

# 纽约顶楼高1,000英尺的顶层公寓 可赚5,000万美元以上



据知情人士透露,位于纽约西区第五十七街111号的一栋顶层公寓,正在建造中,是一栋正在建设中的超瘦大楼,价值超过5000万美元。该协议于11月初签署,是自大流行爆发以来在纽约签署的最昂贵的公开披露合同之一。

该开发项目的报价计划列出了该部门的要价为5700万美元。JDS Development的迈克尔·斯特恩是该建筑物的开发商之一,确认了这笔交易,但拒绝评论确切的销售价格或买家的身份。

斯特恩说,今年春季,另外两个单位的要价约为3,000万美元的

合同已于3月至6月之间在共管公寓楼签署。斯特恩在一份声明中说:“我们对销售业绩感到满意。”“ Covid展示了向优质房地产的飞跃和纽约市的持久实力。”

这些交易对于曼哈顿的奢侈品市场来说是难得的亮点,在高净值居民大量外流的情况下,曼哈顿的奢侈品市场在2020年一直挣扎,其中许多人在大流行中逃往汉普顿和佛罗里达州棕榈滩等地。根据道格拉斯·埃利曼的一份报告,第三季度,曼哈顿的豪华住宅销售与2019年同期相比下降了46.7%。

最近签约的公寓是该建筑中

的几套“顶层公寓”之一。根据产品计划,它位于海拔约1000英尺的高地上,占地7103平方英尺,设有四间卧室和5<sup>1/2</sup>浴室。

这座赤土青铜塔是中央公园南侧几个新的超高尖塔之一,在当地被称为施坦威大厦,因为它将原施坦威父子钢琴商店的建筑纳入了设计。它由JDS与Property Markets Group和Spruce Capital Partners合作开发。施坦威大厦内约有14套公寓,上方相连的塔楼内有46套公寓。

Douglas Elliman领导该建筑物的销售。

## 美国校园社区可以买吗?

多年来,学生住房不断发展,大学和大学越来越多地将其住房需求外包给第三方运营商。这种做法可以释放资源,同时为学生提供更好的选择。

### 美国校园社区

一个第三方学生公寓的领导者是房地产投资信托基金(REIT)(NYSE: ACC)。这是该房地产投资信托的购买论点的近距离观察。

### 它能做什么

美国校园社区是一个住宅房地产投资信托基金,致力于拥有、管理和发展高质量的学生住房社区。它是美国最大的专注于这一领域的公司,也是唯一一家专门针对学生住房的上市REIT。

截至2020年第三季度末,房地产投资信托基金拥有166个学生公寓物业,在69个市场中拥有111,900张床位。它管理着另外38个属性,为第三方所有者提供28,000张床。该公司专注于在校园内或步行距离之内拥有物业。它针对Power 5会议(排名前五的运动会)和Carnegie R1机构(研究活动非常活跃的博士学位大学)中的学校。总体而言,其十大市场占该公司NOI的41.8%。

房地产投资信托基金通过在整个学期向学生出租床来从其自有财产中获得大部分收入。在2019年,该公司收入的93%来自

其自有财产,约4%来自校园内参与的财产,约3%来自第三方开发和管理服务。

### 什么是新的

COVID-19疫情影响了2020年美国校园社区的运作。学校在春季学期提前将学生送回家中,而有些则选择秋季不让他们回家。这影响了公司的财务业绩。例如,在第二季度,其物业的NOI与去年同期相比下降了20.9%。

下降的原因是它为一些学生提供的租金减免,夏令营和会议的损失,无法收现的账户增加以及费用减免。由于许多相同因素以及一些学校提供混合学习模式或在秋季学期仅开设在线课程的原因,入住率较低,NOI在第三季度也有所下降(与去年同期相比下降了14%)。

### 迪士尼

大流行也影响了房地产投资信托基金的发展计划。虽然在第二和第三季度完成了(NYSE: DIS)大学计划开发的第一和第二阶段,但该公司的实习生由于沃尔特·迪士尼世界度假胜地的关闭而没有占用这些设施。合作伙伴正在考虑将该物业开放给更广泛的租赁市场,直到迪士尼恢复其实习计划为止。同时,该公司计划继续在这个6.146亿美元的开发项目的其余阶段进行建设,与最

初的2023年完成日期保持同步。

美国校园社区还在第三季度完成了南加州健康科学大学和旧金山州立大学的项目。然而,由于大流行,入住率低于预期。

房地产投资信托基金在2020年发布了更新的战略计划-追求2030年增长-为股东创造长期价值。该公司打算寻求学生住房的开发和收购机会。除了利用资产负债表为增长提供资金外,该公司还希望通过战略合资企业和私人资本来源获得外部资本。该融资策略将有助于增加其收费收入,该公司还打算通过增加第三方管理平台来增加收费收入。

### 它如何对待投资者?

美国校园社区(American Campus Communities)着重于创造股东价值而修改其战略计划的原因之一是,近年来,它的工作做得很差:

在过去五年中,房地产投资信托基金的表现明显落后于市场。尽管COVID-19疫情产生了一定影响,但这并不是唯一影响REIT的问题。首要问题是该公司近几年FFO增长乏善可陈。从2014年到2018年,房地产投资信托基金的每股FFO仅以0.8%的复合年增长率增长,远低于2005年至2013年的7.3%年均增长率。

导致FFO增长放缓的主要因

素是其决定优化其投资组合策略,以便可以重新定位其资产负债表。房地产投资信托基金出售了一些非核心资产,并将所得款项用于资助发展项目。出售房产与开发开始产生收入之间通常存在一到两年的延迟。同时,该公司还致力于减少债务,再加上吸引力较小的融资方案,影响了其增长投资组合的能力。

由于表现不佳,REIT推出了“追求增长2030”战略。它旨在恢复自己的创业根基,并促进FFO的增长。

尽管受到COVID-19的影响以及FFO增长乏善可陈,但该公司仍拥有稳定的派息记录。尽管房地产投资信托基金(REIT)在2020年没有增加派息,但自2013年以来每年都在增加,在此期间整体增长了36%。近年来,其股息收益率平均约为4%。

该公司可能不会重启股息增长,除非其结果在COVID-19爆发后恢复正常,并且开始从其追求增长2030战略中看到一些回报。这是因为在截至2020年第三季度的最后12个月中,该公司支付了其FFO的93%,这使其几乎没有回旋余地。

### 美国校园社区的底线

近年来,美国校园社区的表现不及市场。尽管公司最近推出了一项新的策略,以重新为投资者创造价值,但由于COVID-19,该公司面临一些近期阻力。因此,在我看来,这并不是一个吸引人的购买。取而代之的是,房地产投资信托基金的投资者可能要等到流感大流行出现在后视镜上,并且其新战略开始派发股息,然后再考虑购买。



## 购买商业地产后应采取的6个步骤

在完成购买商业物业的令人兴奋的过程之后,投资者应遵循几个步骤,以确保他们维持具有长期收入的高性能资产。虽然您可能会想起脚放松一下,但这是真正开始工作的时候!

以下是购买商业物业后应采取的一些关键步骤:

### 1.管理房客

如果您购买的是多户家庭,零售,办公空间或三网合一的物业,则很可能是您当前有前任业主的租户,或者建筑物空置,您需要寻找新的租户。如果有租户到位,他们的脑海中可能浮现出一百万种想法,例如租金是否会上涨以及他们是否会失去房屋,商店,餐馆或办公场所。

为帮助及早管理住户的期望,

最好在购买建筑物后不久召开一次会议,向您介绍自己,解释新的租金支付程序,提供有关与谁联系进行紧急维修的信息,并说明他们的其他任何更改可能需要了解。最好将信息包放在一起,使他们可以在线访问并打印出详细信息:

### 新变化。

您的联系方式。

新物业经理的联系信息(如果有)。

其他任何相关细节。

### 2.寻找新的租户

如果您购买的是空置建筑物(或建筑物中有几个空房间),则最好聘请有执照的房地产经纪人,他可以帮助寻找租户并进行市场销售。在批准租户之前,请务必进行信用检查,确认雇用历史并查看租

金历史,因为这将在寻找按时付款的长期租户方面产生重大变化。

### 3.雇用物业经理

如果您从中购买建筑物的先前所有者没有适当的物业经理,则强烈建议雇用某人管理租户。如果当前有一位前所有者的物业经理,请花一些时间来认识这个人,并进一步了解他们的管理过程。尽管在属性管理器中需要寻找几种品质,但最好寻求以下属性:

### 精心组织。

强大的簿记员。

现象的人的技能。

伟大的个性(但不能推翻)。

一致的后续技能。

### 4.改善物业

在您的资产类别中研究附近的商业建筑,并分析其租金收入和

最近的房地产改善。在研究数据时,您可能会发现有必要对厨房,浴室和其他区域进行装饰性的改进,以吸引高薪租户。租户通常愿意为带有洗碗机,洗衣机/干衣机,翻新地板,升级设备和建筑设施(例如健身房,无障碍屋顶和游泳池)的单位支付更高的费用。

### 5.按时支付运营费用

如果您是初次租房的业主,那么了解商业业主负责支付的运营费用的数量可能会令人惊讶。确保按时支付所有运营费用,以免造成资产损失的风险。一些常见的运营支出包括:

财产保险

房产税

管理费

供应成本

清洁和安全费用

公共区域维护

### 6.获得许可证

如果您打算改造财产或进行任何其他结构性更改,则很可能需要申请建筑许可。建筑许可是当地政府颁发的官方批准,可让您继续进行建筑或改建项目。建筑许可旨在确保该项目符合当地政府在分区,建设和土地使用方面的标准。

### 重要要点

虽然拥有商业地产的好处很多,但业主在购买空间后必须考虑多种因素。与房客保持透明,获得适当的建筑许可证并按时支付所有运营费用是房东可以管理提供长期财富的利润丰厚的资产的许多方式中的一些。