



纽约长岛市商业地产项目-N19F

# 目录

- 项目概况
- 投资概况
- 投资亮点
- 项目资金结构及进程
- 项目财务分析
- 收益预测
- 设计图纸
- 投资潜力
- 项目周边
- 项目市场分析
- 开发团队
- 开发案例

# 项目概况

## 物业概况

项目地址	37-08 34 <sup>th</sup> Street, Long Island City
所处区域	Long Island City
土地规划	R6A/M1-2
土地面积	9,906 平方尺
建造面积	39,624 平方尺
土地成本	8,200,000 美元

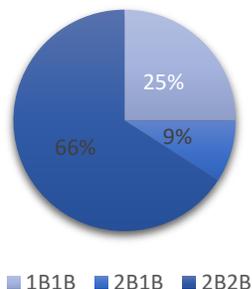
## 物业规划

住宅单位	43套
住宅户型	1B1B: 8套; 2B1B: 5套; 2B2B: 30套
停车位	22个
大楼配套	多功能活动区, 健身房
户内配套	洗衣机, 烘干机, 洗碗机, 大理石厨房桌面等



- ❖ 该项目位于纽约市皇后区长岛市，开发商将以\$820万购入该项目土地，折合每平方尺土地成本为\$207。项目土地规划为R6A/M1-2，计划建设一栋6层商住混合型大楼，配套地下停车场以及楼内健身房等公共活动区域。
- ❖ 项目将在2021年正式动工，计划建成有1B1B, 2B1B和2B2B三种纽约地区最畅销户型住宅单位。大楼位置绝佳，步行2分钟即可到达最近地铁站，乘坐两站地铁到达曼哈顿岛，交通极为便利。

户型占比



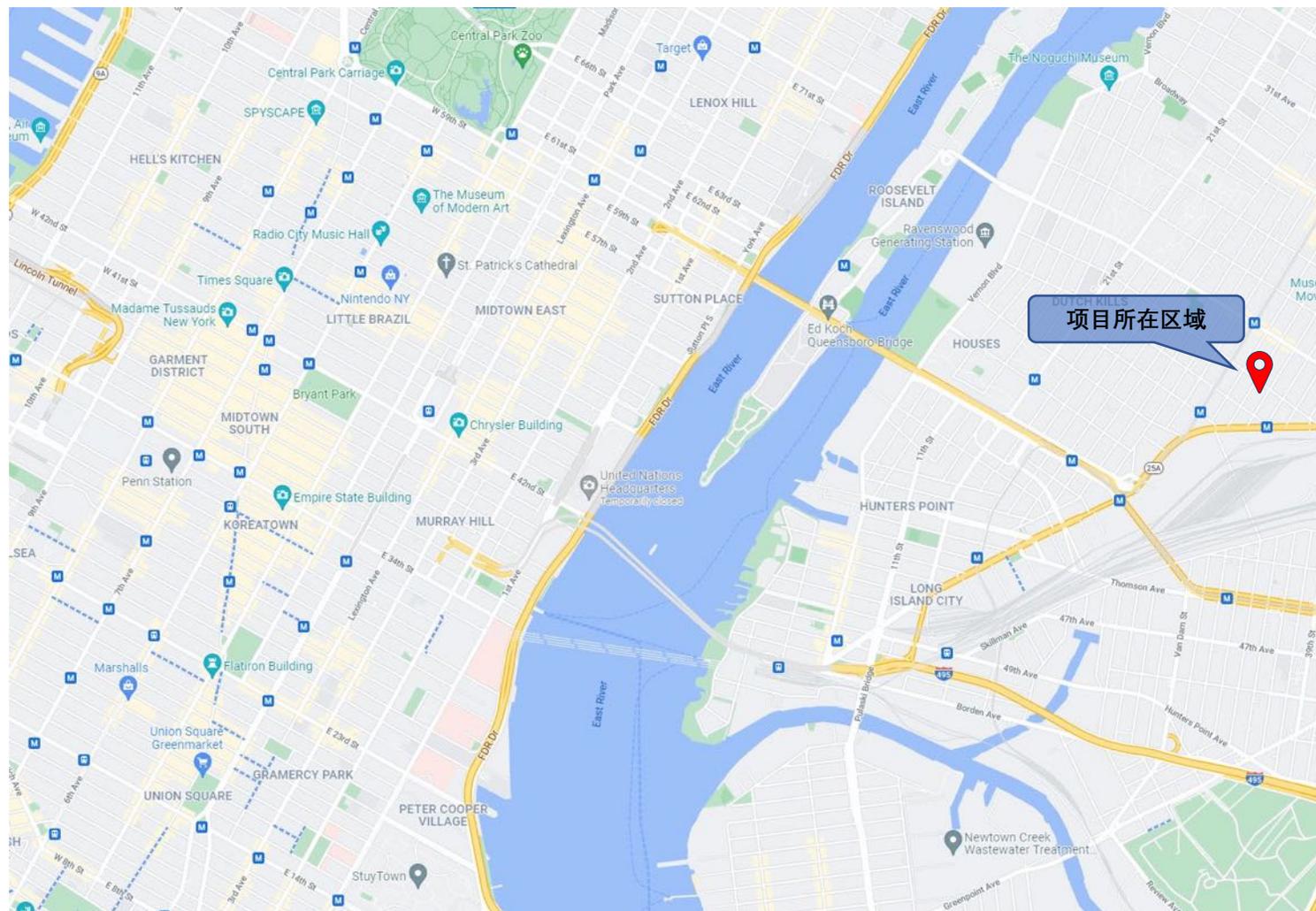
# 投资概况

## 项目投资概况

融资总额	1000万美元
投资类别	股权投资
安全保障	股权抵押 + 个人担保 + 期房
起投资额	股权投资：20万美元 期房投资：35万美元
预期年化收益	15%+
派利方式	项目完结后按收益总体分红或者分房。
项目周期	3年+ 6月
基金管理人	新地资本
资金托管方	Signature Bank

## 项目预期收益

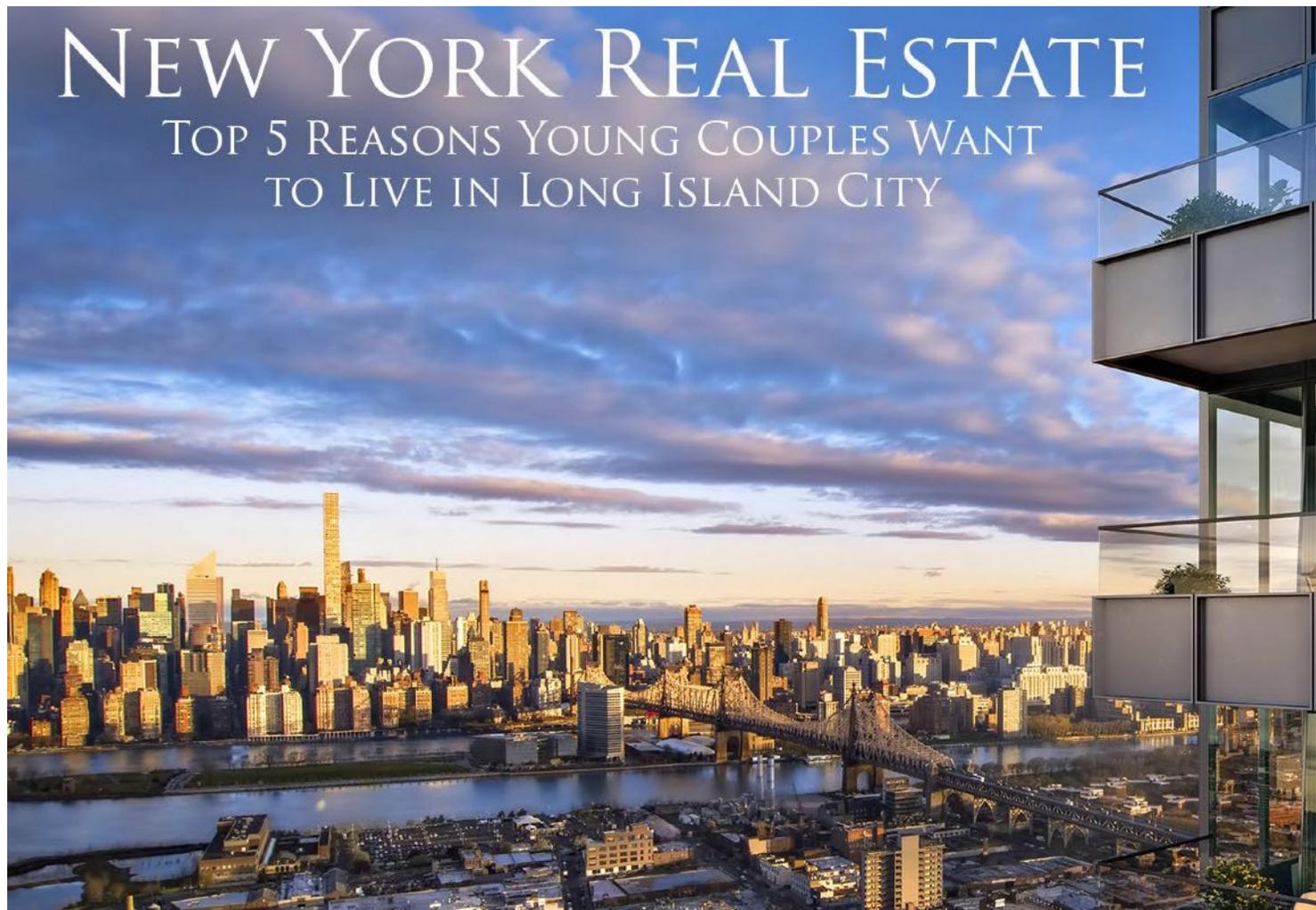
❖ 项目4年周期IRR:	24 %
❖ 预期项目净利润:	\$ 13,507,740



# 投资亮点

## 项目亮点

- ❖ **4年期IRR24%+年化回报**  
项目资金安全，收益稳定，预计销售完成后内部年化收益将达到24%以上。
- ❖ **地铁沿线，15分钟直达曼哈顿(线路：E M R N W)**  
项目地理位置优越，距离地铁站步行仅2分钟；进入曼哈顿仅2站地铁。
- ❖ **纽约最火热投资区域-LIC**  
皇后区长岛市目前正处于飞速发展阶段，自2013年以来房价节节攀升，已成为继曼哈顿之外纽约最有潜力以及最火热的投资区域。
- ❖ **最畅销户型设计**  
开发商基于多年开发经验，整个项目将会设计成为纽约最畅销户型，相比周边开发项目具有核心优势。
- ❖ **稳健的开发经验，雄厚的资本实力**  
联合建设集团在纽约已有20多年开发经验，每年开发物业超过100万平方尺，旗下包括住宅开发，酒店开发及运营，以及商业地产开发等。

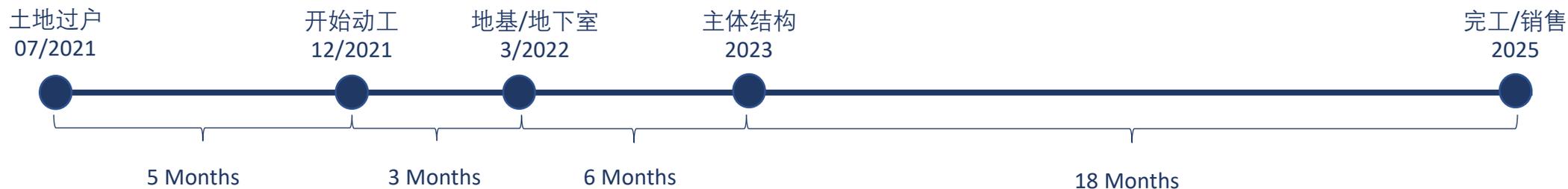


# 项目资金结构及进程

资金结构		
银行贷款	\$14,243,700	56.42%
GP	\$5,000,000	23.77%
LP	\$6,000,000	19.81%
<b>总额</b>	<b>\$25,243,700</b>	<b>100%</b>

资金用途		
土地成本	\$8,200,000	32.5%
硬成本	\$13,094,000	51.9%
软成本	\$3,949,700	15.6%
<b>总额</b>	<b>\$25,243,700</b>	<b>100%</b>

## 项目进程



# 项目财务分析

项目预算表		Long Island City		
建筑面积 (平方尺)		39,624		
土地	预算	每平方尺	百分比	
土地成本	\$ 8,200,000	\$ 206.95	32.48%	
<b>土地成本总额</b>	<b>\$ 8,200,000</b>	<b>\$ 206.95</b>	<b>32.48%</b>	
硬成本	预算	每平方尺	百分比	
拆除	\$ 400,000	\$ 10.09	1.58%	
撑桩, 基桩	350,000	8.83	1.39%	
挖土和整地	495,000	12.49	1.96%	
地基/地下室	395,000	9.97	1.56%	
外墙及门窗	1,820,000	45.93	7.21%	
混凝土结构	2,605,000	65.74	10.32%	
HAVC	1,200,000	30.28		
木匠工	550,000	13.88	2.18%	
门	325,000	8.20	1.29%	
楼梯	85,000	2.15	0.34%	
内装	1,350,000	34.07	5.35%	
大堂大门	385,000	9.72	1.53%	
门锁五金	120,000	3.03	0.48%	
橱柜	190,500	4.81	0.75%	
油漆和装饰/墙纸	150,000	3.79	0.59%	
屋顶防水	65,000	1.64	0.26%	
冷暖气系统	595,000	15.02	2.36%	
冷热排水系统	325,000	8.20	1.29%	
盥洗台	38,500	0.97	0.15%	
瓷砖	250,000	6.31	0.99%	
电路安装	430,000	10.85	1.70%	
总电路外接	250,000	6.31	0.99%	

防水	60,000	1.51	0.24%
补灰	105,000	2.65	0.42%
车库门	15,000	0.38	0.06%
工程临时外墙	20,000	0.50	0.08%
地毯	25,000	0.63	0.10%
电梯	250,000	6.31	0.99%
火警报警系统	45,000	1.14	0.18%
人行安全遮棚和脚手架	70,000	1.77	0.28%
电话线和电视线	130,000	3.28	0.51%
<b>硬成本总额</b>	<b>\$ 13,094,000</b>	<b>\$ 330.46</b>	<b>51.87%</b>
软成本	预算	每平方尺	百分比
建筑师和工程师	\$ 500,000	\$ 12.62	1.98%
银行工程师顾问	120,000	3.03	0.48%
施工许可证/土地测量图	40,000	1.01	0.16%
环境评估报告	20,000	0.50	0.08%
贷款费用	220,000	5.55	0.87%
<b>软成本总额</b>	<b>\$ 900,000</b>	<b>\$ 22.71</b>	<b>3.57%</b>
持有成本	预算	每平方尺	百分比
房产税	\$ 100,000	\$ 2.52	0.40%
利息储备	2,000,000	50.47	7.92%
保险	250,000	6.31	0.99%
<b>持有成本总额</b>	<b>\$ 2,350,000</b>	<b>\$ 59.31</b>	<b>9.31%</b>
不可预见费	预算	每平方尺	百分比
硬成本不可预见费	\$ 654,700	\$ 16.52	2.59%
软成本不可预见费	45,000	1.14	
<b>总额</b>	<b>\$ 699,700</b>	<b>\$ 17.66</b>	<b>2.77%</b>
<b>预算总额</b>	<b>\$ 25,243,700</b>	<b>\$ 637.08</b>	<b>100.00%</b>

# 项目财务分析

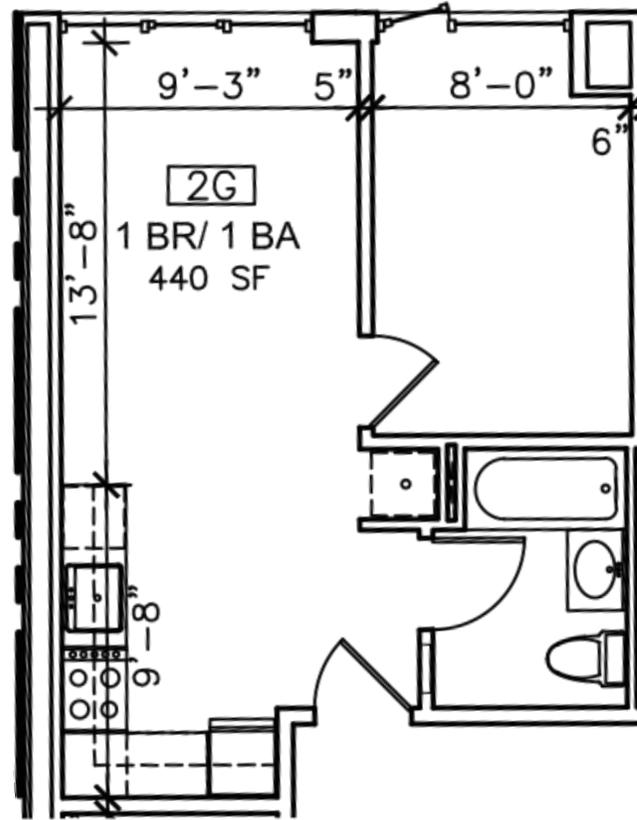
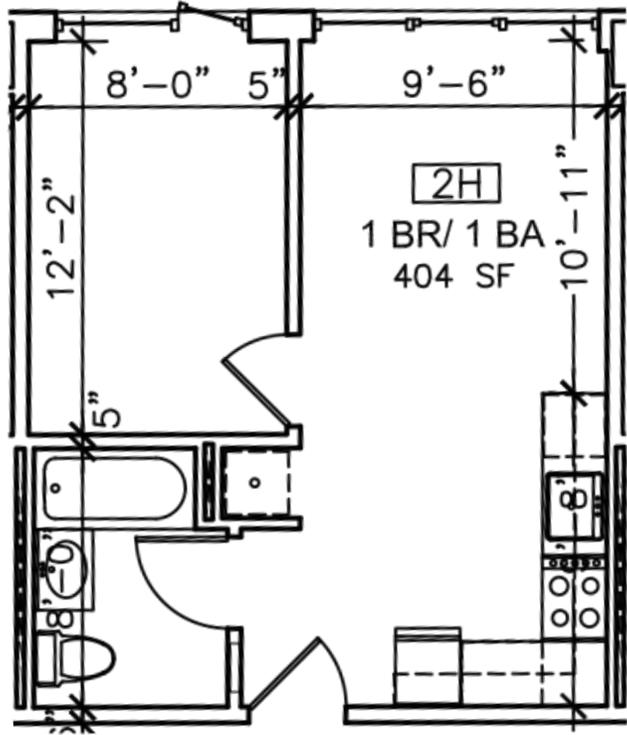
内部收益率	IRR	24.7%	净收益/亏损	Profit / Loss	\$ 13,507,740
-------	-----	-------	--------	---------------	---------------

## CASH FLOW FROM OPERATIONS - 4 YEAR SUMMARY

Assumptions to Forecast			2020	2021	2022	2023
Per SF	Growth %		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4/Sale
Gross Potential Revenue	3.00%			\$ -	\$ -	\$ -
Projected Vacancy						
Adjusted Gross Income				\$ -	\$ -	\$ -
Operating Expenses	3.00%			-	-	-
Real Estate Taxes	3.00%		25,000	25,000	25,000	25,000
Insurance	3.00%		62,500	62,500	62,500	62,500
Management Fees (Rate)	3.00%			-	-	-
<b>Net Operating Income</b>			<b>\$ (87,500)</b>	<b>\$ (87,500)</b>	<b>\$ (87,500)</b>	<b>\$ (87,500)</b>
Bank Loan ( Interest Only )	6.00%		123,000	325,874	528,748	731,622
Equity Input			11,000,000			
Debt Input			4,100,000	3,381,233	3,381,233	3,381,233
Land Cost			8,200,000			
Hard Cost			1,047,520	4,015,493	4,015,493	4,015,493
Soft Cost			197,485	1,250,738	1,250,738	1,250,738
<b>Net Cash Flow</b>			<b>\$ (9,568,005)</b>	<b>\$ (5,592,106)</b>	<b>\$ (5,794,980)</b>	<b>\$ (5,997,854)</b>
				<b>Sales Price(PSF)</b>	<b>Less: Selling Cost</b>	
				Residential	3.00%	\$ 34,690,244
				Commercial 1	3.00%	\$ 1,121,665
				Commercial 2	3.00%	\$ 1,368,375
				Parking	3.00%	\$ 1,280,400
LPs	15.85%	\$ 4,000,000				
GPs (New Land)	27.73%	\$ 7,000,000				
Bank Loan	56.42%	\$ 14,243,700				
<b>Total</b>		<b>\$ 25,243,700</b>		<b>Total</b>		<b>\$ 38,460,684</b>
				Add: Interest Reserve		\$ 2,000,000
				Add: Net Cash Flow		\$ (5,997,854)
						\$ 34,462,831

EQUITY INVESTMENT FLOW			\$ (9,568,005)	\$ (5,592,106)	\$ (5,794,980)	\$ 34,462,831
------------------------	--	--	----------------	----------------	----------------	---------------

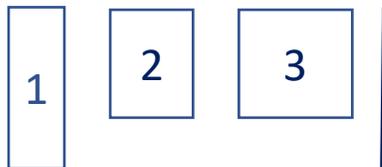
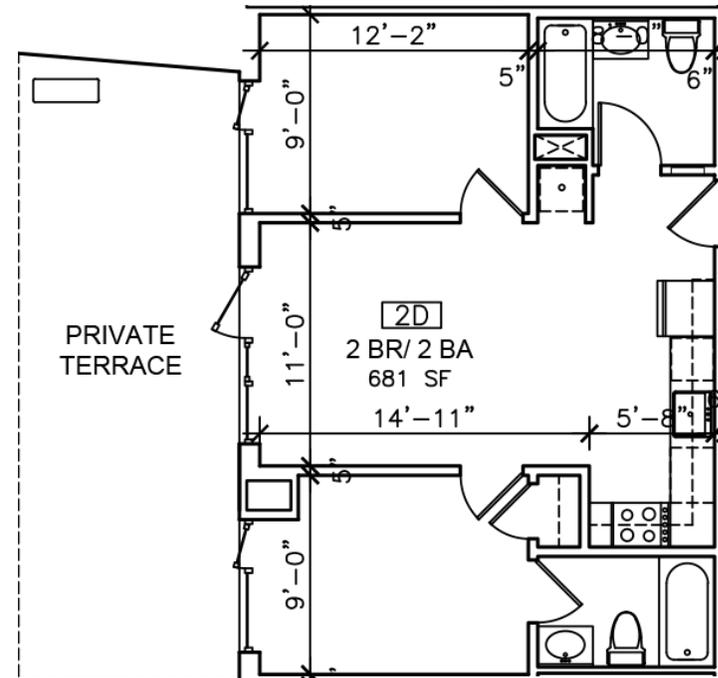
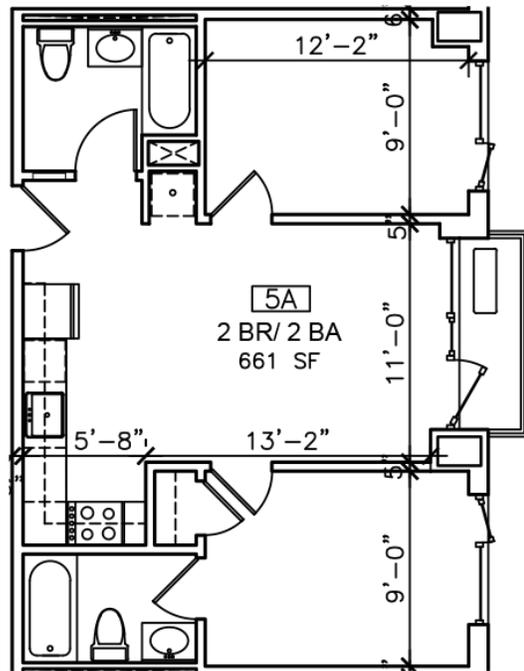
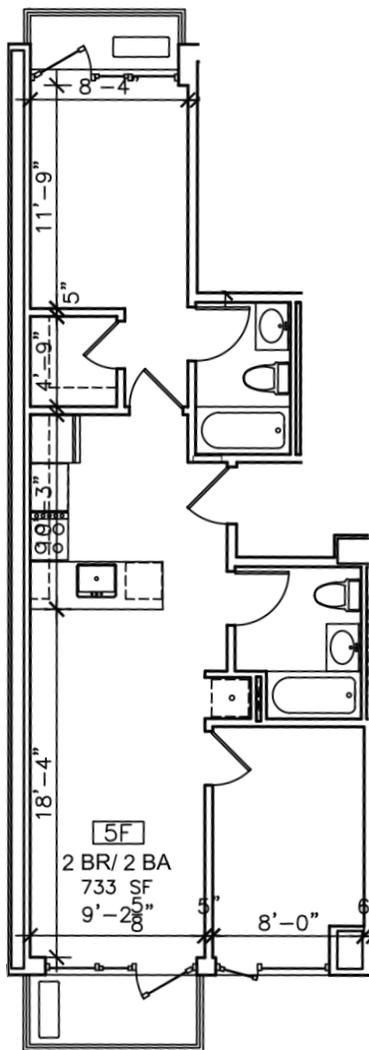
# 设计图纸-户型图



- 1. 一室一卫
- 2. 一室一卫

404平方英尺  
440平方英尺

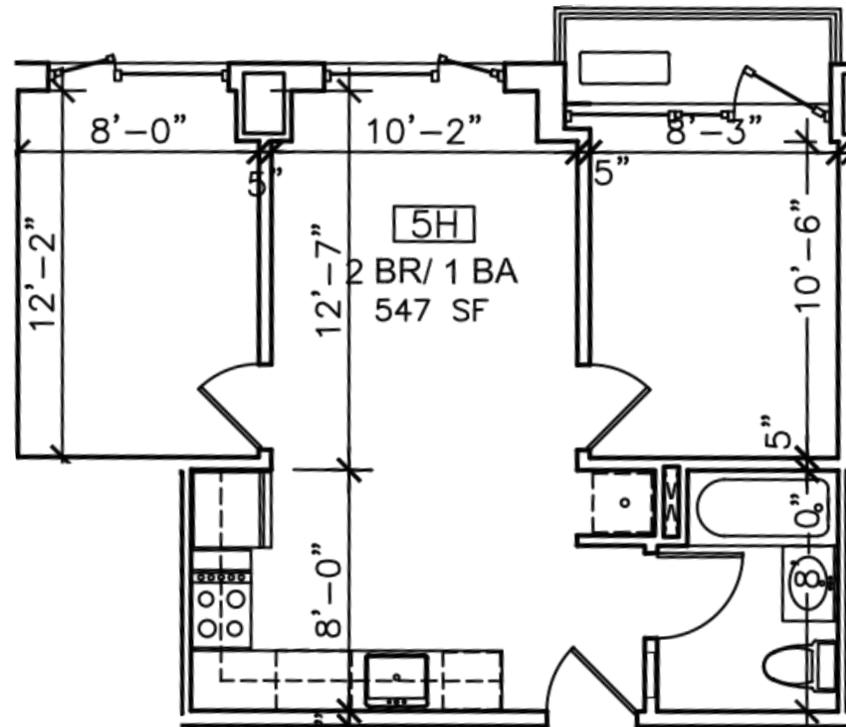
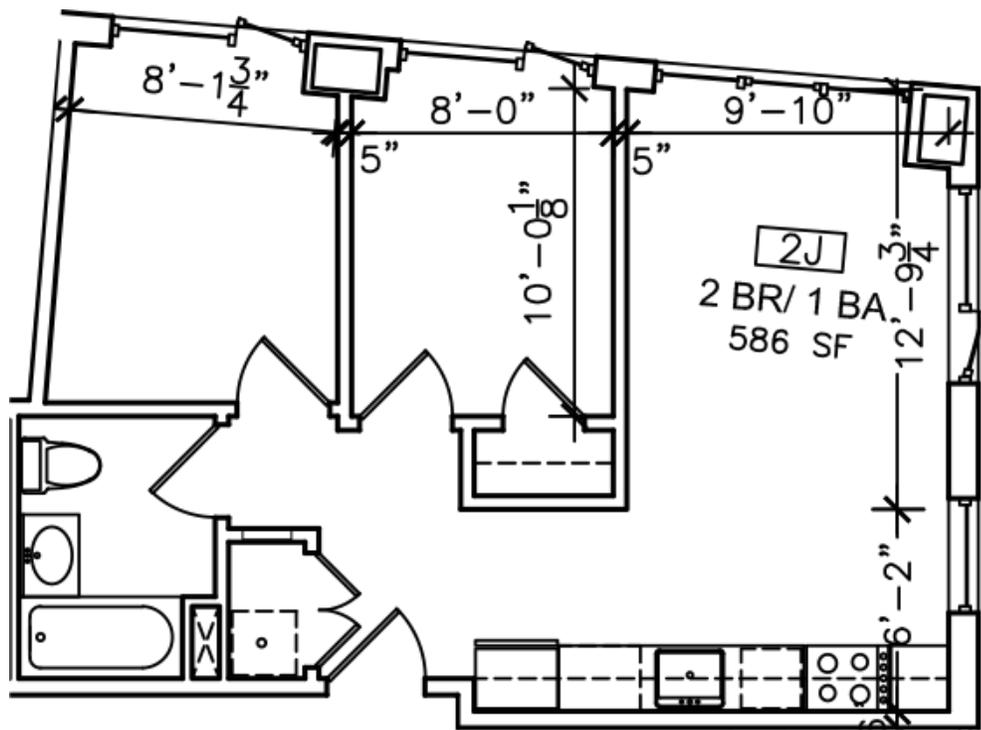
# 设计图纸-户型图



- 1. 两室两卫
- 2. 两室两卫
- 3. 两室两卫带阳台

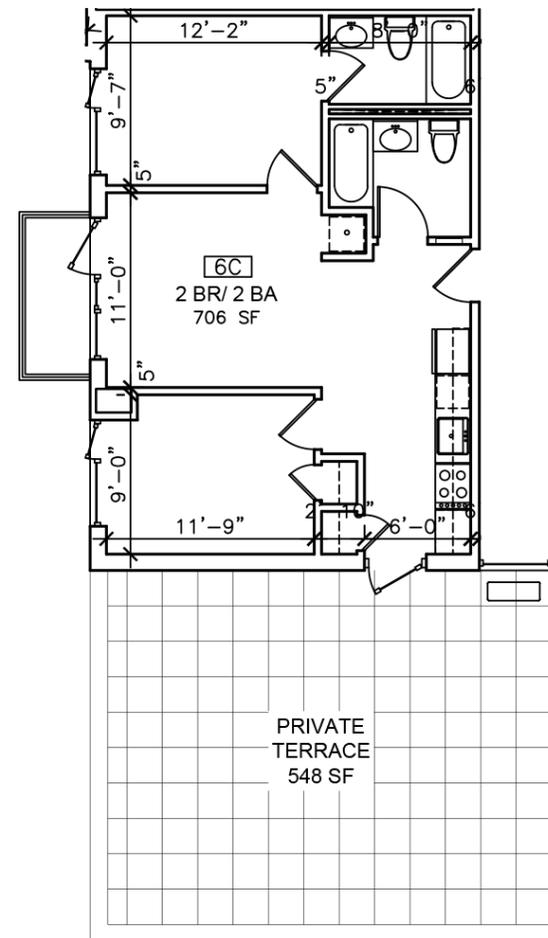
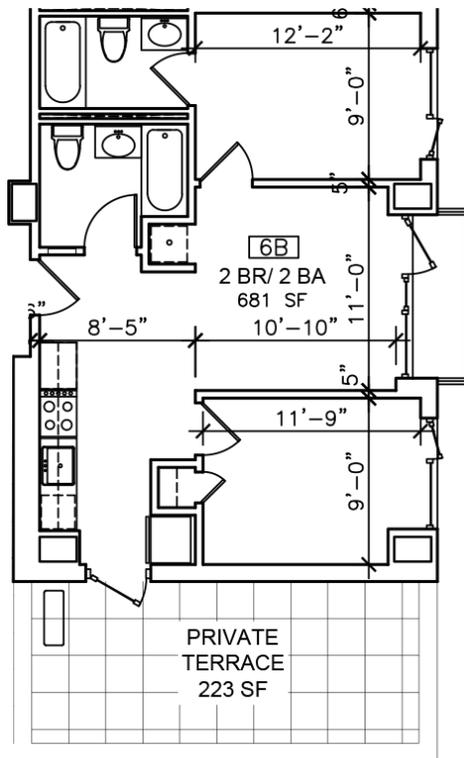
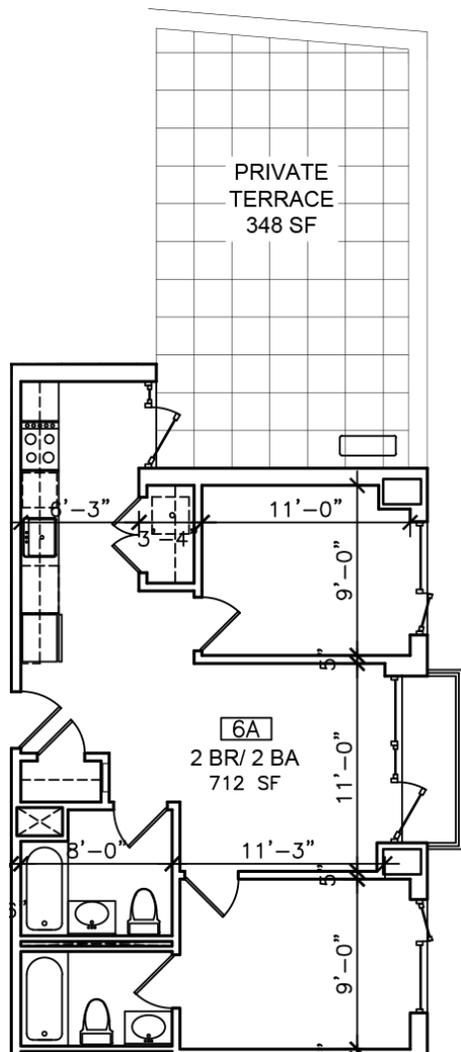
733平方英尺  
661平方英尺  
681平方英尺

# 设计图纸-户型图



- 1. 两室一卫 586平方英尺
- 2. 两室一卫 547平方英尺

# 设计图纸-户型图



1

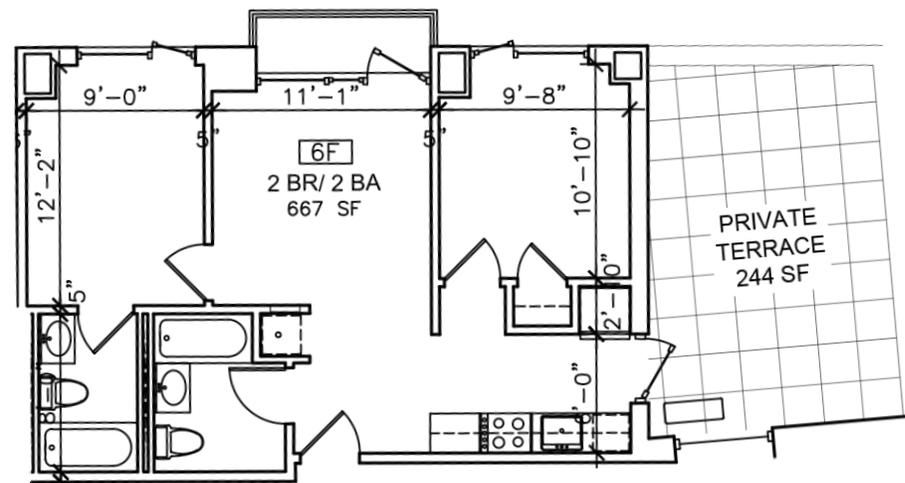
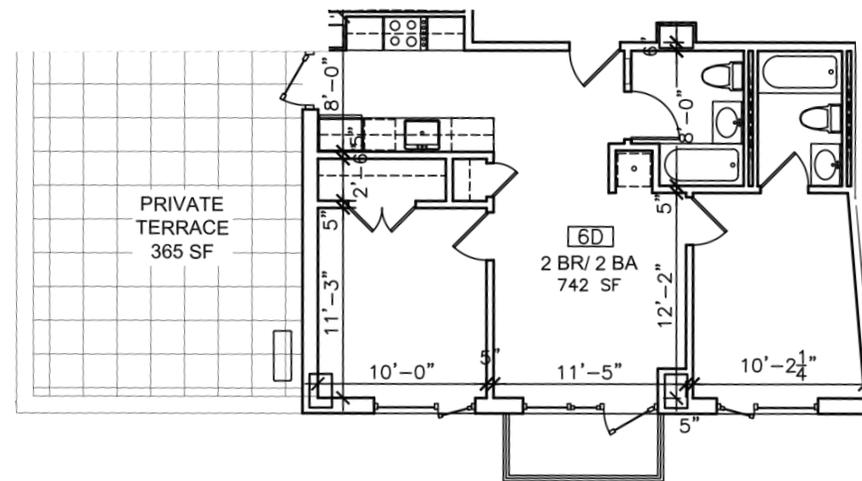
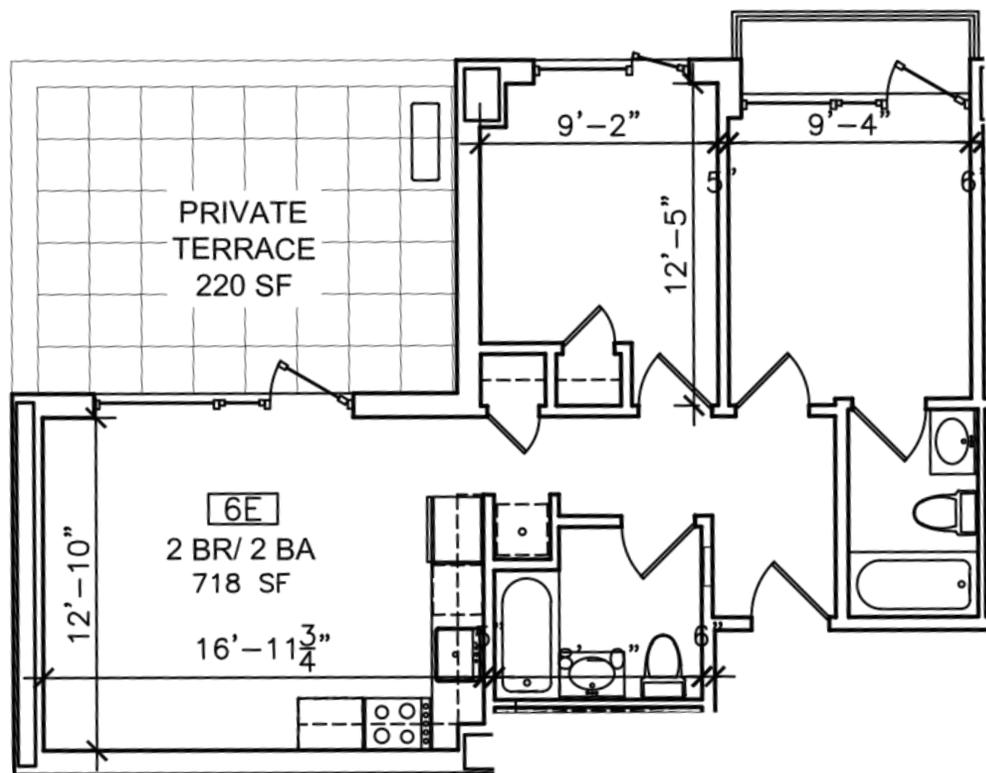
2

3

- 1. 两室两卫带阳台
- 2. 两室两卫带阳台
- 3. 两室两卫带阳台

718平方英尺  
742平方英尺  
667平方英尺

# 设计图纸



1

2

3

- |            |         |
|------------|---------|
| 1. 两室两卫带阳台 | 718平方英尺 |
| 2. 两室两卫带阳台 | 742平方英尺 |
| 3. 两室两卫带阳台 | 667平方英尺 |

# 设计图纸-立面图



# 投资潜力

## 长岛市投资潜力

- ❖ 长岛市房地产发展势头强劲，与周边地区相比，空置率保持在相当低的**1.8%**。
- ❖ 2001年起纽约市政府对长岛市板块进行了重新规划，将要建立两到三所学校，旨在打造以住宅和商业为主的**宜商宜居**的优质社区，大力推动当地的经济的发展。
- ❖ 由于政府利好的政策，各大商业机构纷纷将办公室和卖场等商业空间搬往长岛市板块，未来这里将会成为曼哈顿之外最大的商住综合区。
- ❖ 根据纽约市政府预测，皇后区2010-2020年人口数增长**8.02万人**，曼哈顿2010-2020年人口数增长**5.2万人**，住房需求将快速增加。

## 长岛市入驻公司

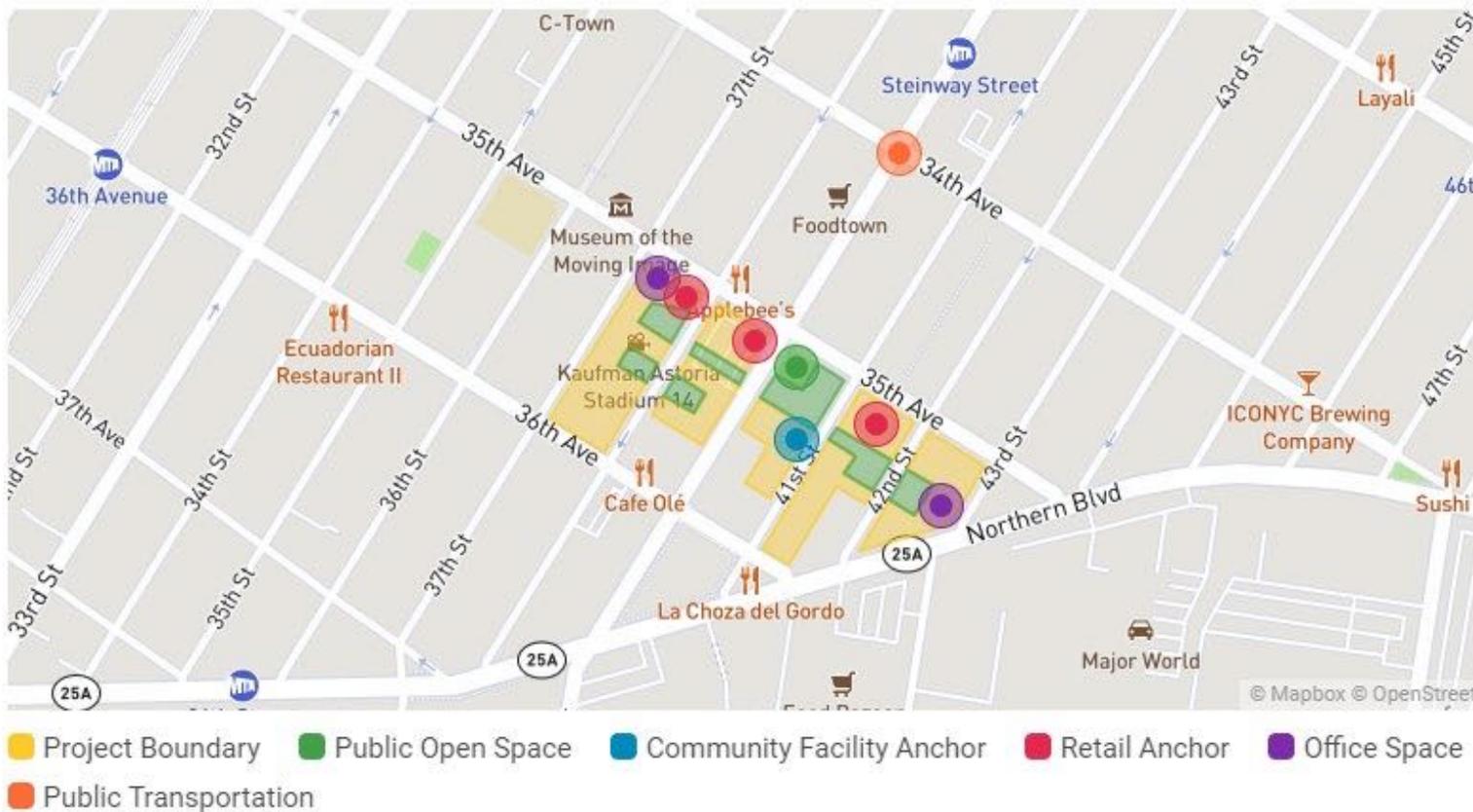


# 投资潜力

## 长岛市未来大规模开发项目

- ❖ 位于Astoria与长岛市的交界处，Innovation QNS是一个具有包容性、以社区为中心的多功能创意区
- ❖ 总投资超过20亿美金，共计290万平方英尺的建设面积包括了：
  - ❖ 2,845 套混合收入公寓(约2,400,000 平方英尺)，包括约725 套永久负担得起的高级公寓
  - ❖ 250,000 平方英尺的办公空间，以供创意产业中的小型企业、初创企业和非营利组织使用
  - ❖ 20万平方英尺的社区服务设施，餐饮以及娱乐
  - ❖ 2英亩的开放空间，一个艺术和文化中心
- ❖ 项目将于2023年开工，第一阶段将于2025年完工并开放。届时该项目将带来丰富的经济增长和就业，以及对住房的需求。

Points of Interest

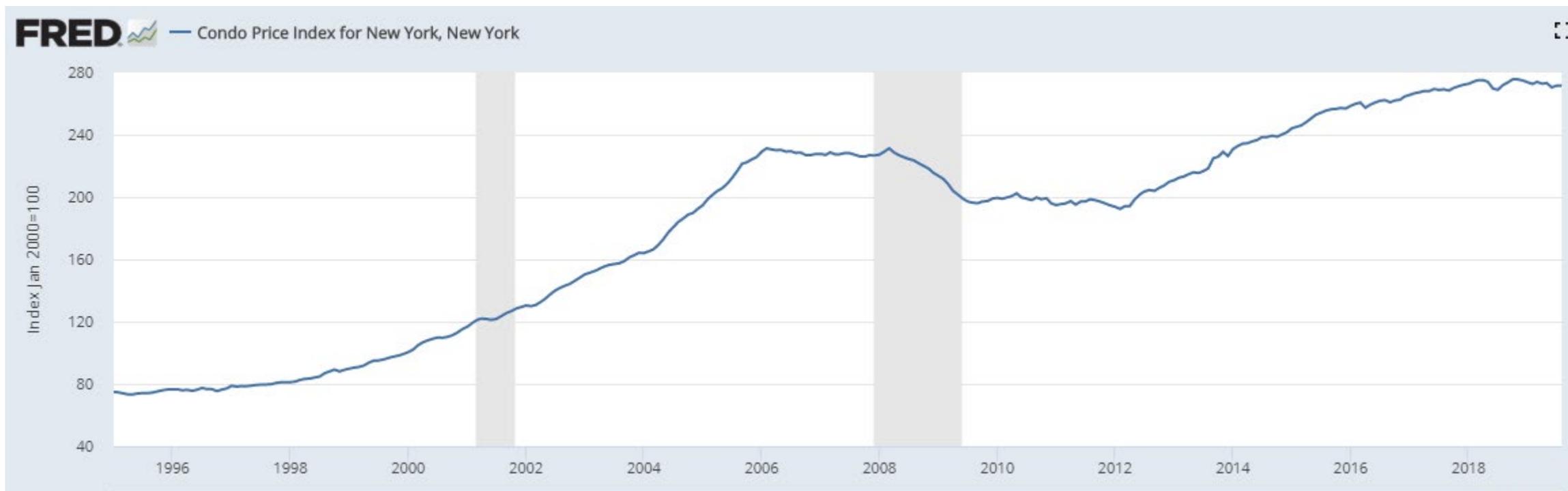


# 投资潜力

## 长岛市投资潜力

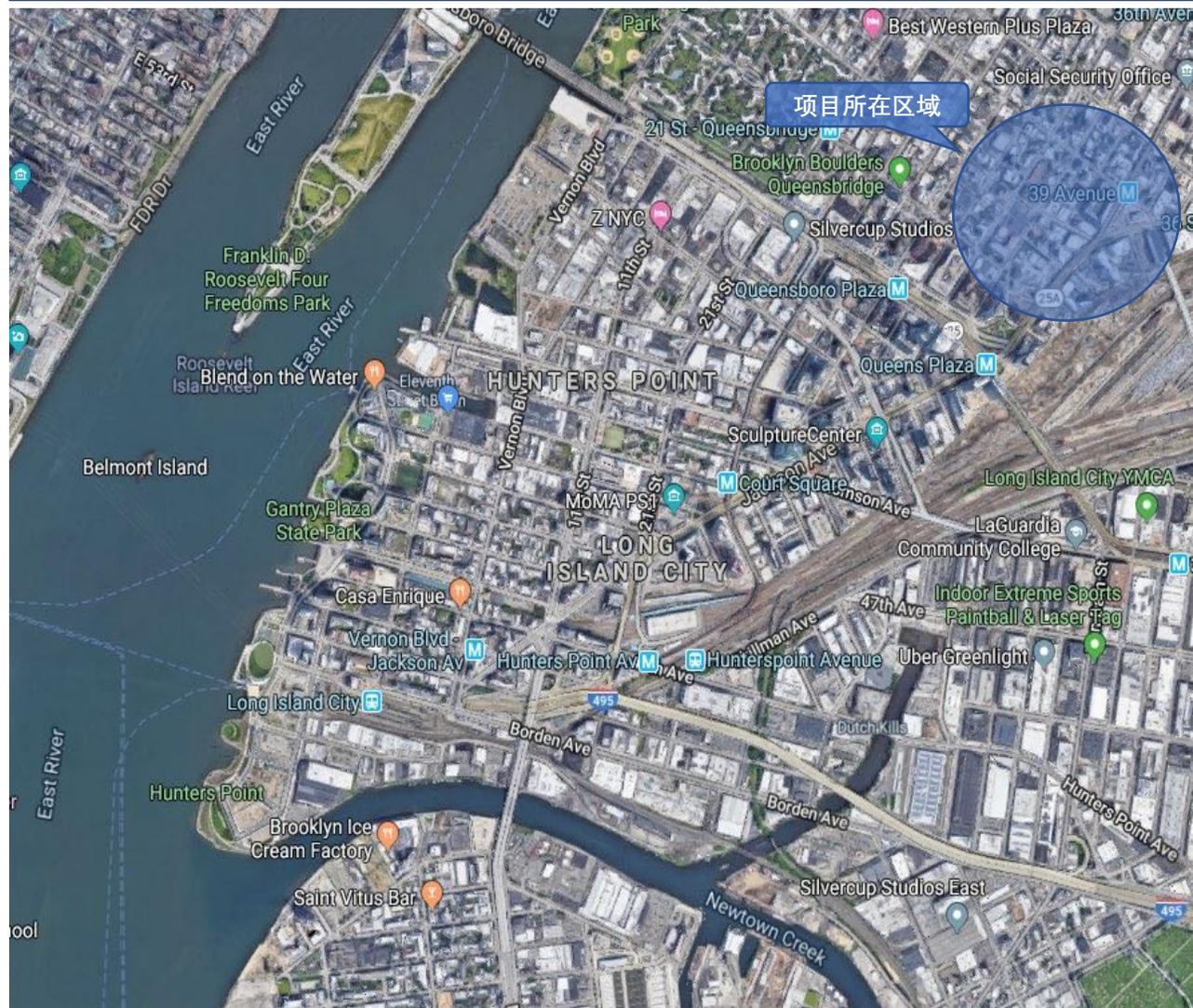
❖ 2019年第三季度，LIC的商品房标价中位数约为105万美元，同比2018年增长了**7.5%**；LIC的房价成交价**中位数**对比去年上涨了**7.7%**，两居室以上大户型公寓的热度持续走高；LIC的房租中位数为每月3300美元，**同比2018年增长了5.7%**。

❖ LIC的商业地产凭借其相对低的价格，和充足的新写字楼库存，快速走出阴影，持续吸引大小公司入驻长岛市。权威商业地产公司Cushman&Wakefield数据表明，企业们在2019年前三季度在LIC租下来的商业地产，比2018年同期的300% 还要多！而且根据商业地产咨询公司 B6 Real Estate Advisors的数据，商业写字楼的销量**提升了9%**。



# 项目周边

## 项目位置



## 项目周边

- ❖ 长岛市 (Long Island City、或简称LIC) 位于美国纽约市皇后区最西侧，与曼哈顿一河之隔，目前正处于快速发展阶段，以零售、办公、和住宅方面最为突出。零售业占地面积已达到32.5万平方英尺，光餐饮类就多达150多家。长岛市商改区现有商业与工业用地750万平方英尺，其中知名的大型企业就有花旗银行Citibank、航空公司JetBlue、移动通讯公司Altice USA等。
- ❖ 长岛市的基础建设逐步完善也带动了酒店行业的发展，现有33家酒店，房间数约有3100间。这里还坐落着48所小学和中学，两所高等院校，学生数超过两万，去年在罗斯福岛落成的康奈尔大学理工分校 (Cornell Tech)，更刺激了长岛市的租房市场。
- ❖ 长岛市是纽约市内画廊、艺术团体、以及个人工作室密度最高的地区。其艺术发展历史悠久，比如早在80年代，silvercup烘焙厂被改造为纽约最大的silvercup影视制作基地，制作了一系列如《欲望都市》等经典剧集。



# 项目周边

## 周边交通

- ❖ 项目周边地铁线路：**E M R N W**
- ❖ 地铁15分钟到第五大道、麦迪森大道、中央车站及中城办公区。
- ❖ 地铁25分钟到时代广场、先驱广场、百老汇剧院、帝国大厦。
- ❖ 地铁32分钟到哥伦比亚大学、纽约大学等顶级名校和华尔街办公区。
- ❖ 长岛市是纽约的重要交通枢纽。其北接阿斯托里亚 (Astoria)，西面东河，东面为Hazen街、31街，南接布鲁克林绿点社区。
- ❖ 长岛市离曼哈顿市中心只需要五分钟路程。长岛市一共拥有70个citibike自行车站，15条巴士路线，8条地铁路线，4座大桥，3个纽约市轮渡，2个长岛铁路站和一条隧道，交通极其便利。
- ❖ 495高速以及Queens Blvd途径长岛市直通曼哈顿，开车仅15分钟到达曼哈顿市中心。
- ❖ 周边知名学校众多，如：**78号公立学校、Baccalaureate国际学校、Bard早教学院、Evangel福音基督学校等。**



# 项目市场分析

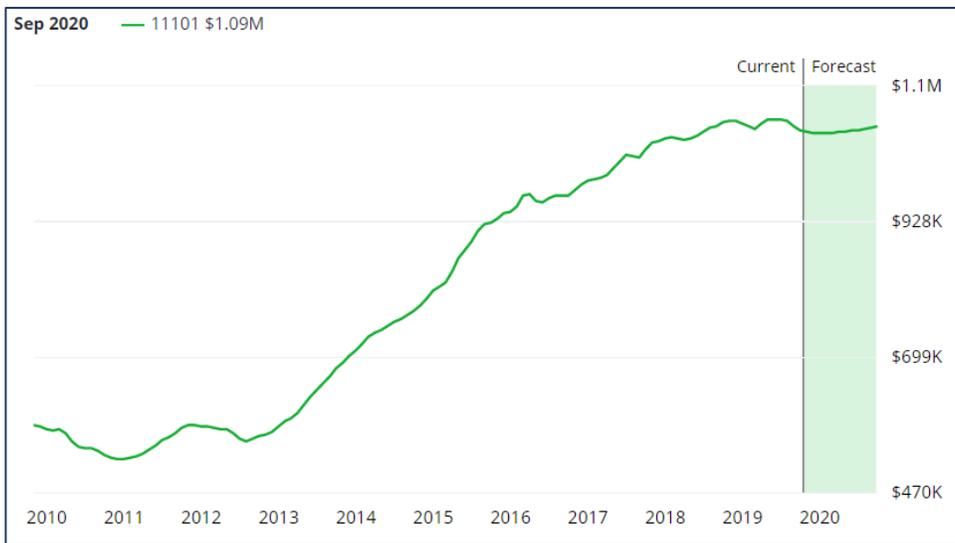
## 长岛市-市场概况

**\$1.1 M**  
Median Listing  
Home Price

**\$1.3 K**  
Median Listing Home  
Price/Sq Ft

**\$1.2 M**  
Median Sold  
Home Price

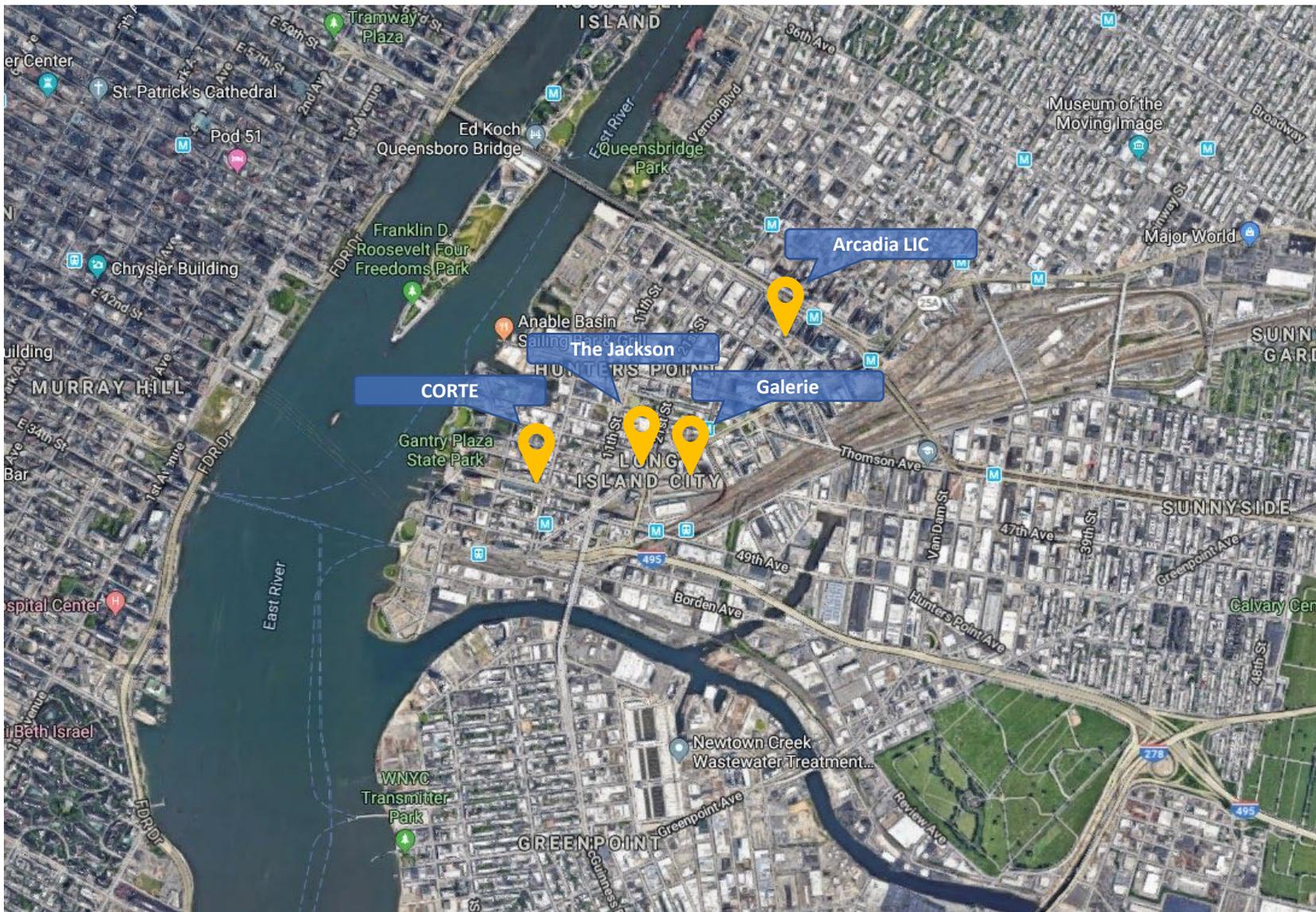
长岛市地产市场走势



长岛市出租公寓市场走势



# 项目市场分析



**Arcadia LIC, 24-12 42nd Road**

项目建成于2016年

36套住房

8层产权公寓

配套设施: 储藏室, 健身房

房屋均价: **\$1429/ft<sup>2</sup>**



**CORTE, 21-30 44th Drive**

项目预计2020年完工

85套住房

8层产权公寓

配套酒店, 停车场, 花园

房屋均价预测: **\$1375/ft<sup>2</sup>**



**The Jackson, LIC**

项目建成于2017年

56套住房

11层产权公寓

配套设施: 停车场, 健身房

房屋均价: **\$1,570/ft<sup>2</sup>**



**Galerie, 22-18 Jackson Avenue**

项目建成于2017年

175套住房

11层产权公寓

配套设施: 游泳池, 停车场

房屋均价预测: **\$1356/ft<sup>2</sup>**

# 开发团队

## 开发商简介

开发商： 联合建设发展集团(United Construction & Development Group)

成立时间： 1996年

项目区域： 纽约五大区

项目类型： 住宅、产权公寓、办公楼、酒店、超市等。

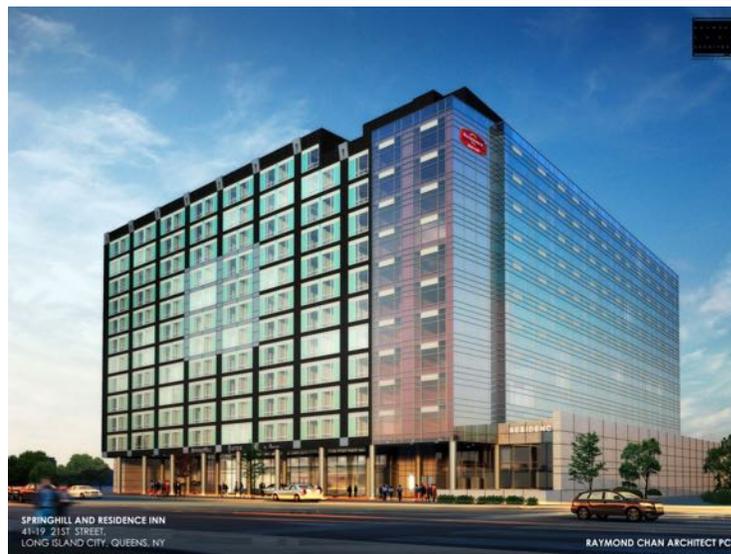
**20+ Years**  
Of Industry Experience

**1 Million+ Sq Ft**  
Completed

**4 Million+ Sq Ft**  
In Development

❖ 联合建设发展集团 (United Construction & Development Group) 成立于1996年，在创始人徐家树的带领下已发展成为纽约华人地产开发的领先者，在纽约有超过20年的开发经验。公司现在运营和管理超过2,000,000平方英尺的商业，住宅，工业以及零售地产。

❖ 集团公司旗下最新开发的LIC Skyline Tower更是成为了纽约地产开发的明星项目，得到了业界的高度赞扬。



# 开发案例



SKYLINE TOWER



JUSTICE AVE TOWER



LIC HOTEL PROJECT



FAIRFIELD INN MANHATTAN



SUPERMARKET OF FLUSHING



SPRINGHILL SUITES LAGUARDIA



MARRIOTT SPINGHILL SUITES



JAMAICA MARRIOTT HOTELS

## 投资声明及保密条款

- ❖ 本推介材料及其他募集文件是由纽约新地资本（“新地资本”）编制，仅在保密前提下向特定对象提供。当您阅读本推介材料及其他募集文件，即表明您同意对本推介材料及其他募集文件中披露的信息予以绝对保密，请不要以任何目的将这些信息，无论全部或部分，复制、转发、披露给其他任何人或直接出版。
- ❖ 本推介材料及其他募集文件系根据公开信息以及由其他新地资本认为可信渠道所获得的信息准备而成。新地资本不就本推介材料及其他募集文件内容的准确性或完整性作出任何陈述或保证，也不对因推介材料及其他募集文件内容的遗漏、不充分或不准确而造成的损失或损害承担任何责任。
- ❖ 本推介材料及其他募集文件包含一些前瞻性陈述，这些陈述含有假设、风险和不确定性。基于此，我们不能向您保证这些统计信息在任何特定条件下都是准确、适当和完整的，亦不能保证这些统计信息以及据以得出这些信息的假设能够反映新地资本组建的稳定基金（“有限合伙”）可能遇到的市场条件或未来表现。情况可能发生变化，本推介材料及其他募集文件内容可能因此未反映最新情况，新地资本不负责更新本推介材料及其他募集文件，或对本推介材料及其他募集文件中不准确或遗漏之信息进行纠正。
- ❖ 本推介材料及其他募集文件中包含的任何内容、提及的任何报告或对有限合伙的未来表现的陈述均未被赋予任何明示或默示的承诺和保证。新地资本或其任何关联机构、董事、高级管理人员、员工、代理人、顾问或其代表人均不对任何由于使用、信赖或分发本推介材料及其他募集文件或其内容或由于其它相关因素引起的任何损失承担责任（疏忽或其它责任）。
- ❖ 本推荐材料及其他募集文件不得被视为有关法律、税务或投资方面的咨询意见，您应就相关事宜咨询专业顾问。



+1 (765)-430-8265

info@nylife360.com

www.nylife360.com

One Grand Central Place, New York, NY 10165

纽约·地产·留学·求职·生活

**NYLife360.com**

扫码添加微信好友: usny168



电话: 765-430-8265

邮箱: nylife360@gmail.com

NYLIFE360.COM