

# 夏威夷檀香山城市广场 - EB-5投资移民项目

## HAWAII CITY PLAZA



### 一、夏威夷檀香山城市广场

#### 项目地址及周边环境简介：

夏威夷檀香山城市广场位于檀香山沃尔玛旁边，距离 HONOLULU, HI 的大型购物中心阿拉莫阿那中心 ALA MOANA CENTER 步行5分钟，海边步行12分钟，7楼以上可以看海。夏威夷城市广场90%的房屋均可看到不同程度的大海，也就是有海景、城市景、山景。项目所在地周边零售业和餐饮业是檀香山最多的超级黄金地段，是最理想的投资置业和度假或者长期居住的最理想的房地产项目。

项目地址：710 Sheridan St, Honolulu, HI 96814

项目名称：夏威夷城市广场 HAWAII CITY PLAZA

项目公司：HAWAII CITY PLAZA LP (项目业主)

项目开发商：加州投资区域中心 California Investment Regional Center, LLC (项目公司控股人，普通合伙人)

合作伙伴区域中心：优势美国夏威夷区域中心ADVANTAGE AMERICA HAWAII REGIONAL CENTER LLC

（由于区域中心不可以跨州，所以必须跟夏威夷州登记注册的移民局批准的区域中心合作）项目监督管理方。

所以夏威夷城市广场项目是两个移民局批准的区域中心合作。

## 以下是项目周边环境



项目周边环境



项目在檀香山沃尔玛背后





这是在项目旁边的沃尔玛停车场看到的檀香山城市风景



## 二、夏威夷檀香山城市广场投资规模：

- 1、夏威夷城市广场项目土地面积40000平方英尺。
- 2、项目总开发建筑面积40万平方英尺，163个单位的公寓楼建筑面积20万平方英尺，项目配套房屋建筑面积20万平方英尺。
- 3、一楼餐饮业和零售业的商业店面，一楼还有部分停车位。
- 4、二楼主要是酒店式大堂和部分停车场。
- 5、三层至五层是停车场及公共配套房屋。
- 6、六层是公共配套，其中包括游泳池、业主活动中心等配套功能房屋。
- 7、7F-26F是高级居住功能房屋，建筑物总高度250英尺。这是一个酒店式物业管理标准的房地产开发项目。
- 8、项目总投资金额大约9000万美元。

## 三、夏威夷檀香山城市广场开发价值：

1, 7-12楼按照夏威夷政府要求，销售给低收入家庭（经济适用房），（每平方英尺平均500美元-600美金）

2, 13-26楼每平方英尺平均820美元。

夏威夷城市广场项目房屋价格表网络连接：<http://www.eb5-circ.com/upload/20160107061651.pdf>

## 夏威夷檀香山城市广场-房屋销售价格及其它介绍：

目前夏威夷一线海景房屋1000平方英尺的房屋一般价格在150万美金-200万美金左右。

二线海景房屋1000平方英尺价格在100万-120万美金左右。

夏威夷城市广场1000平方英尺房屋价格在60万美金-90万美金之间，60万-70万美金左右房屋最多。

夏威夷城市广场每层9个户型，一个房间的使用面积600-700平方英尺，两个房间的900-1000平方英尺，90%的房屋能够看城市风景和山风景，50%房屋15层-26层房屋可以看海景。

夏威夷城市广场区域二手房屋销售价格网站链接：<http://www.hicondos.com/neighborhoods-condoshawaiiestate/alamoana.asp>

我们的项目销售的都是使用面积，不是建筑面积，例如：如果你的房屋使用面积是1000平方英尺的时候，大约是中国房屋的1300平方英尺。

整个项目总建筑面积是40万平方英尺，而我们的可以销售的使用美金只有大约15万平方英尺。所以项目配套面积超过使用面积，每个房间免费配套一个停车位。

1楼3个餐厅商业房屋平均价格1500美金/平方英尺。

项目总开发销售价值大约1亿1000万美元。

## 四、夏威夷檀香山城市广场投资结构：

- 1、开发商投资3000万美元。
- 2、银行贷款3000万美元。（开发商承担债权债务）
- 3、EB-5投资3000万美元。

## 五、夏威夷檀香山城市广场可以创造的就业机会：

- 1、建筑就业机会900个。
  - 2、建筑师、土木工程师、景观设计师、装修设计师、环境报告评估师可以创造40个就业机会。
  - 3、一楼餐饮业开发商永久经营项目可以创造90个就业机会。
- 合计项目可以创造总就业机会大约：1030个就业机会。

## 六、夏威夷檀香山城市广场计划向EB-5投资人融资金额：

- 1、项目如果按照总就业机会计算，EB-5投资移民法律规定，项目必须为每个EB-5投资人创造10个以上的就业机会。我们的项目可以创造1000个就业机会，因此项目拥有EB-5投资移民招商配额100个。
- 2、项目实际计划EB-5融资3000万美元，由于檀香山是高失业率区域，所以EB-5投资人需要投资50万美元每个家庭CASE，所以我们只需要招商60个EB-5投资人成为我们的股东。平均每个EB-5投资人拥有16个就业机会。

## 七、夏威夷檀香山城市广场股权分配说明：

- 1、每个EB-5投资人拥有项目公司千分之5的股份，千分之5的股份可以拥有项目销售收入1亿1000万美元中项目开发价值55万美元。
- 2、股权投资投资人不用担心项目公司中的开发商普通合伙人 not按照合同在5年后退款和分红，因为到时候EB-5投资人可以按照千分之5股份比例直接拥有项目房地产。
- 3、夏威夷城市广场计划招商60个EB-5投资人，目标EB-5融资3000万美金。项目总投资9000万美金，EB-5投资人比例三分之一，开发商投资3000万美金，开发商向银行贷款3000万美金。

4、EB-5移民投资人是股权投资方式：因为按照EB-5投资移民法律规定必须将投资款投资到一个新的商业项目，不是贷款给基金公司，然后由基金公司贷款给项目公司，这样的方式只是在融资时候的推广方

式，这样的方式投资人没有投资保障，因为基金公司是服务机构，没有经济实体，没有固定资产，所以贷款投资方式对于投资人来说风险非常大，并且不符合EB-5移民法律。如果EB-5投资人对于我们的解释有疑问，请登录美国移民局官方网站查询[WWW.USCIS.GOV](http://WWW.USCIS.GOV)

## 八、夏威夷檀香山城市广场项目投资管理结构：

- 1、加州投资区域中心有限公司是项目发起人投资人，项目公司普通合伙人，负责EB-5融资和经营管理投资。承担项目一切责任，普通合伙人承担公司无限责任。
- 2、美国房地产建筑工程集团有限公司，项目普通合伙人也是投资人，负责建筑总承包和项目投资。
- 3、美国投资移民基金，项目投资款管理机构，不是项目合伙人，是独立的第三方服务机构，负责管理投资基金和提供移民法律顾问服务。
- 4、项目EB-5合伙人，项目公司有限责任合伙人，每个EB-5投资人投资50万美元，不参加项目日常管理，不承担项目债权债务。

## 九、夏威夷檀香山城市广场项目投资开发时间表：

- 1、2015年12月-2016年12月项目开始招商EB-5投资人。
- 2、2015年6月-2016年10月规划设计，施工图纸设计，为开工做好一切前期准备工作。
- 3、2016年10月开工（拆除项目土地上面的旧建筑物）
- 4、2016年10月-12月拆除旧房屋、清理建筑垃圾、平整土地。
- 4、2017年1月份-2017年3月完成基础工程施工。
- 5、2017年4月-2017年6月完成两层地下室停车场工程施工。
- 6、2017年7月-2018年5月完成建筑主体结构工程施工。
- 7、2018年6月-2018年10月完成装修工程施工。
- 8、2018年11月-2018年12月完成所有配套工程，绿化景观工程施工。
- 9、2019年1月办理业主入住手续。

## 十、夏威夷檀香山城市广场项目投资款及相关费用：

- 1、投资款：50万美金。（EB-5法律规定的再低投资金额）
- 2、相关费用66600美元。（律师费用+移民局申请费用+项目管理费用）