

北美房产投资集团
商业地产周刊

commercial loan

美国商业地产贷款特辑



借贷专题

北美商业地产贷款须知：

商业地产能贷款吗？

事实上，和住宅地产一样，商业地产也可以贷款。由于商业地产的种类有很多，并不是每种项目都可以轻松拿到贷款。

在美国，比较容易拿到贷款的项目有： 房东免责地产

这是美国最常见，也是交易最频繁的商业地产项目。由于交易量大，银行对于此种地产的贷款流程非常熟悉。并且，由于它的估值过程简单，银行职员就可以完成。

在进行贷款审批时，银行主要关注以下几点：

- 地理位置：一个在洛杉矶橙县的麦当劳肯定会比一个在洛杉矶格兰岱尔的麦当劳更容易得到贷款。
- 租户：假设两个地产都在洛杉矶橙县，一个

是星巴克，另一个是某某咖啡厅，那么星巴克会更容易拿到贷款。

- 剩余租约时间：假设两个星巴克都在橙县，一个有全新的10年租约，另一个只有3年租约，那么10年租约的星巴克更容易获得贷款。
- 租金收入：租金最好是还贷金额的1.2倍左右。

出租公寓

出租公寓在美国的交易量也非常大，尤其受到大型机构的青睐。近些年来，公寓市场一直势头强劲，特别是在租金快速上涨的大城市。

一般来讲，银行在给出租公寓贷款时会关注以下几点：

- 地理位置：银行倾向贷款给人口集中地段的公寓，一英里内人口越密集越好。如果密度高则

说明这个地区就业形势好或生活设施完善，对吸引新租客和房产保值都很有利

- **出租率：**出租率一般不会构成问题。在美国强有力的经济和良好的就业环境下，出租市场供小于求，尤其是市中心地段，公寓出租率能达到95%以上。

- **租金收入：**跟房东免责地产一样，租金最好是每月还款额的1.2倍左右。

小型商业中心

很多时候，小型商业中心相当于把好几个房东免责地产拼在一起，同一个中心里的租户都可以是房东免责租约。

这种地产申请贷款时，银行一般关注以下几点：

- **地理位置：**无论什么项目，只要地理位置好，贷款申请就已经成功一半。

- **出租率：**小型商业中心一般会有多个租户，所以100%出租的情况并不常见。然而，如果闲置空间太多，银行会觉得客流量不足，没有足够租金来偿还贷款。

- **租约时间：**如果银行发现商业中心内超过40%的租户的租约都在同一年结束，那么银行一般不愿放贷。如果这时房东可以让租户提前续约，贷款情况也许会有所不同。

- **租金收入：**大多数银行对租金的要求相似，最好是每月贷款的1.2倍左右。

最难拿到贷款的商业地产：

土地

土地是商业地产中最难拿到贷款的类型。无论这块土地位于何处 - 洛杉矶市中心也好，西雅图市中心也好，银行一般不愿放贷，这也就是为什么现在大部分开发商用现金买地。当然，我们并不排除有小型贷款机构愿意以高息贷款给投资者。



事实上，银行不愿为土地开发贷款的原因可总结为以下几点：

- **不确定性极大：**美国的开发流程非常严格，而且每一步都可能发现意想不到的状况（例如暗流，湿地，土地深度污染等等）。这些问题会对开发进程造成很大影响，甚至严重到终止土地开发。

- **周期太长：**从买地到开工一般需要一年时间。如果在此期间遇到问题，时间会延长至两年或更久。

- **缺乏现金流：**由于开发用地上一般不会有租客，因此缺乏现金流。在这种情况下，银行无法判断开发商的还贷能力。

农场

由于美国政府不鼓励农地买卖，希望农场主专心种田、保障粮食产量，因此农业地产的年成交量相当少。同时，政府对于农业用地的买卖还有严格限制。大多数情况下买家只能继续种地，不能进行再开发。

对于银行来讲，不愿下发贷款的原因可以总结为以下几点：

- **限制太严格：**由于政府的严格管制，大部分农地不能再开发，因此很难产生新价值。



- 流程生疏：农业地产交易量小，很多银行从未做过此种项目，因此不愿意考虑贷款。
- 高风险：农田和商业地产有所不同。由于一般美国的农田是持有者自耕、没有租户，银行无法判断新持有者是否可以保持原有的农业产量。而且由于农业产量非常依赖气候，如果遭遇干旱，产量会锐减。

小型酒店和汽车旅馆

酒店整个行业的风险都较大，只要经济稍有波动就会受到冲击，因此一直不是银行的宠儿。著名酒店品牌（如万豪，希尔顿）的抗冲击能力一般较高，而其它不太出名或私人的酒店品牌就没那么幸运了。当然“高风险，高回报”也使得酒店项目的回报率很少低于8.5%。

银行不愿放贷的原因有如下几点：

- 风险高：酒店行业对经济走势特别敏感。只要经济稍有波动，入住率马上下滑，收入也会跟着减少。
- 估值困难：酒店生意跟当地人口、就业和基础设施并无直接关系。一个州际高速旁的汽车旅馆完全可以依靠高速上的旅客做生意，只要高速上车流量足够大，旅馆就可以生存。
- 运营成本高：在美国，酒店需要持有者自行经营。如果没有经验，可以聘请专业公司管理。由于酒店的地税、电费、水费、人工等费用都需要持有者承担，所以如果经济状况不好，贷款人会面临很大压力。

贷款基本知识

事实上，和住宅地产一样，商业地产也可以贷款。由于商业地产的种类有很多，并不是每种项目都可以轻松拿到贷款。

首付

无论是商业地产还是住宅地产，都不可能获得银行100%的贷款。因此，在考虑投资房地产时，买家需要慎重考虑贷款的首付比例。在美国，商业地产的首付比例一般为50%。贷款机构会根据项目的

不同，调整首付比例。例如，前段时间我们的一位客户看中了洛杉矶安大略市的一家全美银行(U.S. Bank)。考虑到这家银行在当地已有40年营业史，经营稳定，且刚刚签下一个总公司担保的15年房东免责租约，贷款机构将首付比例下调至了40%。

当然，并不是只有稳定的地产才能获得贷款，银行也会放贷给存在一定风险的投资项目。例如，最近一位客户看上了密西根州的一处商业地产。其租户Jimmy Johns是美国一个小有名气的三明治连锁店。虽然租户有10年房东免责租约，但是由于周边人口稀疏、租金过高、且加盟商担保，使得该地产具有一定的还贷风险。即便如此，银行还是给予了60%首付的贷款。

分期付款年限 & 贷款期限

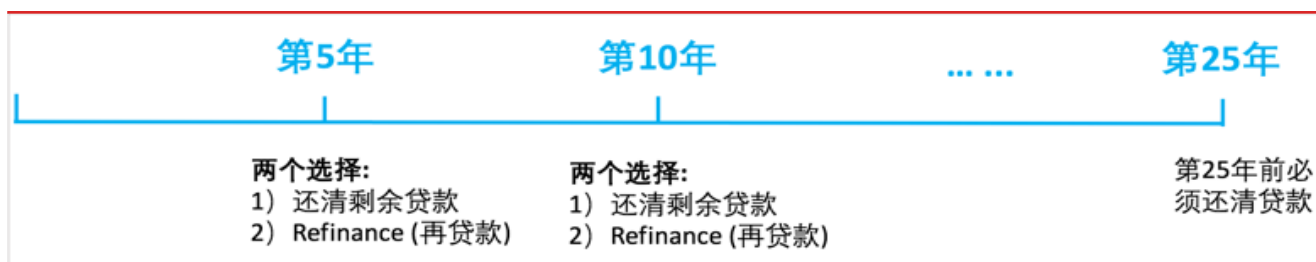
目前，大多数银行将商业地产的分期付款(Amortization)年限定为25年。如果地产和贷款人的风险系数均较低，银行也许会将时间放宽至30年。不同于付款年限，各个银行对于贷款期限(Loan Term)的要求有所不同。最短银行可将贷款期限定为3年，最长的能达到10年。一般来说，贷款期限与地产及投资人本身并无太大关联，由银行自行决定。

为了更好地让大家理解“分期付款年限”和“贷款期限”这两个概念，我们来举个例子：

如果张先生以4%的利息向银行贷款\$100万，分期付款年限为25年，贷款年限为5年(银行每5年重新审核一次)。那么他在5年内，每月需要偿还\$5278。在第五年时，张先生还有\$871,046没有还清。此时，他只有两个选择，1) 一次性把剩余贷款还清；2) Refinance (再贷款)。再贷款时，银行会根据张先生当时的经济状况和地产自身的现金流来重新计算贷款利率。等到下一个5年，以上过程又会重复一遍，直到张先生还清贷款为止。

利息

利息也是客户在贷款时需要考虑的环节。过高的利息会严重影响地产的回报率。也许您会好奇美国的



银行是如何计算商业贷款利息？其实方法很简单。对金融有所了解的客户应该熟悉一个叫做LIBOR（伦敦银行同业拆放利率）的指标，专门用来显示中央银行和各个银行间的贷款利率。目前，LIBOR的30年贷款利率为3.13%。由于银行会在LIBOR 贷款利率上增加1% - 2%，所以最终利率一般会在4.13% - 5.13% 之间。

贷款机构比较

事实上，和住宅地产一样，商业地产也可以贷款。由于商业地产的种类有很多，并不是每种项目都可以轻松拿到贷款。

中国工商银行（北美分部）

工商银行在刚进入美国的时候主营住宅贷款业务，但近些年来也开始涉足商业贷款。目前，工行的主要贷款项目为房东负责地产，同时也做酒店、办公楼、公寓大厦和购物中心。

一般工行对于贷款的要求如下：

- 地产的偿债备付率不低于1.3。

偿债备付率 =

(地产每年所获得的净收入(NOI))/每年需要偿还的债务

如果一个地产的净年收入是\$100,000，还债数额是\$70,000，那么这个地产的偿债备付率就是\$100,000/\$70,000 = 1.42。

- 期限分别是3年定息和5年定息。定息的意思是，在3 - 5年内，贷款人的利率不会改变，分期偿还的时间为25年。
- 工行的贷款利率不固定，在当天的LIBOR利率为基础上加1.5% - 2%。假如现在30年贷款的LIBOR利率为3.05%，在加上1.5% - 2.0%之后，投资者的贷款利率就是4.55% - 5.0%。
- 工行对于公寓楼的贷款要求比较特殊。如果少于15个单位，一般只能贷到50%，15个单位以上，可以贷到70%。
- 对于办公楼和工业地产的贷款最多到65%
- 工行希望地产的租户拥有超长租约，20年最为理想。
- 如果是新租户，工行会要求投资者和租户提供更多资料。
- 一般工行的最高商业贷款额为3400万美元（也有可能贷到更多），手续费为总金额的0.5%



- 工行承认中国境内开据的收入证明（Proof of Income）以及资金证明（Proof of Fund）。

LENDBASE

LENDBASE是全美知名贷款机构，每年商业贷款金额超过30亿美元，在美国拥有广泛的银行网络，可以迅速帮助客户找到贷款。LENDBASE对于商业地产的要求主要有以下几点：

- 偿债备付率不低于1.2
- 贷款期限一般为5-10年，分期付款时间为20 - 30年，贷款利率一般在4.25% - 5.5%。
- LENDBASE对于所有商业地产均无特殊要求，主要关注项目本身的地理位置、租户、和现金流。一般情况下，LENDBASE能贷到50%，少数项目可到60%。
- LENDBASE对租户剩余时间的要求比较宽松。他们的理想租约时间是10年，但一般只要剩余的租约时间在5年以上，都会被考虑。
- 贷款数额最高可到6500万美元。手续费在1%左右。
- LENDBASE一般不认可中国境内开据的收入证明（Proof of Income）。客户最好在美国拥有资产且有报税记录。 ■



本周精选项目

LA Fitness健身中心 西雅图市区

售价 :: 1993.64 万美元
占地面积 :: 15072 平米
建筑面积 :: 约4768 平米
租约担保 :: 总公司担保



小型公寓开发用地 西雅图市区

售价 :: 200 万美元
占地面积 :: 743 平米
现有建筑 :: 约578 平米
可建单元 :: 公寓 / 连排别墅
政府许可 :: 未进行



3租户商业中心 西雅图 | 林伍德

售价 :: 272.5 万美元
占地面积 :: 3480 平米
建筑面积 :: 约951 平米
出租率 :: 100%
领衔租户 :: 大通银行



本周精选项目

Enterprise租车

加州 | Redlands

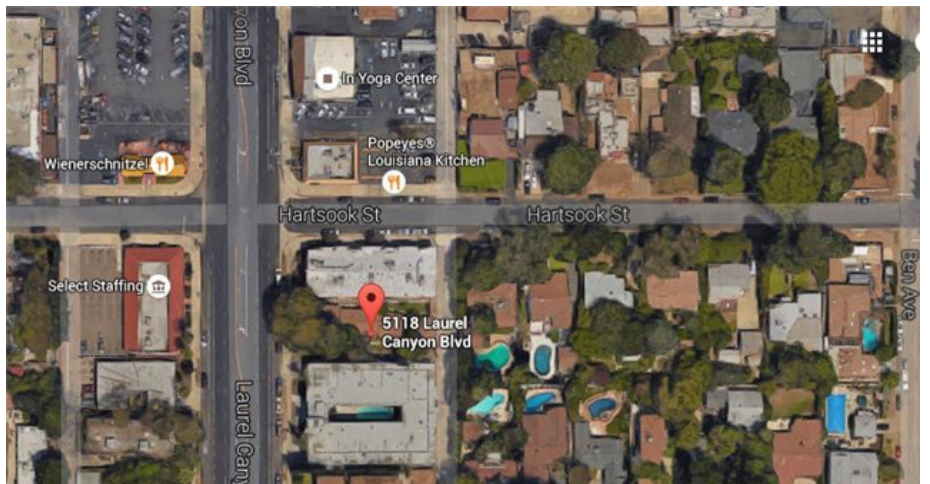
售价 :: 168 万美元
 占地面积 :: 2833 平米
 建筑面积 :: 约225 平米
 租约担保 :: NNN房东免责



公寓开发用地

洛杉矶市区

售价 :: 125 万美元
 占地面积 :: 715 平米
 可建面积 :: 平米
 可建单元 :: 6 单元
 政府许可 :: 未进行



多租户商业中心

洛杉矶 | Garden Grove

售价 :: 4200 万美元
 占地面积 :: 25120 平米
 建筑面积 :: 约7829 平米
 出租率 :: 100%



本周精选项目

高端住宅开发用地

洛杉矶市区

售价 :: 267.5 万美元
占地面积 :: 1659 平米
可建面积 :: 平米
可建单元 :: 4 单元
政府许可 :: 未进行



RiteAid药店

洛杉矶市区

售价 :: 1034.2 万美元
净回报 :: 3.75%
占地面积 :: 5665 平米
建筑面积 :: 约1566 平米
租约担保 :: NNN房东免责



4租户商业中心

洛杉矶市区

售价 :: 1032.5 万美元
占地面积 ::
建筑面积 :: 约2357 平米
出租率 :: 100%
领衔租户 :: Verizon电信



本周精选项目

25单元公寓楼

加州 | 首府萨卡拉门托

售价 :: 648.8 万美元
 占地面积 :: 607 平米
 建筑面积 :: 约1171 平米
 建筑 :: 3层/2016翻新



市中心办公楼

洛杉矶 | 帕萨迪纳

售价 :: 请咨询
 出租率 :: 100%
 占地面积 :: 61106 平米
 建筑面积 :: 约5786 平米



7层公寓开发用地

纽约 | 布鲁克林

售价 :: 1175 万美元
 占地面积 :: 1421 平米
 可建面积 :: 53353 英尺
 可建单元 :: 59 单元
 政府许可 :: 初步审批通过



本周精选项目

星巴克咖啡

明尼苏达州 | Savage

售价 :: 161.7 万美元

净收入 :: 8.09 万美元

占地面积 ::

建筑面积 :: 约179 平米

租约条款 :: NN租约



A级办公大楼

波士顿 | 后湾

售价 :: 请咨询

出租率 :: 100%

占地面积 :: 1201 平米

建筑面积 :: 约19215 平米

建筑 :: 26层/2014翻新



A级办公大楼

休士顿市区

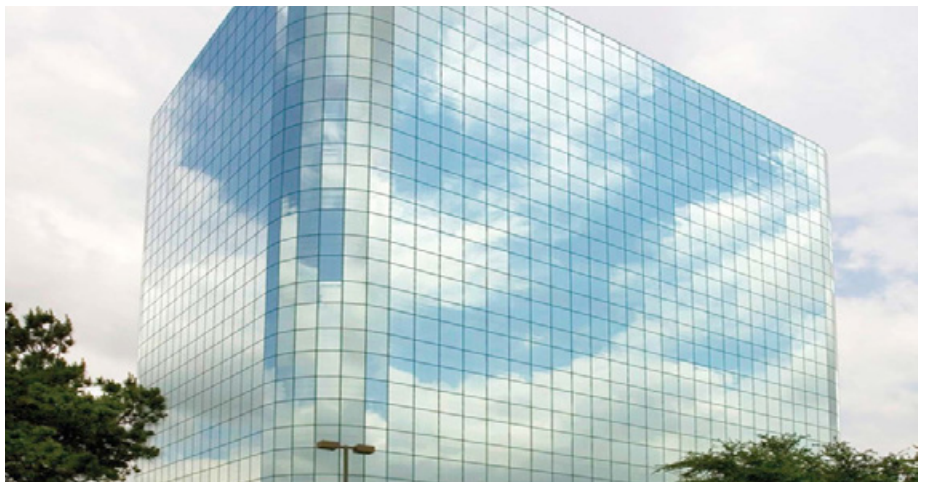
售价 :: 1150 万美元

出租率 :: 单租户能源公司

占地面积 :: 21852 平米

建筑面积 :: 约19189 平米

建筑 :: 14层/1983年建



其他推荐项目



五星级办公楼 达拉斯 | 请咨询售价



混合开发用地 洛杉矶 | 请咨询售价



5租户商业楼 温哥华 | 请咨询售价



星巴克咖啡 坦帕 | 277.5万



2租户商业中心 盐湖城 | 181.5万



公寓开发用地 纽约布鲁克林 | 2550万

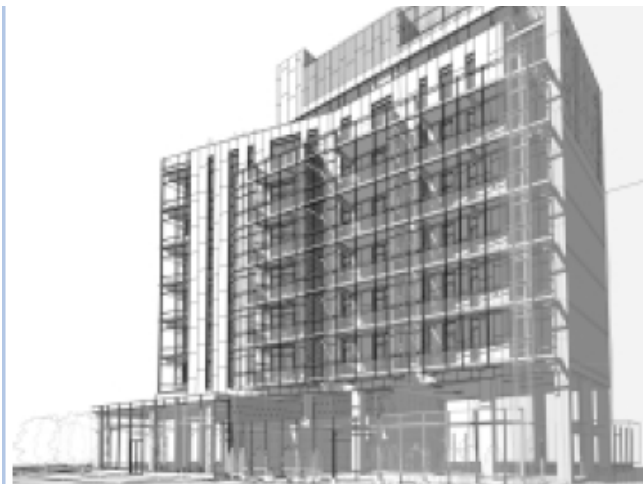
其他推荐项目



住宅开发用地 旧金山伯克利 | 89.9万



14单元公寓楼 纽约曼哈顿 | 1,295万



公寓开发用地 纽约布鲁克林 | 1350万



AutoZone车配 加州 | 186.6万



详情咨询: 中国 400 668 9628 美西 855 445 8675 美东 855 445 8674

PARAMOUNT

派拉蒙迈阿密世界中心

20亿美元打造城中之城 极致奢华生活体验

70万美元起售

其他推荐项目



Fast Auto汽车贷款 南加州 | 84万



9租户商业中心 加州 | 660万



独立别墅开发用地 加州 | 178.8万



6单位公寓楼 加州 | 225万



60单元公寓楼 加州 | 请咨询售价



7-11便利店 加州 | 225万



北美房产投资集团**商业地产部**

位于美国西雅图的北美房产投资集团自2012年成立以来，为全球华人海外投资提供真正的一站式服务，服务区覆盖北美各大城市，其商业地产部更帮助许多中国投资者及商业机构在北美完成各类型的商业地产交易。

我们的团队在NNN/NN地产，写字楼，酒店，农场酒庄，土地开发项目等都有实战经验；不仅为您在地产交易和投资咨询上提供服务，并且在金融，税务，法律，教育，医疗和建筑设计方面都能提供最专业的建议，为您解决房产投资和海外生活相关的问题。

请继续关注我们的中美网站，每周周报，以及微信平台，如果您对哪个项目感兴趣，欢迎随时与我们的商业地产顾问联系。



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