





**真诚对待
耐心专业**

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨：
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的



电话: 571-267-0327

14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151




1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

拥有视野的办公室的商业价值

随着公司竞相吸引和留住顶尖人才,工作场所的待遇不断提高和提高。喝咖啡吗?当然。狗友善的空间?当然。瑜伽课,现场按摩和午餐时针灸?当然。为什么不?但是,当要创造良好的员工体验时,所有这些浮华的设施与一个简单但经常被忽视的功能(自然光)相比显得苍白。

各个年龄段的员工都以自然采光和窗户为代表,认为这是工作中获得幸福的关键。尽管核心文化标准(例如对管理的信任和专业发展的机会)将始终处于较高的地位,但培养这些素质的工作环境却极为重要。

当员工更多地发挥自己的作用时,他们绝对是更好的品牌管家,这可以转化为更高的士气和生产率-保留的双赢。参与的方法可能会有所不同,但是在致力于可能耗资巨大的改进计划之前,对于企业领导者而言,重要的是首先要考虑员工在工作环境中的实际需求。

拥抱户外

根据哈佛大学的一项研究,短期内诸如室内瑜伽或运动课之类的健康计划的效果不佳。我们知道,员工发现真正影响他们的健康的是进入室外空间和自然采光,并能够控制工作空间中的基本元素,例如温度。

似乎违反直觉:当然,诸如温度控制之类的简单事情并不像健身房会员资格或公司冰箱中的瓶装水那么重要。是的,像这样的便利设施可以产生积极的效果,但是首先强调基本需求的工作空间将永远是员工想要露面的地方,并在可预见的未来不断露面。

实际上,如果员工在自己的工作空间以及可以在其中进行工作的各种空间中获得一定程度的灵活性,他们对组织的满意度就会提高91%。换句话说,为提高灵活性和适应性而设计的办公室对于增强员工敬业度至关重要。

办公室不再只是人们上班的地方,而是联系和社区的平台。如今,员工在工作环境中的感觉是衡

量健康和生产力的最重要指标之一。

致力于以人为本的设计

康奈尔(Cornell)的一项研究比较了使用传统窗户与使用自动着色“智能窗户”的办公室中工人的体验。这些智能窗户“控制太阳的能量,以优化自然光并减少眩光。”结果应该是对各地公司的警钟:受控的日光为工人提供了无数的健康和保健福利,包括但不限于减少眼疲劳,头痛和视力模糊。康奈尔大学研究的员工报告说,他们感到更加机敏,效率更高。而提高生产力最终意味着更好的底线。

尽管我们的工作方式一直在变化,但大多数美国员工每周要上班五天或更长时间。美国人还将90%的时间都花在室内。这意味着自然光不仅是一个不错的选择。这对生存至关重要。

当然,并非每个工作区都需要天窗和落地窗,但是雇主可以而且应该确保办公室中的空气不含过敏原并且可以安全呼吸。无论采

用哪种视图,企业都应始终努力优化工作空间以满足员工的需求。

这就是以人为本的设计原则发挥作用的地方。玻璃封闭的办公空间传达了透明度以及其他有价值的特征,而动态的空间(既提供社交场所又是集中的安静区域,如电话亭或小型会议室),表明公司了解员工的多样化需求。而且,不需要从上到下的翻新即可达到类似的效果。您的企业可以使用植物将自然世界带入内部,并采用战略照明来创建吸引人的愉悦空间。

个性化

根据《哈佛商业评论》的调查结果,个性化工作空间是另一重要步骤。因此,企业应该致力于灵活性,以提供更好的绩效和员工之间对工作的更深刻的主人翁感。

光线,温度和空气质量是大多数人在家中可以控制的一切,那么为什么不创建一个可以在工作中提供相同控制的空间呢?尝试在设计时考虑到人类,并保持灵活性。一些公司使用允许员工调整办公

室窗户光量的应用程序,而其他公司则使用座位计划,将希望温暖的温度的人放置在靠近平面图边缘且更靠近窗户的位置。那些喜欢较低温度的人可以放在空间内的更中央位置。

不可能有一个完美的或永久的解决方案来满足每个人的喜好,但是模块化家具,注重工作场所策略以及对选择的承诺提供了足够的灵活性,可以在出现新需求时适应空间。

最后,重要的是不要忽视社交的价值。社交空间支持网络连接,专业发展和更牢固的社区联系,从而产生更好的业务绩效。

有观点的商业价值是显而易见的。为了赢得人才大战,留住技术娴熟的员工并展示对员工健康和敬业度的真正投资,公司应着眼于以下基础知识:改善窗户通行性以及光线,空气质量和温度控制。这些基本因素对员工幸福感和生产力的影响可能意味着更加光明的明天。

美国零售商计划停止支付租金以抵销举手关闭

知情人士说,美国主要的零售和饭店连锁店,包括床垫公司和地铁公司,都告诉房东,他们将在关闭商店以减缓当前局势后的未来几个月内扣减或削减租金。

知情人士说,在酝酿的斗争中,连锁店呼吁从4月开始通过租赁修正案和其他措施降低租金,他们不愿透露姓名,因为讨论是私人的。

这些举动标志着局势影响的下一个阶段:关闭的企业所欠的数十亿租金将如何处理?赌注很高。零售在周转模式下有许多大型连锁店。如果他们扣留付款,则会产生连锁反应。由于许多业主背负着沉重的债务,房东不能忍受长时间停止收取租金。

这种情况可能会变得更加混乱。被考虑的美国救助方案不能直接解决租金问题。但美联储(Fed)的行动可能会给银行留出延期支付抵押贷款的余地,从而使业主能够延迟租金。尚不清楚零售商是否可以宣布所谓的“不可抗力”,即涵盖非常不寻常事件的合同条款,以及房东是否可以向保险公司提出同样的要求。

Green Street Advisors的分析师文斯·提伯恩表示:“法院系统将充斥着数百万个租户与房东之间的纠纷。”“如果政府不采取任何形式或方式介入,它可能会变得丑陋。他们需要迅速做出反应。”

更多戏剧性

拥有约2400家商店的Mattress Firm上周给房东发了一封信,称它将削减租金以换取更长的租约,并提供了两种选择。本周,它发出了更紧急的通知,撤销了先前的报价。

该公司在彭博社评论的一封信中写道:“与我们最初预期的相比,全国范围内的收入下降和强迫商店倒闭更为激烈,紧迫和紧迫。”该公司称:“现在我们的需求更加迫切。”该局势被称为不可抗力事件,“将阻止或禁止我们”支付租金。

在与彭博社联系后,床垫公司确认已要求暂时中止租金。

Mattress Firm首席房地产官Randy Carlin在一份声明中说:“我

们感谢房东合作伙伴,到目前为止,反应令人鼓舞。”“我们将继续竭尽所能,以保持业务连续性,并确保在这场危机结束后,我们的人民能够重返工作岗位。”

据知情人士透露,在美国拥有2万多个地点的Subway Restaurants上周向房东发送了一封信,称其可能会由于局势而削减或推迟租金支付。房地产贸易出版物《房地产交易》(Real Deal)早些时候在通讯中进行了报道。

一些帮助

Subway在一份声明中表示,正在研究帮助特许经营减轻局势影响的方法。

一些房东已经意识到他们需

要帮助较小的房客。彭博社审查的文件显示,总部位于加利福尼亚州欧文的欧文公司零售物业允许将租金推迟90天,然后从1月起一年内无息偿还。该公司证实了这一做法,没有进一步评论。

底特律开发商贝德罗克(Bedrock)表示,将为其较小的零售和餐馆租户免除三个月的租金和其他费用。

美国银行在下调了几个房地产投资信托基金的评级后,本周表示,零售房地产投资信托可能需要提供租金余地。该银行认为商店的关闭将持续到五月,而且随着更多脆弱的零售商被迫破产,某些地点可能会消失。

共同投资房地产的更好方法

众筹最近引起了很多关注。但是,在所有的审查中,许多观察者还没有发现一个重要事实。大多数众筹产品的结构都是有限责任公司或有限合伙人。这意味着他们无法利用非常吸引人的房地产税收优惠:1031类似于实物交易所,允许通过资本收益将物业销售递延。

1031交易所是美国同类业务或投资物业的交易所,它允许对首先出售的物业递延应纳税所得额。从出售财产之日起,卖方有45天的时间挑选出潜在财产来替换出售的财产。从原始财产易手之日起,卖方有180天的时间获取重置财产并完成交易。

从众筹投资中获得的收益可

能会受到20%至45%的税收优惠,从而使投资者所拥有的再投资总额少得多。但是,如果同一位投资者在前端参与了特拉华州法定信托(DST)或普通租户(TIC),则他或她能够使用以下方式递延100%的潜在收益和折旧再收税:最初的投资产生了1031交换。DST经纪和咨询公司Kay Properties的首席执行官兼创始人德怀特·凯(Dwight Kay)这样说,这将使投资者保留更多的资金投资房地产,从而产生更多的潜在现金下一笔投资带来的资金流动和升值,而不是掏出一大笔税收。

不平等

在创收型房地产上进行投资的原因很多,其中多元化是最重要的。

凯说:“尽管与多元化并不能保证利润或防止亏损,但所有与鸡蛋相关的东西都不会放在一个篮子里。”“一旦您决定与志趣相投的人一起投资房地产,就必须考虑资产的持有方式,以免限制可能的节税潜力。”

凯补充说,大多数共同投资机会的结构是房地产投资信托(REIT),有限合伙制(LP)或有限责任公司(LLC)。除了所有共同投资机会均不平等的现实外,这些结构从根本上没有错。在传统的REIT,LLC或LP产品中,出售物业或投资组合通常不允许投资者参与1031交易所。出售引发了一个应税事件,由此产生的资本利得和折旧折旧税单。



“您如何潜在地推迟税收打击?”他问。“首先要投资DST物业。如果新物业符合基本的1031合格标准,美国国税局允许人们从DST投资到1031替代物业。其结果是:先前的投资可以得到再投资于交换资产,并对资本收益和递延的折旧费用征税。”

并非没有投资风险

重要的是要记住,所有投资都

带有风险,房地产和DST物业的投资也带有风险。

一些风险包括但不限于市值下降,流动性不足,无保证的现金流量和升值,以及房地产和DST投资通常具有长期持有期的事实。凯总结说:“在进行任何投资之前,我们总是鼓励客户与他们的注册会计师,会计师和律师谈谈他们的特殊情况。”