

北美房产投资集团

商业地产周报

30期

2015年8月9日
beimeigoufang.com

全球一级写字楼市场报告

北京跻身前三 上海浦东跌出前十 伦敦领跑

目录

CONTENTS

04. 达拉斯西郊Best Buy

售价：\$588.8万美元

回报率：8.25%

05. 西雅图北日式餐厅

售价：\$110万美元

回报率：10.00%

06. 丹佛近大学快餐店

售价：\$152万美元

回报率：6.25%

07. 达拉斯东郊4租户联排

售价：\$236.5万美元

回报率：7.00%

08. 凤凰城B级写字楼

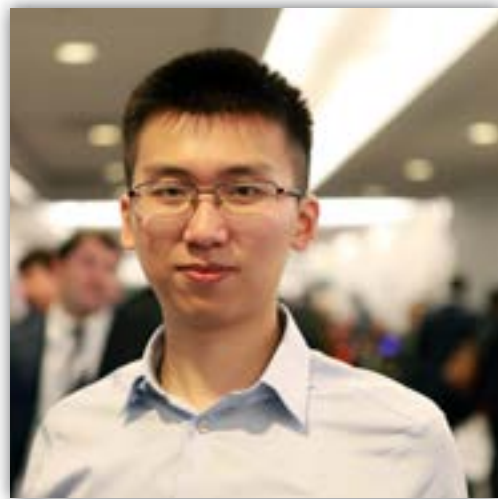
售价：\$374万美元

回报率：7.50%

09. 其余新上商业地产汇总

本周话题：

全球一级写字楼市场分析报告



尹航
商业地产部主管

电话：+1 612 860 9686

微信：pacifactor001

邮箱：hyin@beimeigoufang.com

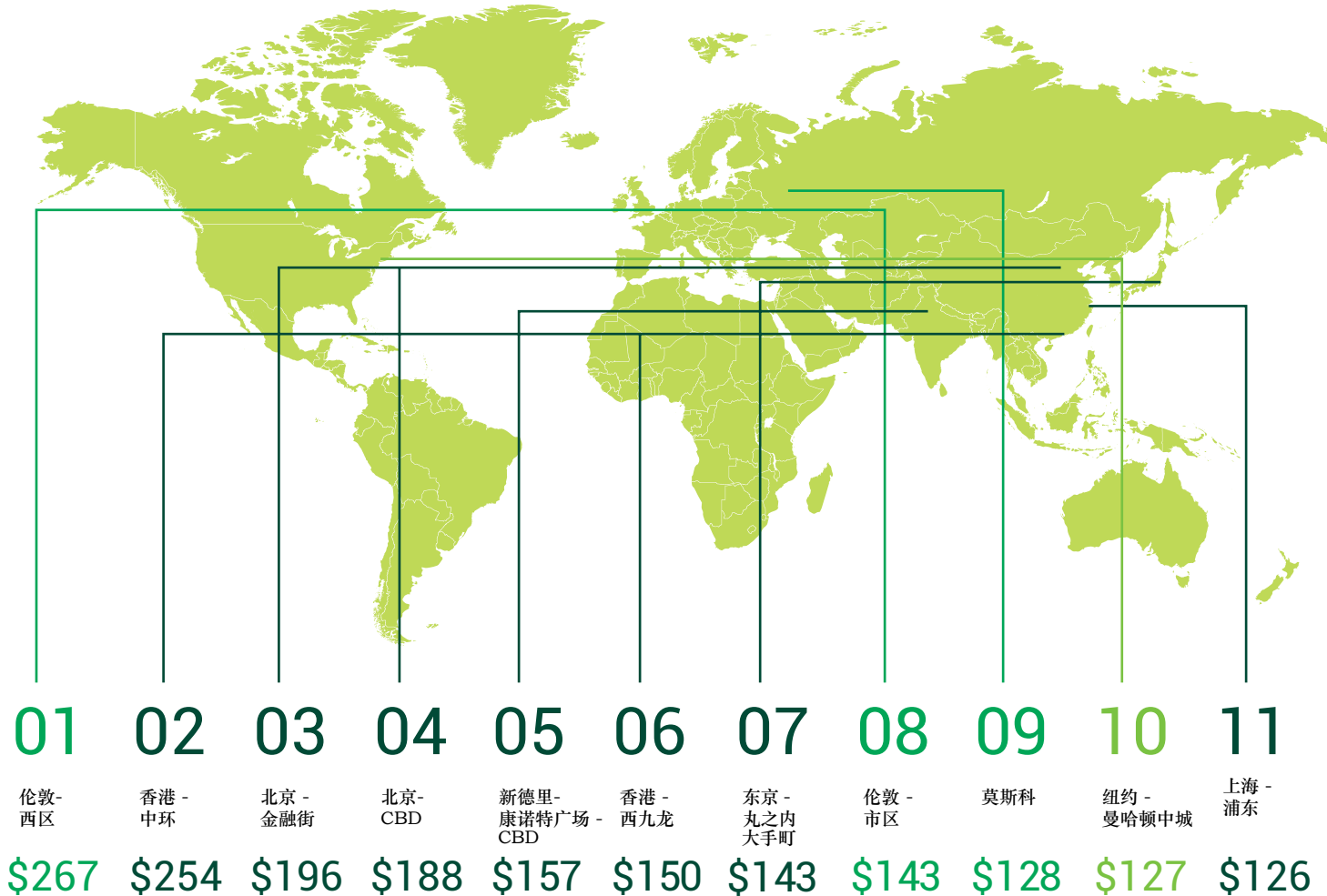


全球一级市场：

写字楼占用成本分析

Source: CBRE Global Prime Office Occupancy Cost

全球写字楼市场排名——



欧洲中东非洲 亚太地区 美洲

排名按照每平方英尺占用成本计算（单位：\$/sqft）

Office Occupancy Cost（占用成本）指的是在租用或购买办公场地时产生的开销，包括租金、保险、房产税、装修维护、折旧等费用的总和。通常来说，占用成本是继雇员工资之后第二大的支出。

在全球127个一级写字楼市场中，有62%在去年实现了正增长，22%出现了负增长，余下的16%则原地踏步。

纵观全球一级写字楼市场，伦敦西区依旧领跑，香港中环位列第二，北京金融街和CBD位列第三、第四。上海浦东跌出前十，纽约曼哈顿中城再次挤回前十。

在实现正增长的62%个一级市场中，前9位的增幅至少10%，三甲分别是都柏林、西雅图市中心和巴拿马城。

而出现负增长的22%个一级市场中，只有最后两名莫斯科和布宜诺斯艾利斯出现了两位数的下跌。

总体来说，全球写字楼占用成本增长率大致与通货膨胀率步调一致。2015年第一季度，全球写字楼占用成本同比增长2%；其中欧洲中东非洲增长1.5%，亚太地区增长1.4%，美洲地区增长2.9%。

全球写字楼占用成本增长百分比 (%)



地区成绩单

美洲地区

欧洲中东非洲

亚太地区

同比增长



三大地区
增速前 5 名

美洲地区	欧洲中东非洲	亚太地区
西雅图市中心 22.2%	都柏林 26.1%	马尼拉 11.8%
巴拿马城 17.6%	贝尔法斯特 13.3%	新加坡 11.8%
旧金山半岛 11.7%	赫尔辛基 12.1%	东京 8.6%
温哥华郊区 11.0%	格拉斯哥 9.8%	上海浦东 7.1%
亚特兰大市中心 7.2%	马赛 9.0%	香港中环 5.0%

美洲的写字楼市场两极分化较大，北美洲市场增幅明显，在美国，强劲的就业市场及低空置率都在驱动高端写字楼租金上涨。而拉丁美洲除巴拿马城和圣地亚哥之外都出现了显著的下降。

正在回暖的欧洲经济也促进了对写字楼的需求，同时推动了占用成本的上升。欧洲市场中显著下降的城市为莫斯科和沙，归咎于油价低迷、国际制裁及写字楼市场供大于求。

亚洲市场整体情况分化较大：得益于 IT 行业的发展，印度和菲律宾成为发达国家的外包项目集中地，新兴产业的发展为当地写字楼市场注入了一针强心剂。而澳大利亚部分主要城市的写字楼市场则明显缩水。

2015 年初美国经济走弱，欧盟与希腊的谈判仍旧胶着，欧洲写字楼市场的崛起实属“意料之外，情理之中”；油价走低、货币政策宽松以及欧元贬值推动了 GDP 增长。根据预测，2015 年欧元区 GDP 将增长 1.6%，而欧盟各国 GDP 平均增长为 1.9%，创 2011 年以来新高。

写字楼市场的排名从侧面反映了该国家或地区的经济情况。根据数据，NAREIG 认为欧元区、美国、中国北京、中国上海、中国香港将会继续领跑全球经济。

售价 \$ 588.8万美元 | 8.25%

达拉斯西郊BEST BUY电器城

上市公司担保 商区核心位置 剩余4年NNN租约

地址: 5550 SOUTHWEST LOOP 820, FORT WORTH, TX 76132

亮点一： 顶级承租商

本地租户百思买创立于 1966 年，是美国的跨国消费电子产品专营零售商，纽交所上市企业（NYSE：BBY），标普评级 BB+。

亮点二： 优越地理位置

该地产位于紧邻多条高速路交通方便，地面停车场空间充裕。周边有包括 Kohl's 居家服装连锁、知名餐饮店等商业品牌。

亮点三： 升值潜力大

该地产目前单位售价约为 \$129/ 平方英尺，由于其租约租金低，所以租约结束后租金价格有大幅上调的可能性，升值潜力大。

地产俯瞰图



售价 \$ 110万美元 | 10.0%

西雅图LYNWOOD繁华商区日式牛排餐厅

周边商业密集 10%高回报率 剩余2年租约 高开发价值

地址: 5621 196TH ST SW, UNIT 1, LYNNWOOD, WA 98036

亮点一：成熟商圈

该地产位于西雅图密集繁华商业中心，周边有包括 Big Lots 商场，Safeway 超市，美国银行，Costco 超市等物业。

亮点二：高回报率

该地产回报率为 10.0%，远高于同类 5.5%-6.5% 的商业地产回报率，所以该物业性价比极高。

亮点三：开发潜力

随着西雅图城市圈日渐发展，近市中心的区域势必成为日后开发商争抢之地，因此本地产具有很大开发价值。

地产外观图



售价 \$ 152万美元 | 6.25%

丹佛近科罗拉多大学SONIC快餐店

全新20年NNN租约 占地面积大 繁华商业区域

地址: 2400 COALTON RD, BROOMFIELD, CO 80027

亮点一：大型商圈

该地产位于繁华商业区域，周边有包括超级沃尔玛，AMC 电影院，Walgreens 药店，Macy's 百货，Shell 加油站等物业。

亮点二：全新租约

该地产为全新 20 年 NNN 租约，整个建筑为全新翻新，且在该地址拥有 10 年运营历史。

亮点三：占地面积大

该快餐店拥有超过 1 英亩的土地占地面积，比同类快餐店 0.5-0.7 英亩的占地面积要大很多。

地产俯瞰图



售价 \$ 236.5万美元 | 7.00%

达拉斯东郊高速旁4租户联排

AT&T、T-MOBILE、SPRINT领銜 交叉路口位置 物业配套齐全

地址: 6226 BROADWAY BLVD, GARLAND, TX 75043

亮点一：高质量租户

该联排有很高的租户质量，包括 AT&T(NYSE:T) 运营商，T-Mobile 移动运营商，Sprint(NYSE:S) 通信公司。

亮点二：紧邻高速

该联排紧邻Broadway大道与I-30高速交叉口，同时近I-30高速入口，周边日均车流量 19.8 万辆。

亮点三：商业林立

该联排周边商业设施齐全，有包括超级沃尔玛，麦当劳，大通银行，Kroger 超市，Walgreens 药店，Goodwill 百货等物业。

地产俯瞰图



售价 \$ 374万美元 | 7.50%

凤凰城密集社区B级写字楼

卖家回租全新10年租约 交通发达便利 高人口增长区域

地址: 2504 NORTH 24TH STREET, PHOENIX, AZ 85008

亮点一：通勤便利

该地产近 51 号公路，方便往返凤凰城市中心以及凤凰城国际机场，如此便捷的通勤是写字楼绝佳选择地点。

亮点二：高额翻新升级

房东最近花费 60 万美元对该写字楼进行翻新以及设施更换升级，因此投资者未来一段时间内无需为此方面问题操心。

亮点三：人口增速快

该写字楼所在区域 2015-2020 年平均人口增长率在 8% 左右，高人口增速带来更多就业需求。

地产外观图



其他本周新上市商业地产

点击图片获取具体信息



拉斯维加斯3租户商铺
内华达州 Las Vegas

售价：119.5万美元

回报率：4.95%



达拉斯北郊CVS药店
德州 Richardson

售价：440.5万美元

回报率：6.00%



费城RITE AID药店
宾夕法尼亚州 费城

售价：510万美元

回报率：6.48%



弗吉尼亚州7-ELEVEN
弗吉尼亚州 Norfolk

售价：176万美元

回报率：5.00%



内华达州Red Robin西餐厅
内华达州 Sparks

售价：233.2万美元

回报率：5.70%



堪萨斯城东郊餐厅
密苏里州 Blue Springs

售价：165万美元

回报率：8.00%



芝加哥富裕郊区CVS药店
伊利诺伊州 Aurora

售价：280万美元

回报率：5.00%



@美国纽约时代广场

北美房产投资集团 ——中国人的海外投资平台

North America Real Estate Investment Group
5F Hong Kong Macau Center,
Beijing, China



中国 | 400 668 9628
010 6552 9628

美国 | 中文: +1 855 445 8674
英文: +1 855 445 8675

邮箱 | Hang: hyin@beimeigoufang.com
Bin: bin@beimeigoufang.com