

洛杉矶长滩家园投资移民项目

LONG BEACH GARDEN HOME

商业发展计划



地理位置及周边环境介绍：

- 1) ， **地理位置**：项目位于长滩大道与16街交汇处，项目处长滩市最中心的黄金地段，项目距离长滩海港码头及富人游艇港5分钟车程。
- 2) ， **交通环境**：项目处长滩市交通工具最发达的LONG BEACH BLVD长滩大道上面，长滩大道是城市中心最宽的马路，马路中间还有电力火车，火车直达洛杉矶市中心和洛杉矶最大的国际机场LAX，项目距离美国第一号公路（1#）太平洋海岸高速公路500米。距离长滩飞机场10分钟车程。从洛杉矶华人圣盖博市社区行走710号高速公路只需要30分钟车程可以到达长滩市中心，居住在南加州的居民可以行走405号高速公路只需要15-30分钟车程可以达到项目所在地。
- 3) ， **商业环境**：项目所在地长滩大道上面零售业商店，品牌餐饮业林立像沃尔玛超级市场、长滩市最大的商业购物中心都建立在LONG BEACH BLVD上面的3街-6街项目所在地距离2-3分钟车程，距离项目所在地直接距离1.2英里的商业大街海洋大道OCEAN BLVD上面高级酒店、国际写字楼林立，高级餐厅、酒吧到处可见LONG BEACH BLVD与OCEAN BLVD交汇处是长滩市最大的音乐厅和长滩市展览馆。
- 4) ， **教育环境**：由于长滩市是洛杉矶县第二大城市，所以除了洛杉矶市以外，长滩市自然也是第二大教育产业中心，长滩市有加州州立大学长滩分校，项目所在地400米范围内16街有长滩市最大的长滩理工高中，学校拥有6000多个学生，同时可以招收国际学生，项目所在地16街直接距离300米的位置正在新建小学，项目周边2个英里范围内有很多国立和私立小学、初中、高中，长滩有两个社区大学。长滩的教育比较发达。长滩市成人中有60%受过高等教育。长滩拥有长滩联合教学区、加州州立大学长滩分校、长滩大学，1981年共招生12万人。还有多所专业技术学校和30多所私立中小学，共有6万多名学生。长滩有自己的交响乐团、轻音乐团和歌剧院，这在美国城市中是不多见的。长滩的卫生保健设施在美国也是比较好的。6所私立医院有2000个床位，还有美国海军所属的“地区医院”，计有床位1400张。

项目经济指标描述:

项目位于南加州洛杉矶县LONG BEACH CITY,目前虽然美国经济正在复苏,但是LONG BEACH CITY根据2014年5月加州州政府公布的数字显示LONG BEACH CITY项目所在区域,州政府按照人口普查认证为17.3%的高失业率区域。项目将会利用部分外国投资人通过EB-5投资方式与我们共同投资开发项目,项目总投资金额2000万美金,可以创造283.2个,其中包括建筑就业机会、和一楼商业部分开发商永久自己经营项目就业机会。详情请浏览加州州政府发给移民局认证项目所在地符合EB-5投资移民法律的认证批准文件: <http://www.eb5-circ.com/upload/20140711022207.pdf>

1, 长滩家园项目投资开发简介:

Project Introduction:

- 1), 项目名称: LONG BEACH GARDEN HOME长滩家园
- 2), 项目地址: Long Beach与16 ST交汇处, CA 90813

项目现场卫星照片:<http://binged.it/1w0EBHc>

长滩市美景图片浏览: https://www.google.com/search?safe=strict&hl=en&site=img&tbm=isch&source=hp&biw=1024&bih=636&q=LONG+BEACH+CA&oq=LONG+BEACH+CA&gs_l=img.12.0l10.3417.10782.0.13013.13.11.0.2.2.0.130.761.10j1.11.0...0...1ac.1.48.img..0.13.759.D7I4UNMPQ7o#facrc=_&imgdii=_&imgcr=TQ85OWaljg-dnM%253A%3BVV-kOID06EWY1M%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.isellsouthbay.com%252Fimages%252Flongbeach_300.png%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.isellsouthbay.com%252Flong-beach-ca-real-estate.php%3B300%3B236

长滩市美景图片浏览: https://www.google.com/search?safe=strict&hl=en&site=img&tbm=isch&source=hp&biw=1024&bih=636&q=LONG+BEACH+CA&oq=LONG+BEACH+CA&gs_l=img.12.0l10.3417.10782.0.13013.13.11.0.2.2.0.130.761.10j1.11.0...0...1ac.1.48.img..0.13.759.D7I4UNMPQ7o#facrc=_&imgdii=_&imgcr=TQ85OWaljg-dnM%253A%3BVV-kOID06EWY1M%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.isellsouthbay.com%252Fimages%252Flongbeach_300.png%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.isellsouthbay.com%252Flong-beach-ca-real-estate.php%3B300%3B236

长滩市视频浏览: https://www.youtube.com/results?search_query=LONG+BEACH+CA

- 3), 开发商: 加州投资区域中心有限公司CALIFORNIA INVESTMENT REGION CENTER LLC(投资方)
- 4), 项目业主公司: 洛杉矶城市广场合伙公司LOS ANGELES CITY PLAZA LP(开发商与EB-5投资人共同拥有的合伙公司)
- 5), 土地面积: 36000平方英尺。
- 6), 项目总开发建筑面积: 106000平方英尺。(地下室+1F-4F)
- 7), 项目总投资成本金额2000万美金。
- 8), 项目物业用途: 居住、零售业、餐饮业多功能混合型房屋开发项目。
- 9), 建筑物高度: 50英尺、4层商住功能房屋。

2, 资本投资结构及投资比例:

- 1), 开发商资金+EB-5移民投资申请人资金+银行备用金
- 2), 项目总投资金额2000万美金, 开发商投资1400万美金+EB-5移民投资600万美金, 开发商投资比例70%, EB-5移民投资30%。

银行贷款暂时不需要, 开发商计划在EB-5移民投资不能够达到预期时会随时启动银行贷款。

3, 项目创造就业机会人数:

- 1), 项目两年可以创造直接和间接就业机会283.2个, 项目只需要招商12个EB-5移民投资人, 项目可以为每个EB-5投资人平均创造23个就业机会, 为申请永久绿卡申请100%通过创造了条件, 可以招商28个EB-5投资人, 项目计划只需要招商EB-5投资600万美金, 只需要使用120个就业人数, 因此只需要招商12个EB-5投资人。

2) , 283.2个就业机会中包括: 两年建筑施工就业机会可以创造184.3个、两年建筑师&土木工程师&其它伙伴公司可以创造间接就业机会21.9个、开发商经营的餐饮业&零售业可以创造永久就业机会76.9个。

合计: 可以创造283.2个就业机会 (以上是按照移民局认可的经济分析师报告显示的就业机会人数)

详情请浏览经济分析师创造就业机会报告: <http://www.eb5-circ.com/upload/20141008055831.pdf>

4, 投资方式和投资时间:

1) , **贷款投资方式:** 贷款投资方式是EB-5投资人与区域中心开发商是借款关系, 通过签订贷款协议方式投资。

2) , **股权投资方式:** 股权投资方式是投资人投资50万美金将拥有长滩家园项目公司洛杉矶城市广场合伙公司2%的股份。

3) , **投资时间:** 现金退款的需要投资5年时间、房屋冲抵投资款的只需要3.5年投资时间。

股权投资方式是投资人投资50万美金将拥有长滩家园项目公司洛杉矶城市广场合伙公司2%的股份。

贷款投资方式是EB-5投资人与区域中心开发商是借款关系, 通过签订贷款协议方式投资。

不过贷款投资方式从EB-5投资移民法律规定来说是不符合EB-5投资移民法律。

所以任何项目在招商时虽然可以以贷款方式招商, 但是实际递交移民局的I-526移民申请文件中, 投资人必须将50万美金投资到一个新的商业企业, 并且每个EB-5投资人的50万美金, 项目所创造的就业机会分摊给每个EB-5投资人创造10个以上的就业机会。所以贷款投资方式仅限EB-5投资移民项目招商之用。

请浏览美国移民局关于EB-5投资移民法律的链接: <http://www.uscis.gov/working-united-states/permanent-workers/employment-based-immigration-fifth-preference-eb-5/eb-5-immigrant-investor>

5, 投资款管理方式:

1) , **监管账户。**

什么是监督管理账户? 监督管理账户是开发商作为普通合伙人资格监督管理投资款, 按照EB-5投资移民法律规定投资款必须投资到一个新的商业企业, 也就是投资款必须汇款到项目公司 (开发商与EB-5投资人共同建立的合伙公司), 所以开发商实际是最有资格和能力监督管理投资款的组织, 因为EB-5投资人在投资过程中的所有责任是开发商作为普通合伙人在合法承担。

2) , **托管账户。**

什么是第3方委托管理账户? 其实委托管理账户投资方式美国移民局一直没有认可, 但是移民中介机构为了容易招商, 同时移民投资人认为投资款先汇款基金公司第3方委托管理安全, 特别是没有属于自己直接投资项目的基金公司必须先将投资款汇款到基金公司, 基金公司再跟有项目的开发商合作, 因此市场才诞生了由基金公司第3方委托管理EB-5投资款的方式叫托管账户。不过2013年5月30日移民局公布了地方法院备忘录, 移民局还是接受EB-5投资款在递交I-526移民申请时提供汇款证据, 投资款已经汇款到第3个委托管理银行账户, 在移民局要求提供证据证明投资已经处于风险中或者I-526移民申请批准后, 投资款再汇款到项目公司, 所以这样的资金管理方式叫托管方式。不过第3方托管投资款的缺点需要向移民局提供证明材料证明投资款已经处于风险中, 补充材料过程需要3-6个月时间左右。

6, 投资风险分析:

- 1) , 项目所在地城市虽然是高失业率区域, 但是长滩市是洛杉矶最漂亮, 同时以上洛杉矶县第二大城市。长滩市有4大产业发展:
国际贸易港口城市、长滩市多长都是石油开采业、还有旅游、教育产业非常发达。
- 2) , 加州投资区域中心作为开发商, 集团主要经营美国移民法律顾问公司和美国房地产开发项目,
所以无论移民法律还是房地产项目开发集团中美团队有过很多成功案例和投资管理能力和移民法律顾问经验。
- 3) , 项目就业机会充足, 平均每个EB-5移民申请人可以分摊17.5个就业机会, 为了每个EB-5投资人申请I-829永久绿卡创造了100%成功的条件。
- 4) , 项目主要由开发商中美集团团队直接推广和招商, 没有中间环节, 因此没有误导和投资人的机会。
- 5) , 移民投资人可以直接跟开发商签订移民投资合同, 所以与开发商所签订的合同直接受美国证监会、美国移民局及美国政府的监督管理。
- 6) , 由于我们的移民项目主要是房地产开发投资项目, 目前美国市场自2011年以来房地产市场正在非常理性的复苏, 自2012年后的今天2014年美国房地产市场是卖方市场, 所以房地产开发项目定位的投资移民项目现金流回笼快, 开发商有现金退款或者房屋冲抵投资款的条件和能力。投资长滩家园项目无论你是贷款投资方式还是股权投资方式, 你在投资期间都将拥有项目公司的股份和长滩项目期房作为降低投资风险之保障。投资期满和获得永久绿卡批准后投资人可以自由选择房屋冲抵50万美金的债权也可以选择50万美金现金退款。(现金退款的需要投资5年时间、房屋冲抵投资款的只需要3.5年投资时间)

7, 项目各楼层功能:

- 1) , 地下室居住房屋停车场建筑面积:27000平方英尺建筑面积, 87个停车位。
- 2) , 一楼背立面商业专用停车场建筑面积14455平方英尺, 40个停车位。
- 3) , 一楼是多功能用途其中包括: 酒店式大堂、健身房1938平方英尺。
一楼5个单位的餐饮、零售功能房屋10000平方英尺, 合计: 一楼建筑面积11938平方英尺。
- 4) , 2F-4F 居住功能房屋建筑面积52932平方英尺, 每层建筑面积17644平方英尺。
合计: 长滩家园项目总建筑面积大约96000平方英尺。

8, 房屋价格及面积:

A, 居住房屋:

- 1) , 2楼-4楼居住房屋2014年-2015年12月31日时间范围内统一价格每平方英尺500美金(不分楼层不分位置)。
- 2) , 2楼-4楼居住房屋2016年1月1日-2016年12月31日时间范围内统一价格每平方英尺550美金(不分楼层不分位置)。
- 3) , 2楼-4楼居住房屋2017年1月1日-2017年6月30日时间范围内统一价格每平方英尺600美金(不分楼层不分位置)
- 4) , 居住房屋面积1300平方英尺, 两个房间、2.5个卫生间。
房屋配套功能: 每个房屋有自己的洗衣房、配套两个免费停车位。同时配套有每个家庭独立的中央空调、煤气或者电炉灶、洗碗机。
- 5) , 居住房屋面积1000平方英尺, 1个房间、1.5个卫生间。
房屋配套功能: 每个房屋有自己的洗衣房、配套一个免费停车位。同时配套有每个家庭独立的中央空调、煤气或者电炉灶、洗碗机。

B, 商业房屋:

- 1) , 一楼商业店面2014年-2015年12月31日时间范围内统一价格每平方英尺1000美金 (不分位置)。
- 2) , 一楼商业店面2015年-2016年12月31日时间范围内统一价格每平方英尺1100美金 (不分位置)。
- 3) , 一楼商业店面2016年-2017年6月30日时间范围内统一价格每平方英尺1200美金 (不分位置)
- 4) , 一楼商业店面房屋面积分别有:
1863.8平方英尺, 2.个卫生间。
1439.9平方英尺, 2.个卫生间。
2143.3平方英尺, 2.个卫生间。
1995.3平方英尺, 2.个卫生间。
2557.7平方英尺, 2.个卫生间。
配套功能: 每个独立单位商业店面配套有中央空调和每250平方英尺配套一个停车位。

9, 长滩家园租金价格预测:

- 1) , 2-4楼1000平方英尺公寓楼目前市场价格2500-3000美金。
- 2) , 2-4楼1300平方英尺公寓楼目前市场价格3000-3600美金。
- 3) , 1楼商业店面目前市场价格4美金-6美金。

特别提示: 目前项目周边二手房屋租金不能够作为参考, 因为我们是新房屋, 我们的房屋有停车场

配套, 1房有一个免费专用使用权的停车位, 两房有两个专用使用权的免费停车位, 商业店面整个

楼有大约10000平方英尺面积, 配套有40多个公共停车位。在美国如果居住房屋还有商业店面, 如

果没有专用停车场配套是没有商业价值的房屋。

物业管理费暂定每个月每平方英尺0.3美金。比较目前市场价格便宜30%

目前长滩市场租赁价格网络连接:

长滩家园周边同类地段同类公寓楼租金价格网络连接: http://www.zillow.com/homes/for_rent/Long-Beach-CA/house,condo,apartment_duplex,mobile,townhouse_type/2100100585_zpid/46298_rid/33.784168,-118.177668,33.773948,-118.196765_rect/15_zm/

公寓楼租金预测: 公寓楼每个月/每平方英尺3美金左右, 长滩家园项目公寓楼预测每个月1000平方英尺可以租赁2500美金-3000美金。1300平方英尺可以每个月租金3000-3600美金。

长滩商业地产房屋租赁价格网络连接, 餐厅和零售业房屋价格http://www.loopnet.com/California/Long-Beach_Restaurants-For-Lease/

商业租金预测: 长滩家园项目一楼独立产权商业 (餐厅或者零售业) 每个月/每平方英尺租金价格预测5美金-6美金左右/平方英尺

10, 项目开发时间表:

- 1) , 2014年10月开始规划申请工作。
- 2) , 2015年10月完成规划及施工图纸申请批准。
- 3) , 2015年12月正式开工准备。
- 4) , 2016年3月开工。
- 5) , 2017年9月完工。

- 6) , 2017年11月入居。
- 7) , 2017年12月一楼零售业及餐饮开业。

11, 长滩家园LONG BEACH GARDEN HOME开发价值评估:

- 1) , 一楼商业店面平均价格1100美金/平方英尺, 一楼有商业店面建筑面积10000平方英尺, 因此一楼商业店面开发价值市场价格1100万美金。
- 2) , 2-4楼36个单位使用面积43200平方英尺, 平均价格550美金/平方英尺, 因此36个月单位居住房屋开发价值市场价格2376万美金。
- 3) , 合计: 长滩家园项目市场开发价值大约3476万美金。