住房法》。

1968年《公平住房法》禁止住房供给中的所有歧视行为，任何人不能受到宗教、种族、肤色、国籍、残障、性别和年龄的歧视。

1969年纽约出台的《稳定租金法》，租金管制代表性法案。

*以上数据来自于网络



租房相对购房的赋税压力

-  **房产税** 每年1%~2.5%的闲置成本
-  **增值税** 购房后持有5年才享受免增值税（至少2年自住）
-  **维护抵税** 维修、维护费冲抵租金收入税费
-  **折旧抵税** 房屋价格按照27.5年折旧后，每年抵税
-  **自住转出租减息、免税**

租赁住房市场金融工具的多样性

REITS

PERE

REDF

PPP

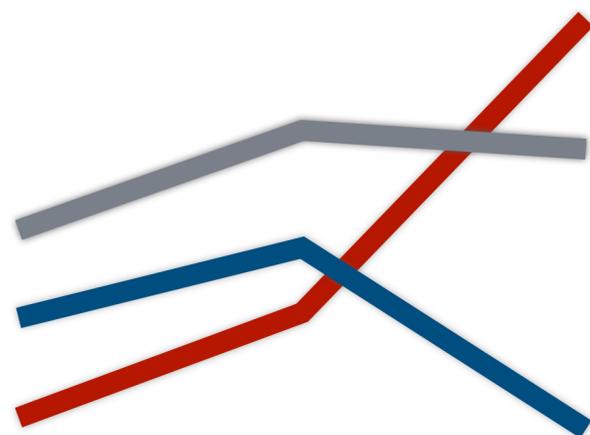
寿险公司

CMBS

IM

银行贷款

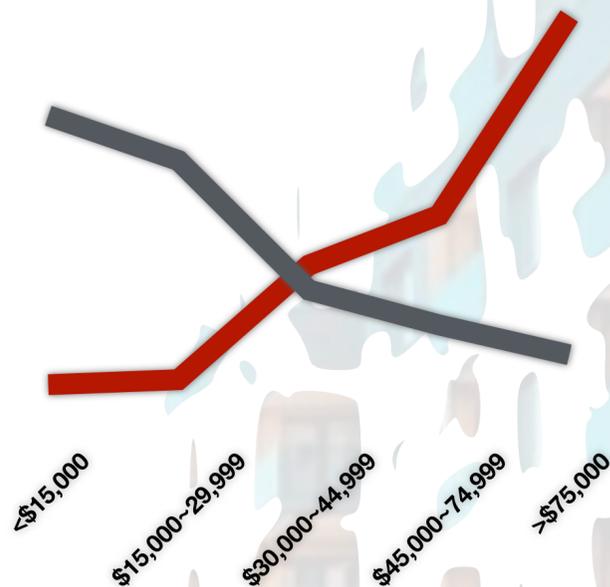
- 低租金价格 (<\$600)
- 中等价格 (\$600~999)
- 高档价格 (>\$1000)



市场供给数量的变化

次贷危机之后，从2007年至2017年，市场中低档房屋供应下降，反之，高档单元的供应明显上升至主流供应类型。

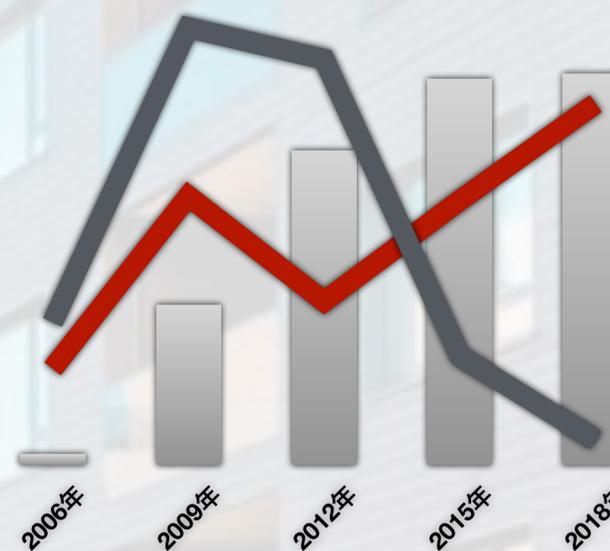
- 2000-2010
- 2010-2018



市场需求的质量升级

前十年低收入人群对租赁市场的热忱，在后八年被逆袭，截至2018年数据，高收入人群成为租赁市场主流群体。

- 独栋
- 公寓
- 总供给



细分领域的剪刀差格局

在巨大变化的市场中，住宅租赁领域里，（市场）从独栋房屋相同需求到今天的多户型公寓成为主流。

*数据来自美国哈佛大学发布的“2020年美国租房市场报告”。

“在经历了10多年的强劲增长之后，租房家庭的增长已经放缓，尽管整体租房率仍然很高。一个戏剧性的变化是，最近增加的租房者大多来自高收入家庭，而不是低收入家庭。住房成本的上升助长了这一趋势，使许多收入较高的家庭在他们应该买房的年龄仍在租房市场。与此同时，越来越多负担不起如今高昂房租的年轻人继续与父母同住或与他人合租。”

项目概要

出租公寓产业

地产开发期



「参与主体」
项目开发公司
开发建设持续约27个月
全木质结构
高档低层、低密度公寓

稳定阶段



「参与主体」
养老金、主权基金、家族办公室、
地产投资管理公司等。（三大公寓
运营商MMA、AVB和EQR）
租赁地产的运营管理（持有并收租
或整体转让退出）

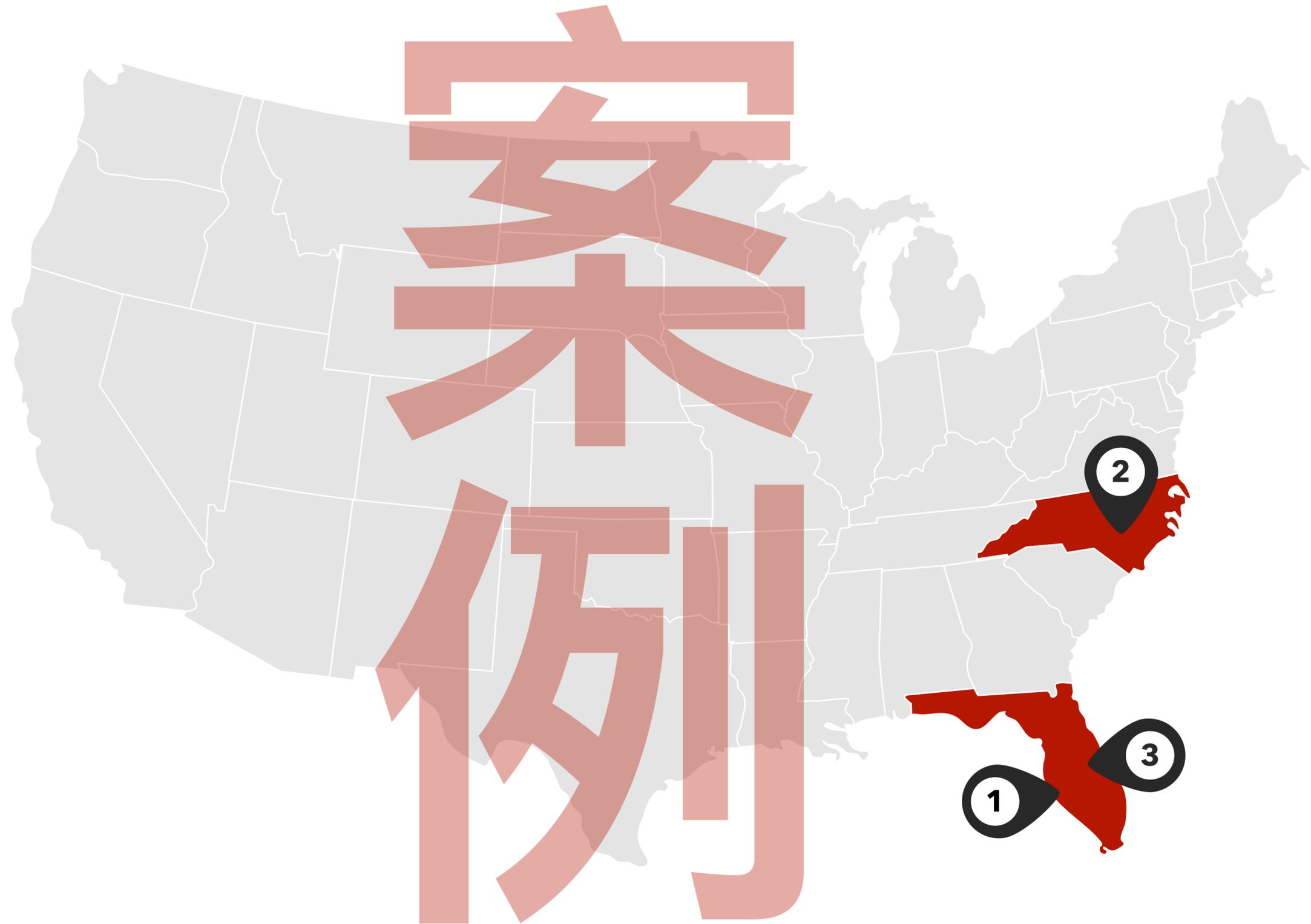
成熟阶段



「参与主体」
服务提供商、
新型物业管理公司
提升租赁地产服务品质

投资基金产品要素

项目名称	
投资期限	
起投金额	
往期IRR参考	
投资标的	
业绩分成	
募集规模	



*以下数据来自歌斐资管美国团队，数据更新时间截至2021年9月28日

#01

位于xxx市
花园式出租公寓
郊区、低密度
成熟社区



#02

位于xxx市
临近美国最大科技研发区
疫情期间未受影响
25个月完成全部工程、第
26个月完成退出并开始向投
资者分配收益



#3 (未完工)

- 位于xxx
- 美国最优渥社区之一（两个湖泊环绕，全木质结构，配有电梯、地上车库、会所、泳池、宠物公园及服务设施）
- A级豪华出租公寓项目

*本页照片非该项目实景图，均为该项目设计稿及该开发商往期已建成项目实景图



项目风险控制

01

产业上游投资

在成熟的公寓租赁行业中，我们只选择最具利润空间、风险相对更低的产业上游进行投资。

02

1.5倍的低杠杆率

美国大型地产开发商和地产行业惯行杠杆率。

03

一对一投资项目

非资产池、非混合型投资，单一项目资金使用，募集资金全部用于对应项目开发。

04

当地实力地产开发商

XXX

05

项目精选

采取国际投资公司项目筛选标准。特别关注人口密集度、园区、高校、生活配套和交通完善的成熟社区，且保证高住房标准自然环境选址。

项目团队核心成员



感谢您的关注

*风险提示:

1. 投资房地产项目:一般风险;客户的财务状况;物业估值风险;房地产流动性不佳;项目退出风险;物业税;开发相关风险;租约到期时续租或重新出租空间的能力;房地产的环境风险;房地产相关监管风险;《美国残疾人法》和类似法律;有害霉菌和其他空气质量问题;实施改良的风险;市场状况;可变利率抵押贷款;欺诈;开发商的交易对手方风险;物业层面的诉讼;信贷市场情况恶化可能会影响融资和完成投资的能力;失败的投资;中止交易费用;能否取得若干灾难性损失的保险;投资于合营企业;不可抗力风险;集中投资风险;杠杆和负债;借款;对冲交易。
2. 与整体市场状态相关的风险:市场状况波动;全球地缘政治格局的不确定性;疾病流行的影响。
3. 与监管和合规事项有关的风险:强制退出;法律、税务和监管的变更;若干司法管辖区的税收事项。与管理、先前经验和过往业绩有关的风险:无运营历史;没有控制本基金运营的权利;投资团队的其他义务;关键人士风险。
4. 若干监管考虑因素:《美国 1933 年证券法》;《美国 1940 年投资公司法》;《美国 1940 年投资顾问法》;ERISA;开曼群岛的《2020 年私募投资基金法》和《2020 年共同基金法》;反洗钱规定;判决在特拉华州的可执行性;对服务提供商的权利。