

PLAN B
NOW
\$6 Million

美国华盛顿州西雅图得梅因市 开发项目简介



A MASTER PLANNED COMMUNITY



土地面积：4.37英亩 / 17,684平方米

城市区划：住宅，商场，办公楼，赌场酒店，混合式商住大楼

售价：6,000,000美元（每平方呎31.52美元）

包括市政府批准开发权

开发项目简介

美国华盛顿州西雅图得梅因市，以交通为导向的项目总体开发规划

市场条件概述

目前，美国经济已经停止了下行趋势，并且在汽车、房地产以及零售等领域显现明显回暖迹象。在明显出现经济恢复的地区中，有华盛顿州的西雅图和普吉特湾地区，拉动其经济增长的主要原因是：航空航天、高科技、医药医疗产业以及高水平生活质量带动的消费。由于和中国及远东地区的进出口业务密集，全国最繁忙的两个港口也坐落于该地区。中国海南航空将其美国境内第一处落脚点选在了西雅图，以提供往返北京的航班服务。

每年，有超过10万的外来人口进入美国境内居住，由于大量的就业机会以及免个人所得税的优惠政策，其中的大部分人最后都选择了普吉特湾地区。

现在，普吉特湾的上班族们不得不忍受这个地区糟糕的交通状况，实际上，它是全美交通最差的5个地区之一。许多人每天都要花上一个小时上班，再花一个小时下班。为了解决人口快速增长和交通堵塞等一系列问题，交通为导向的总体规划社区应运而生。

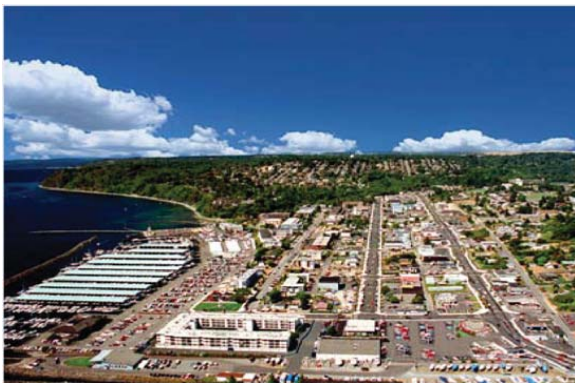


选择华盛顿州得梅因市的原因

自1990年以来普吉特湾地区房地产投资和开发计划之后，地产开发商已经发现，得梅因市具备最佳的发展潜力，可以产生下一轮房地产需求增长周期，使他们可以为其服务，并从满足该消费需求中获益。

得梅因市由于其大型的老年社区，风光秀美的海岸线和1000多个公共泊船码头的海洋环境，成为众所周知的休闲海滨城市。越来越多的市议会成员认识到，要实现得梅因市增加收入、拓展未来就业的前景只有一个办法，那就是改造其太平洋高速公路那一块发展缓慢的地区，并重新开发使其成为充满活力的新社区。市议会决定开展一个名为“太平洋屋脊”的总体规划，提高城市建设高度限制，并大笔投资公共基础设施改善，比如路基、排水管道、公用事业、中央公园以及街道照明设备等等。在全地区内完成环保检查活动，以使开发者能以较低资金和时间成本达到国家环保总局的要求。

Sound Transit（西雅图地区轻轨交通系统）目前于西雅图市中心及西雅图塔科马(Seatac)国际机场运营，到达得梅因市仅有5分钟，并且计划继续向南，往塔科马的方向延伸，得梅因就作为其第一站。快速公交系统(BRT)目前即将完善，使用我们开发计划前沿的高科技公交汽车，每15分钟一班。



得梅因市小溪商业园区

西雅图港口管理局和得梅因市共同拥有位於市内第216街一片96英亩土地（和开发商的项目选址距离不远）正在规划一个占地200万平方英尺的商业（轻工业）产业园。该项目可能耗资高达1.25亿美元，并创造大约2000个就业机会，这是在城市的55年历史中最重要中的一个经济发展项目。该发展项目将包括分销和办公楼。该项目预计将在七年内分期兴建，建设在2014年夏天开始。

试想生活在这样一个风景交通导向社区的情景：距西雅图塔科马(Seatac)国际机场仅花费10分钟，拥有一流的大学，美丽的海景风光，毗邻得梅因市区，到西雅图、表维尔和塔科马都只需半小时的车程，这多么令人心驰神往。

喜来登福朋酒店

在西雅图 - 塔科马国际机场南方4500万美元酒店建设终于开始。来自上海的地产开发商及五十亚洲投资者建造约230间客房的喜来登福朋酒店位于南第224街的东南角和太平洋高速公路南在得梅因的后面。

距离西雅图 - 塔科马机场大约五英里。当酒店在2015年的春天开业，预计高达40%的客人会游客来自亚洲。开发商现在筹备赌场棋牌室经营者的方式。

投资和开发规划

在过去的5年中，开发商已经集合了得梅因市区“太平洋屋脊”地区接近11英亩的土地，并判定该地区将是得梅因市下一个高速发展的区域。

该市批准了开发商一项15年期的开发协议，为开发商颁布了一系列最新法令，包括提高建筑密度和高度限制（到200英尺），各种手续和建筑许可费用的折扣，以及其他优惠政策。这都使得不管城市土地政策是否变化，

开发商都可以获取可观的利益。该批准的项目包括超过1600以上的住宅单位建筑，加上商场，办公楼或酒店，使该项目成为全普吉特湾地区最大的风景以交通导向开发项目之一。

该市进一步批准了专门针对开发商项目的多家庭地产税收减免政策，使地产开发商开发的住宅单元可在每栋建筑完工之后，享受免除最多8年的房地产税收。



开发商目前正在力劝市政府采用规划单元发展（PUD）计划，将该区域分成8个或更多的区块，由于 Sound Transit 交通系统和快速公交系统即将临近该地区，可使区域内的停车需求大大减少。目前来自政府的政策援助，使该项目受益良多。



开发策略

开发商利用新投资者注入的2500万美元的资金，他们将：

1. 为现有的该地区拖车住户签发住户搬迁通知(目前的法律需要12个月的提前通知)，并支付搬迁费。
2. 为太平洋高速公路沿线的第7块和第8块区域内两个混合入息房产项目，着手进行施工图纸绘制工作。
3. 使用开发商的买入权，获得最后一块土地，并出兑手中的银行票据，卖出债券，维持现金储备的充足性以满足我们债权人的需要。
4. 获取美国住房和城市发展部的融资以建设前两栋建筑，并规划位于太平洋高速公路沿线第7和第8区块两栋入息房产项目的建设。
5. 位于第7块和第8区块中的前两栋建筑，届时经济将完全恢复到时再建第6，5，4区块。
6. 开发商第一栋建筑的开发将对全区域产生极大有利影响，特别是对开发商自行开发的其他项目，为他们第二期开发的200英尺的高层公寓建筑做前期铺垫。
7. 第二期建设的公寓楼将依需求进行滚动建设在1，2，3区块。
8. 开发商也可以启动新的发展计划其中包括赌场酒店及入息房产等等。

投资选择性出售策略

1. 入息房产可以用于租赁，为投资创造价值，特别是，其可以为项目的住宅单元产生税收抵免。这些房产也可以作为A级收益型房产，出售给退休基金，养老金信托基金，房地产投资信托等等。
2. 未来，这些A级的房产可以转为公寓用于销售。
3. 通过开始前两栋建筑的建设，可以为该地区其他房地产项目创造巨大的即时价值，尤其是开发商的项目，可以比该地区内其他项目更符合条件。因为，这是一个规划单元发

展（PUD）计划，开发商实际上可以卖掉其他剩余的土地区块、和其他合伙人合资或者自己建设开发。

4. 根据开发商的价值鉴定人的评估，该土地价值为1862万美元，使得每个单元建筑的土地成本都较低，主要由于该区域靠近大型机场和海景（1600以上的住宅单位和商业办公楼以及商场或酒店）在最坏的情况下，开发商仍然可以将全部开发项目出售给其他投资者。

5. 向海外投资者销售，比如中国投资者。他们可以购买开发商的公寓或者门市房，并可以利用移民签证获得工作机会，使其能将国内的配偶和子女接到华盛顿来居住，允许其子女上学、配偶运营贩售店铺，在门市房的楼上居住，父亲则可以在西雅图和中国之间往返。这个来自中国的市场潜力是非常巨大的。

6. 针对EB-5投资者的移民签证 海外投资者可以参加开发商的开发项目，通过每户家庭最少50万美元的投资额度和其他移民局要求的条件就可以满足获得移民签证的基本需求。

潜在利润

当您购买土地，然后出售土地之时，利润即可产生，假设您购买土地是正确的。对于这个绝佳的地理位置，开发商每个单位内的生地成本仅为几千美元至一万元而已，而在考

虑一些很小的商业空间价值后，评估价值仅为每单元2.5万美元左右。

目前，开发商每个单元的建筑成本对于大多数的施工方都较为满意，还能够有所剩余。因而，这使得开发商可以创造更高的利润和任何土地商业部分的价值，所以，开发商将能够取得大量的收益。不过这取决于买家和其评估人员如何估计价值。当然，最终的利润现在还无法确定，而这似乎对管理层和其成员来说，都是一个令人激动的好项目，该投资资本具备极大的升值潜力。

买方尽职调查

有兴趣投资于本开发商的投资者要做好尽职调查，以及其过往业绩记录和有关这项投资的一切事宜，在汇出投资款项之前，由其财务和法律顾问详细审查其文件。

请联系:

周煜棠
Stephen Chow
RJC Property International
Tel: (888) 338-6338
stephenchow@gmail.com
BRE #00655756

