

北美房产投资集团
商业地产周刊

Hi-Tech cities investment

美国高科技城市投资

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.73

11.30.2017



从盖茨买地 看高科技城市投资

前言

11月13日，比尔·盖茨通过旗下投资公司 Belmont Partners 斥资 \$8000 万在亚利桑那州西南的 West Valley（凤凰城以西 45 英里，临近直通拉斯维加斯的 I-11 高速）买下一处占地 2500 英亩的土地，用以开发全新的“智慧型城市”。



据悉，该项目将包含办公楼、商铺、学校和住宅，不仅会在高速网络与数据中心的环境中建造，还将依靠自动驾驶技术减少车辆拥堵问题。虽然具体开工日期还未确定，但这座能容纳 8 万人居住的城市无疑将成为美国未来城市规划的试点，在高科技的支撑下找到人口、住房和交通三者可持续发展的平衡。

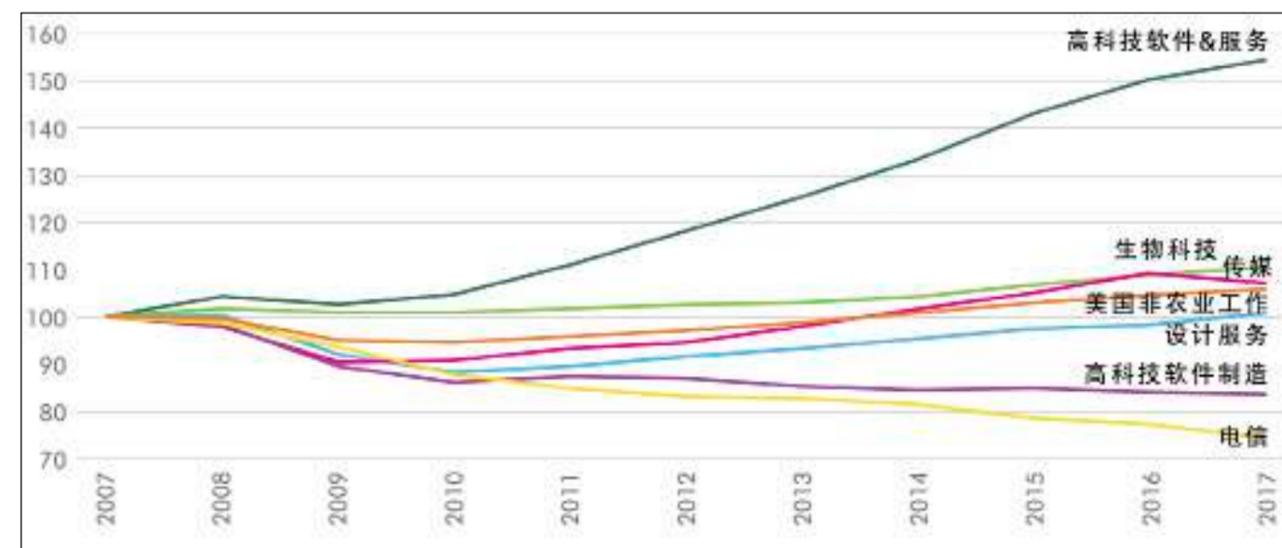
高科技产业总体表现

伴随着联邦政府宽松的货币政策和劳动力市场的复苏，美国科技业终于摆脱了 08 年金融危机的阴影，在可持续发展的道路上稳步前行。自 2010 年起，高科技产业已累计创造就业 110 万。

该消息一经公布，就引来了国内外媒体的广泛关注，不仅让凤凰城变成了搜索热点，更让科技产业发展备受瞩目，到底美国的高科技产业现状如何？它的潜力又能为房地产投资带来哪些商机呢？

2010 至 2017 年中旬，科技企业的年就业增长达 6%，为全国平均水平的 4 倍。虽然今年的增速略有下降，但 10 万新增就业的数字仍然十分惊人。

图 1: 美国各行业就业增长

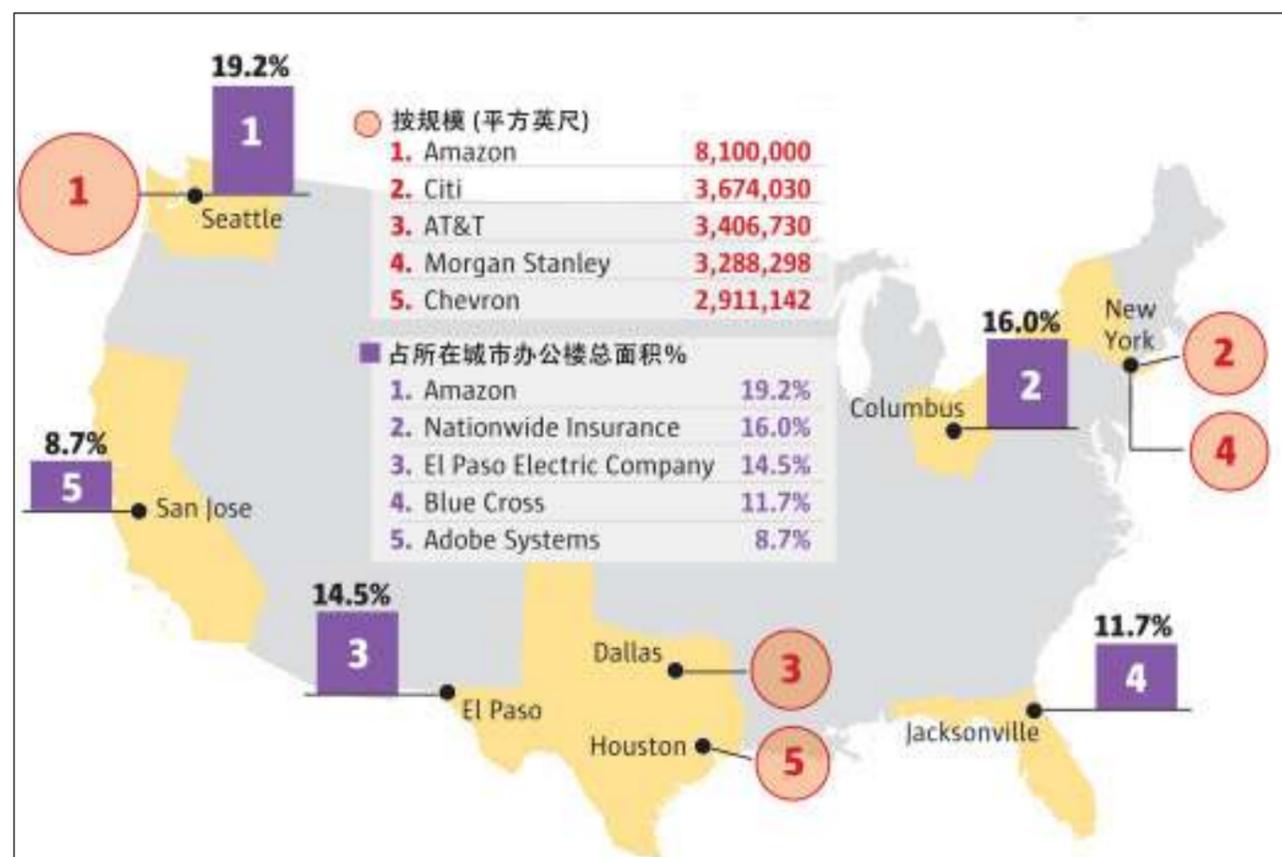


高科技与房地产的联系

高科技企业与办公地产的兴衰息息相关。自 2013 年起，该行业就占办公楼整体租赁交易的最大份额，且呈逐年上涨趋势。企业租用面积的增加不仅体现了运营状况，更预示着其发展规模和整个行业的未来前景。

今年 10 月，Amazon 宣布将租用正在兴建的西雅图第二高楼 - Rainier Square 中 72.2 万平方英尺的办公楼面积。该项目造价 \$5.7 亿，不仅集办公、商铺、公寓、酒店于一身，依照世界一流标准打造，更坐落在西雅图市区的核心位置。

图 2: 全美 A 级办公楼租用企业 Top5



根据 Amazon 今年 10 月底发布的第三季度财报，由于业绩创 \$437.4 亿新高，且超过华尔街分析师预期，Amazon 当日股价飙升 8%，以 \$1057 收盘，同比增长 30%。无论是横向拓展，还是纵向研发，Amazon 版图的不间断扩大

高科技产业领先城市

根据 2015-2016 年高科技行业的就业增长情况，我们选出了全美最值得关注的 25 个城市。图 3 中，80% 的城市超过全美科技就业增长平均值 (11.1%)，旧金山以 39.4% 的傲人成绩拔得头筹。在对比 2013-2014 和 2015-2016 两

个阶段的数据后可以发现，夏洛特、匹兹堡、洛杉矶的增长趋势显著，均提高约 13%。有趣的是，人口只有硅谷 (约 300 万) 四分之一的西雅图 (约 70 万) 在新增职位方面却是硅谷的 1.24 倍，足以说明其强大的发展需求。



不仅带动了大西雅图地区的经济发展、创造了就业机会、促进了人口增加，更拉动了当地商业和住宅市场的需求，为房地产投资者们创造了商机。

图 3: 高科技软件 / 服务就业增长

绿色覆盖区域为就业增长超过 1 万的城市

市场	就业增长 2013-2014	就业增长 2015-2016	新增职位 2015-2016
1. 旧金山	42.7%	39.4%	22,367
2. 夏洛特	18.6%	31.6%	5,630
3. 匹兹堡	14.1%	31.4%	4,400
4. 印第安纳波利斯	25.7%	27.8%	6,182
5. 凤凰城	42.7%	25.4%	10,731
6. 奥斯汀	33.4%	22.9%	8,562
7. 洛杉矶	6.7%	20%	12,026
8. 西雅图	18.4%	19.4%	23,575
9. 圣路易斯	9.4%	18.8%	3,594
10. 纽约	22.6%	18.7%	16,087
11. 芝加哥	17.1%	17.6%	9,373
12. 纳什维尔	23%	16.8%	1,918
13. 橘县	12.9%	16.2%	4,870
14. 硅谷	27.6%	15.7%	18,928
15. 罗利-达拉姆	14.3%	13.9%	4,292
16. 盐湖城	16.2%	13.7%	5,471
17. 底特律	9.1%	12.8%	6,094
18. 达拉斯	10.8%	12.5%	10,446
19. 亚特兰大	7.8%	12%	8,060
20. 丹佛	10.4%	11.5%	6,347
21. 波士顿	11.6%	11.2%	11,426
22. 波特兰	17%	10.3%	2,295
23. 明尼阿波利斯	7.8%	7%	2,888
24. 首府华盛顿	-2.4%	6.1%	10,077
25. 费城	2.5%	5.6%	2,123

办公楼租金市场

由于人才供应量缩紧，一些高科技核心城市的招聘减少，办公楼租金增长稍有放缓，特别是像华盛顿、纽约和旧金山湾区这样的大型城市。相比之下，新型科技市场，如：纳什维尔、亚特兰大、夏洛特的租金增速反倒超过了全美平均水平 1.6%。

高科技产业的就业增长与办公楼的租金上涨关系明显，Top25 中有 13 个城市的租金增长超过 10%。其中，橘县以 23.3% 位居榜首，纳什维尔、亚特兰大和夏洛特三个消费成本较低的城市则紧随其后（见上表）。

图 4: 办公楼租金增速 Top 25

绿色覆盖城市增速均超过 10%

城市	2015 Q2 vs. 2017 Q2
1. 橘县	23.3%
2. 纳什维尔	21.2%
3. 亚特兰大	17.6%
4. 夏洛特	16.9%
5. 硅谷	16.8%
6. 达拉斯	15.7%
7. 波特兰	14.5%
8. 圣地亚哥	13.7%
9. 凤凰城	13.4%
10. 西雅图	11.4%
11. 奥斯汀	11.2%
12. 洛杉矶	11%
13. 盐湖城	10.8%
14. 罗利-达拉姆	8.5%
15. 丹佛	8.3%
16. 波士顿	7.7%
17. 纽约	7.3%
18. 旧金山	7.1%
19. 明尼阿波利斯	7.1%
20. 底特律	7%
21. 印第安纳波利斯	6.5%
22. 芝加哥	4.9%
23. 费城	4.3%
24. 匹兹堡	3.5%
25. 首府华盛顿	1.1%

市场周期

任何房地产类型都存在周期，一般可分为紧缩、稳定、扩张和成熟四个阶段。同一地产类型，其在周期中所处的位置和停留时间会因地点不同而有所差异。

- 紧缩期：租金下降，空置率升高，新供应量过多。

- 紧缩期：租金下降，空置率升高，新供应量过多。
- 稳定期：租金下降或维持稳定，空置率上升或下降缓慢，无新供应量 / 新供应量有限。
- 扩张期：租金以较快速度上升，空置率下降，新项目正在建设 / 将竣工。
- 成熟期：租金以较慢的速度上升或稳

总体来讲，过去一年，美国高科技产业的办公楼市场处于扩张阶段。核心科技城市中，共有 13 个处于成熟期，10 个

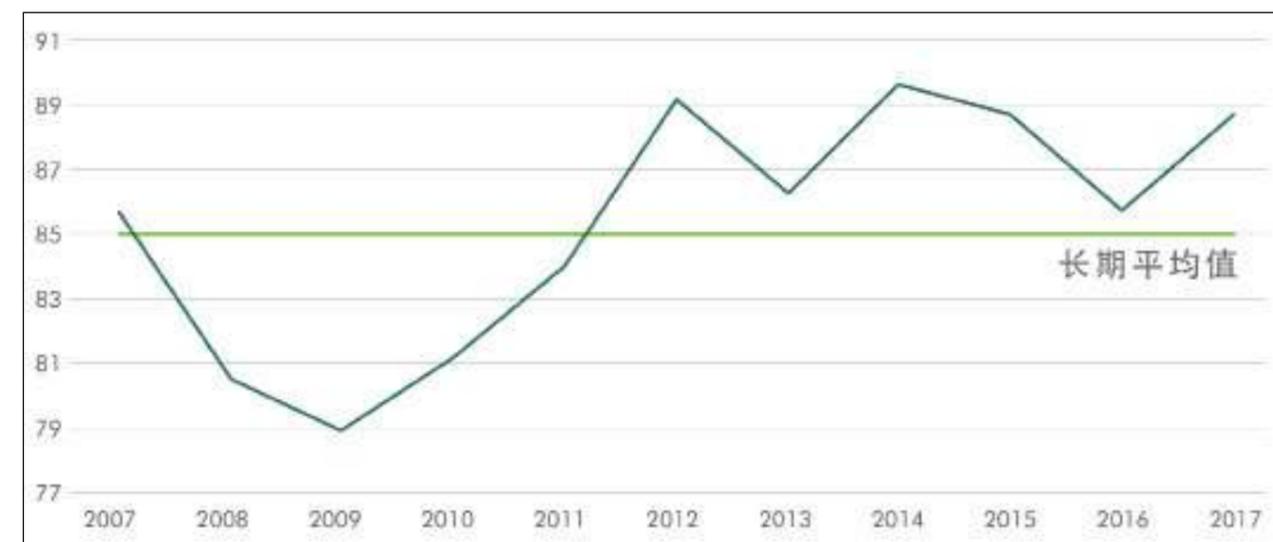
处在扩张期。首府华盛顿虽然前进缓慢，但仍处于稳定期，落后于其它城市。

未来前景

首先，人们对于高科技产品及其服务的需求会持续上升，且科技会成为提高企业生产力的核心要素。根据 Consumer Electronic Association 的调查，消费

者在新型科技产品上的花费从 2011 年起就超过长期平均值，且在 2016 年后稳步攀升，有利于科技企业的发展。

图 5: 科技产品消费预期



其次，科技创业公司大多依靠风投融资迅速壮大，最终上市。因此，市场可利用资本量和风投公司对科技企业发展的偏好将成为该产业就业增长和办公楼租赁需求的关键。

总的来讲，在全美持续稳定的经济大环境下，科技产业在未来两年将会持续向好。投资者可以将目光锁定在处于扩张期的城市，避免成熟市场可能遭遇的衰退危机。

精选项目



大西雅图 | Queen Anne
33单元出租公寓，年收入26.3万美元，紧
邻商业街，出行便利
658 万美元



洛杉矶 | Mission Hills
CVS药店，剩10年NNN租约，总公司担保
916.8 万美元



纽约市
3单元出租公寓，2单元商业，年收入18万
美元，管理成本低
450 万美元



旧金山东湾Hayward市
美国银行，可见度高，租户认可度高
287 万美元



北美房产投资集团商业房地产部

北美房产投资集团成立于2012年，总部位于西雅图，在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部，涉足住宅和商业地产各个领域，足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店，农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务，还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外，集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理，一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本
详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 www.nareigus.com
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



华人海外投资平台