
2023

First Quarter Report
WAN BRIDGE

2023年第一季度季报



温哥华电话:(1)778-865-9111

温哥华地址:501-1111 W.Hastings St.Vancouver,
BC V6E2J3

美国·休斯顿电话:(1)713-219-9400

美国·休斯顿地址:Houston Main Office
11750 Katy Fwy Suite #1400 Houston, TX 77079

Houston Bellaire Office
5210 SPRUCE ST, BELLAIRE, TX 7740

中国·北京电话:(8610)6592-9366 / 6592-9866

中国·北京地址:北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座2705
中国·上海地址:上海市静安区西康路608号 wework
中国·广州地址:广州市天河区珠江东路32号利通广场34楼A11
中国·南京地址:南京市建邺区江东中路347号国金中心一期15层

美国·达拉斯电话:(1)214-440-5606

美国·达拉斯地址:Dallas Office
8117 PRESTON RD, STE 250, DALLAS, TX 75225

美国·奥斯汀地址:Austin Office
9600 N. MOPAC EXPRESSWAY, STE 250, AUSTIN, TX 78759

WB
WAN BRIDGE



WAN
BRIDGE

CONTENTS
目录

01-02

1.公司介绍

03-36

2.全球宏观经济

37-44

3.美国房地产市场表现

45-100

4.各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集

4.1 达拉斯布鲁克林项目

4.2 休斯顿贝尔湾/海湖项目

4.3 休斯顿镜湖项目

4.4 休斯顿橡树庄园项目

4.5 休斯顿湖/Villas项目

4.6 休斯顿海湾新城项目

4.7 达拉斯大学城学生公寓项目

4.8 加尔维斯顿项目

4.9 休斯顿常春藤联排别墅项目

4.10 休斯顿白金沙滩别墅项目

4.11 休斯顿康罗湖湖畔别墅项目

4.12 达拉斯ELLIS独栋别墅项目

4.13 奥斯汀Silicon-Hill双拼别墅项目

4.14 休斯顿铂金沙湾别墅项目

01

公司简介 COMPANY PROFILE

Wan Bridge集团作为长租别墅行业的领军企业,成立于2013年,是一家位于德州的长租型别墅开发运营商。WB自有地产开发平台、物业管理平台、租赁管理平台、基金管理平台、销售平台,提供房地产全生命周期产业链服务。自2013年开始通过收购翻修旧房子后提升租金出租,2016年开始独立开发租赁型独栋别墅社区。目前已经管理别墅超过**2500户**,土地储备超过**15000套**,管理总资产规模超过**11亿美元**,累计派发租金收益超**3.5亿人民币**。

目前WB各项目出租情况良好,出租率达**98%**,租金收缴率达**99.74%**,每个租户平均租赁周期为2.9年。



BUILDING THE FUTURE OF FINE LIVING
建筑未来·为美国千禧一代度身定制长租别墅社区

02

全球宏观 GLOBAL MACRO



全球经济复苏之路坎坷且漫长

在2022年后半期全球经济看到了一缕复苏的曙光,持续从新冠疫情、俄乌冲突及高通胀中复苏。中国经济在长期疫情严格管控重新开放后快速反弹,供应链瓶颈有所缓解,俄乌冲突导致的能源和粮食市场混乱正在逐步消退。与此同时,大多数央行同步大幅收紧货币政策的成效开始显现,通胀水平逐渐回落但慢于预期。

但任何事情都是一把双刃剑,由于美欧央行快速强势且持续货币政策紧缩,导致美元流动性持续收紧,风险资产价格大幅缩水,国债等固定收益产品估值下跌,引发美欧部分银行流动性风险,全球避险情绪升温。

中国一季度GDP增长超预期同比达4.5%,其中消费、特别服务业增长明显,还有汽车销售特别汽车销售及外贸出口同样增长明显。但由于环比高增长有一定去年同期低基数的因素,外贸出口及消费在二季度能否持续快速复苏市场仍存一定争议。从数据来看复苏存在一定不均衡性,房地产投资尚未完全稳定,一季度房地产投资同比萎缩5.8%,而私人投资则下降到收缩区域。此外16-24岁年轻人的失业率居高不下,达到19.6%。因此预期二季度经济仍维持增长势头,但是否能实现预期增速仍存疑。

美国一季度实际GDP年化季环比初值为1.1%,不及预期。支撑实际GDP增长的项目主要有消费者支出、出口、政府支出以及非住宅固定资产投资,拖累项主要包括进口、私人库存投资和住宅固定资产投资。

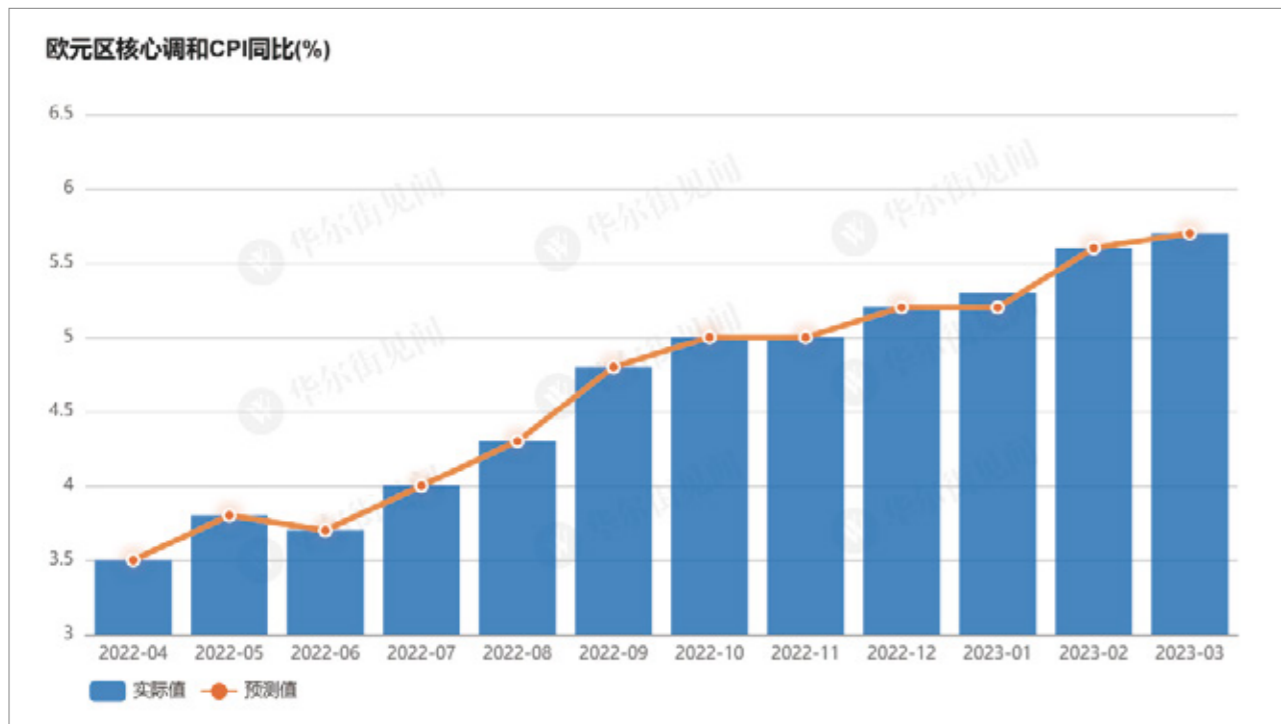
虽然通胀水平持续数月下降,但三月剔除食品和能源的核心PCE同比上涨4.9%,高于前值及市场预期。不过美国就业市场表现仍然强劲,3月份美国季调后非农就业人口增加23.6万人,预期值为23万人,失业率为3.5%。经济增速放缓,但核心通胀粘性较高,对于美联储而言是一个两难的结果。再加上银行业风波,给市场的持续复苏带来了一定压力。

在能源危机后遗症、高通胀、银行业危机的三重压力下,一季度20个欧元区国家的GDP环比初值为0.1%,低于预期但较前值0.0%有所回升。作为欧洲经济火车头,德国一季度GDP季环比初值为0%,距离衰退又近一步。

欧元区/欧盟一季度GDP增速

Published growth rates of GDP in volume up to 2023Q1 (based on seasonally adjusted* data)								
	Percentage change compared with the previous quarter				Percentage change compared with the same quarter of the previous year			
	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1
Euro area 20	0.9	0.4	0.0	0.1	4.4	2.5	1.8	1.3
Euro area 19	0.9	0.4	-0.1	0.1	4.4	2.5	1.8	1.3
EU	0.7	0.4	-0.1	0.3	4.4	2.6	1.7	1.3
Belgium	0.5	0.3	0.1	0.4	4.1	2.1	1.5	1.3
Czechia	0.3	-0.3	-0.4	c	3.5	1.5	0.3	c
Germany	-0.1	0.5	-0.5	0.0	1.7	1.4	0.8	-0.1
Ireland	2.3	2.8	0.3	-2.7	12.3	11.3	13.1	2.6
Spain	2.5	0.4	0.4	0.5	7.7	4.8	2.9	3.8
France	0.5	0.1	0.0	0.2	4.2	1.0	0.4	0.8
Italy	1.1	0.4	-0.1	0.5	5.1	2.5	1.4	1.8
Latvia	-0.2	-1.2	1.2	0.5	3.3	0.8	1.2	0.3
Lithuania	-0.7	0.7	-0.5	c	2.2	1.4	-0.4	c
Austria	2.1	0.1	0.0	-0.3	6.5	2.2	3.0	1.8
Portugal	0.2	0.3	0.3	1.6	7.4	4.8	3.2	2.5
Sweden**	0.3	0.4	-0.4	0.2	3.9	2.7	-0.2	0.3

虽然经济不容乐观,但欧元区通胀水平仍居高不下,3月CPI同比初值上涨7.5%超预期,续创历史纪录,核心CPI同样创下纪录。面对经济增速不及预期但通胀创新高的局面,未来欧元区经济的发展不容乐观。

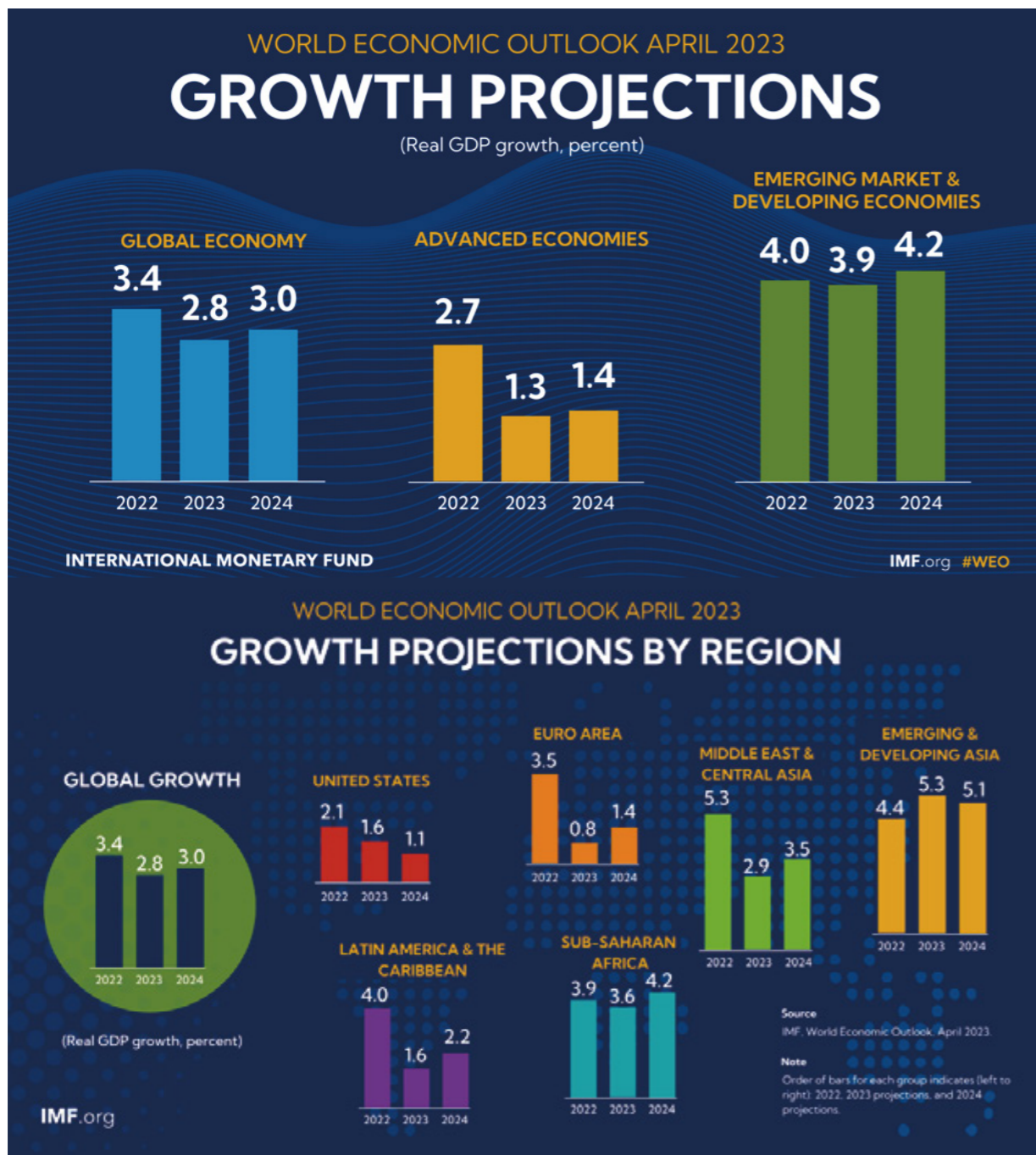


根据日本内阁府发的数据,今年第一季度日本GDP环比增长0.4%,年化涨幅1.6%,均高于市场预期。国内需求回暖成为一季度拉动日本经济增长的主要因素,个人消费、住宅投资及企业设备投资环比均出现增长。而外需下滑成为当季日本经济的主要拖累因素,特别是半导体制造装置及汽车出口低迷。未来日本经济发展可能喜忧参半,一方面疫情放开、大宗商品价格回落促使国内需求回暖复苏。但另一方面欧美经济增速放缓可能带来外需疲软,影响出口,特别是半导体及汽车等日本的传统出口优势产品。

新兴经济体经济表现差异较大。在强劲的国内需求与制造业发展支撑下,亚洲新兴经济体增长态势良好。旅游业是拉动东盟经济增长的重要驱动力,2023年旅游业有望进一步复苏。中东新兴经济体经济增长动力有所减弱,能源价格对经济的拉动作用逐步消退,沙特阿拉伯等原油出口国的GDP同比增速自2022年二季度起逐季回落。土耳其经济增长动力减弱,加之其南部地区地震造成严重经济损失,经济增长不确定性较高。拉美与非洲经济体面临高通胀、低增长等问题。随着疫情影响逐步减弱、大宗商品价格回落,新兴经济体预计将延续当前走势。亚洲新兴经济体有望保持较高增长,资源出口型新兴经济体仍将受益于大宗商品价格高位波动,但增速可能逐步回落。

当前国际形势相对复杂,外需疲软可能将削弱亚洲新兴经济体增长动力,加息抬升部分新兴经济体外债风险,部分新兴经济体将迎来换届选举政治局势将发生新变化。地缘政治冲突、经贸制裁、贸易保护主义等因素可能将波及新兴经济体,加大经济走势的不确定性。

基于以上宏观政治、经济环境分析,预期全球经济增速将放缓。根据2023年4月IMF国际货币基金组织发布的《全球经济展望报告》,预计全球经济增速将由2022年的3.4%小幅下滑至2023年的2.8%,2024年则将回升至3.0%,比1月份的预测值低0.1个百分点。



预计发达经济体的增速放缓将尤为明显，从2022年的2.7%下降至2023年的1.3%，在2024年温和反弹至1.4%。新兴经济体和发展中经济体整体上经济增速则更快，预期2023年增速将从2022年的4.0%降至3.9%，并于2024年反弹至4.2%。

分地区看，预计美国经济增长从2022年的2.1%降至2023年的1.6%；欧元区 and 英国下降尤为明显，预计二者今年的增速将分别降至0.8%和-0.3%，并于2024年回升至1.4%和1.0%；此外，预计德国2023年GDP下降0.1%，法国2023年增长0.7%。

《世界经济展望》最新增速预测

预测值

(实际GDP, 年百分比变化)	2022	2023	2024
世界产出	3.4	2.8	3.0
发达经济体	2.7	1.3	1.4
美国	2.1	1.6	1.1
欧元区	3.5	0.8	1.4
德国	1.8	-0.1	1.1
法国	2.6	0.7	1.3
意大利	3.7	0.7	0.8
西班牙	5.5	1.5	2.0
日本	1.1	1.3	1.0
英国	4.0	-0.3	1.0
加拿大	3.4	1.5	1.5
其他发达经济体	2.6	1.8	2.2
新兴市场和发展中经济体	4.0	3.9	4.2
亚洲新兴市场和发展中经济体	4.4	5.3	5.1
中国	3.0	5.2	4.5
印度	6.8	5.9	6.3
欧洲新兴市场和发展中经济体	0.8	1.2	2.5
俄罗斯	-2.1	0.7	1.3
拉美和加勒比地区	4.0	1.6	2.2
巴西	2.9	0.9	1.5
墨西哥	3.1	1.8	1.6
中东和中亚	5.3	2.9	3.5
沙特阿拉伯	8.7	3.1	3.1
撒哈拉以南非洲	3.9	3.6	4.2
尼日利亚	3.3	3.2	3.0
南非	2.0	0.1	1.8
备忘项			
新兴市场 and 中等收入经济体	3.9	3.9	4.0
低收入发展中国家	5.0	4.7	5.4

来源：IMF《世界经济展望》，2023年4月。
注释：印度的数据和预测值是按财年列示的，财年2022/2023（从2022年4月开始）显示在2022年栏中。基于日历年，印度2023年的经济增速预测值为5.4%，2024年为6.3%。

国际货币基金组织 IMF.org

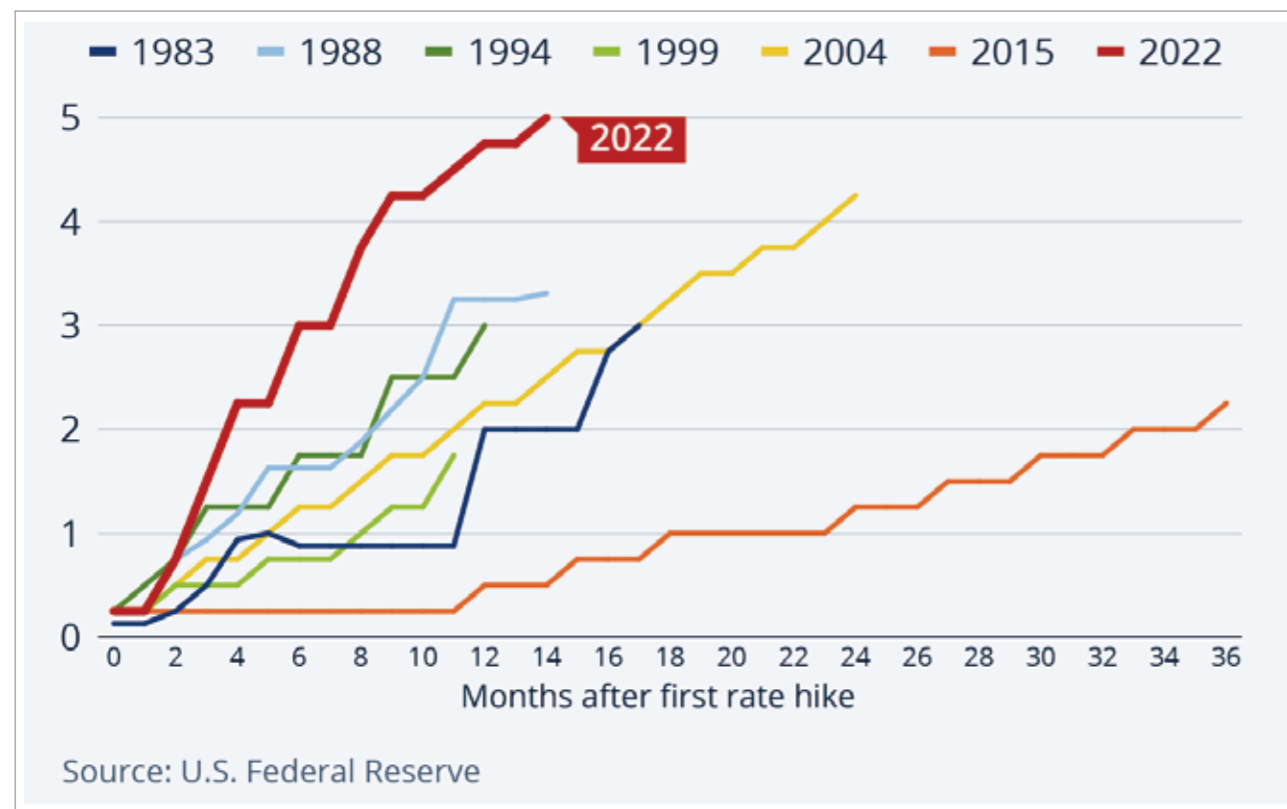
1. 银行业动荡加剧金融市场风险

为了应对高通胀，2022年全球主要央行以数十未有之力度和速度进行加息。根据国际清算银行数据显示，2022年全球38家央行共加息210次。作为欧美央行的代表，同时也作为全球流动性的源泉，美联储加息强度及频次明显强于过去历史紧缩周期。自去年3月至今年5月，美联储共加息10次，共计500个基点，为过去四十余年最强。

虽然强势加息缩表在一定程度上遏制了通胀水平继续快速上涨，但同时也带来了副作用。即导致市场美元流动性持续收紧，风险资产价格大幅缩水，国债及债券等固定收益产品估值下跌，诱发银行业流动性风险。导致过去两个月美国多家区域性银行出现流动性危机，关闭被接管。

3月份Silvergate Bank(银门银行)、SVB硅谷银行及Signature Bank(签名银行)三家银行破产关闭，5月1日，第一共和银行(First Republic Bank)被关停，其大部分资产被出售给摩根大通。此外，3月19日，拥有百年历史且为全球系统总要银行的瑞士信贷被瑞银集团收购。

美联储历次加息周期强度对比



上述几家银行倒闭的原因各异，如Silvergate Bank及Signature Bank 为主要亲加密货币业务银行，流动性紧缩加密货币市场发生剧烈下跌，及个别加密货币暴雷造成亏损进而引发挤兑资金外流。硅谷银行则主要以科技创业、风投企业客户为主，资产错配，同样在流动性收紧的环境下，资产浮亏引发资金外流。而瑞信的情况则更为复杂，是长期管理问题叠加全球流动性紧缩共同导致的。

此次欧美银行问题的根源，是流动性紧缩下突发事件放大资产及负债端问题，在一定程度上网络的快速传播也使风险加速暴露甚至扩大，使银行做出正确应对措施的空间有限。

此次银行风波本质上是流动性问题，而非杠杆和资产质量问题。这一点，与2008年金融危机期间金融机构及个人普遍的高杠杆，造成银行持有的底层资产出问题是有本质的不同。



展望未来市场发展,如果美联储货币政策紧缩仍在持续,那么部分中小银行的风险仍可能暴露。联邦存款保险公司FDIC及其他大型金融机构可以为风险暴露的中小银行提供救助或收购接管,以此保护储户利益及隔离风险蔓延。此次中小银行风波可能会加速整体信用收缩、特别是对区域中小型银行风险敞口较大的商业地产,其中重点是写字楼。

进一步从更广泛的角度来看,全球金融环境急剧收紧,将会对信贷环境和公共财政产生巨大影响。这在新兴市场和发展中经济体中更加明显,加之地缘政治的影响,将引起资本大量外流,风险溢价上升,资金涌入安全资产,以及美元将再次升值。全球经济活动因此信心下降、家庭支出收缩和投资减少而显著下滑,进一步加剧衰退预期。

2. 全球通胀虽有所缓解但不及预期,核心通胀粘性仍较强。

全球经济正在逐步复苏,尽管各主要央行为抗击通胀采取的紧缩政策对经济发展造成一定拖累,通胀水平在过去的三个季度中缓慢下降,但其下降速度比最初预计的要慢。根据IMF数据,全球通胀率将从2022年的8.7%将至今年的7.0%,预计2024年将降至4.9%。这主要反映了能源和粮食价格的大幅回落,不过许多国家的核心通胀(不包括能源和粮食)在短期内仍处于高位。IMF预计按年末同比计算的核心通胀今年将降至5.1%,与1月预测相比上调0.6个百分点,高于目标水平。

从各大洲来看,美洲层面,虽然北美的通胀预期趋于下降,但是中美洲和南美洲,通胀预期仍在上升。非洲大多数地区的通胀较上季度也有所上升。亚洲地区存在较大差异,但多数地区近期通胀预期都有所回落。大洋洲通胀预期将在中期内下降,处于较低水平。欧洲尽管通胀有下降趋势但短期仍维持高位,预计至2026年通胀才可达到预期2%的目标,并且东欧的通胀水平大于欧洲其他地区。

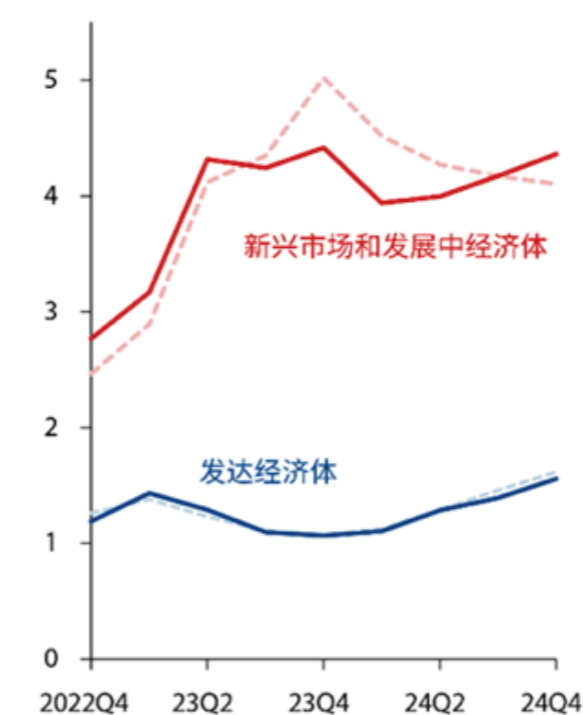


增长与通胀

经济增长放缓在发达经济最为明显。通胀下降速度比预期的要慢。

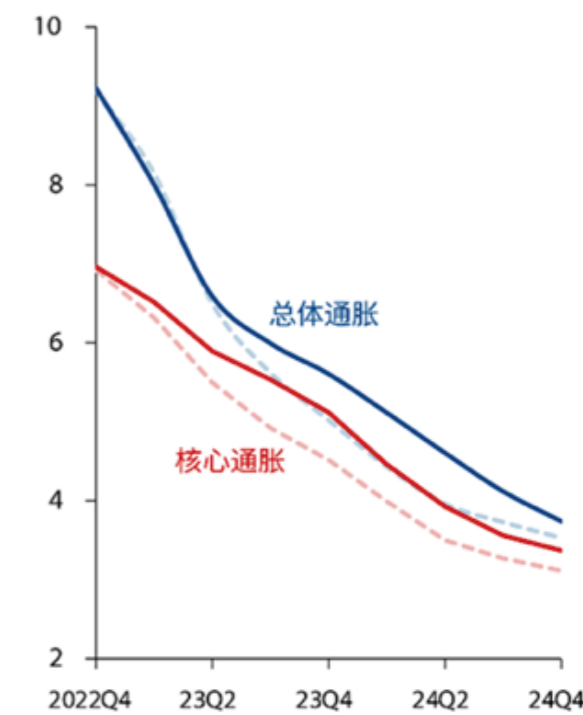
增长预测
(百分比, 同比)

— 最新预测
--- 2023年1月WEO



预计的通胀路径
(百分比, 同比)

— 最新预测
--- 2023年1月WEO

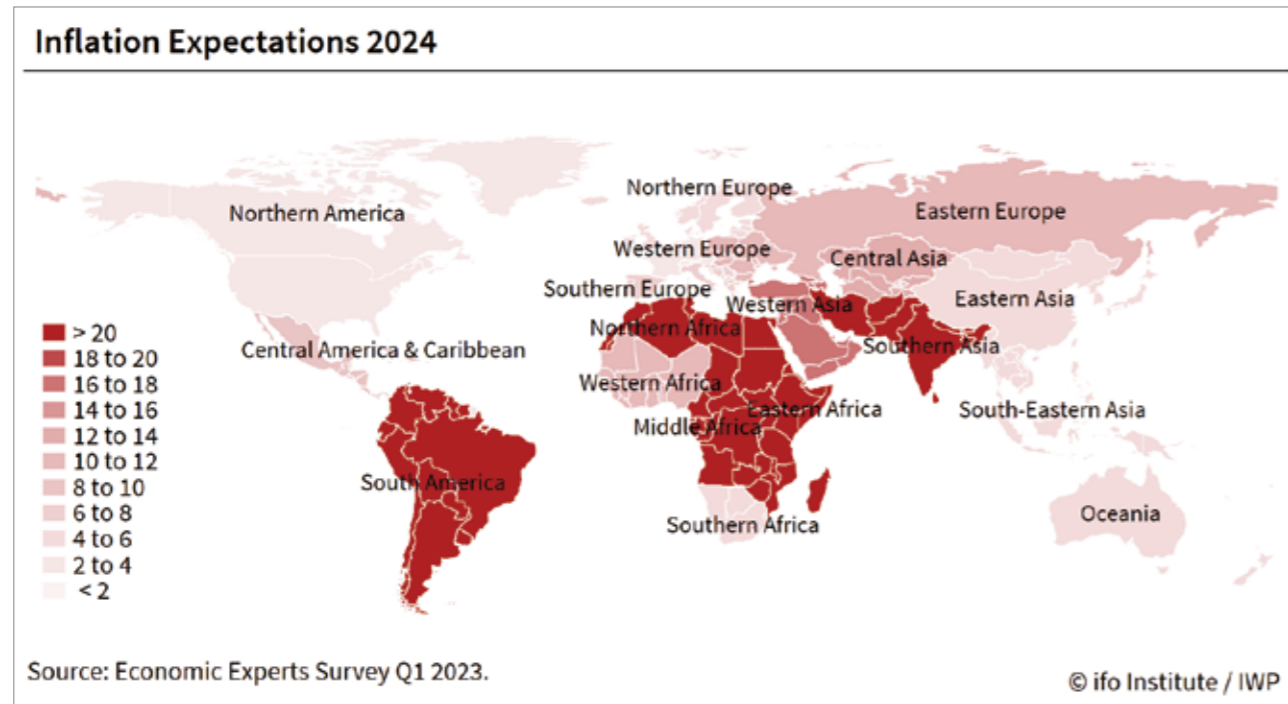


来源: IMF2023年4月《世界经济展望》和IMF工作人员的计算。

IMF

具体来看,3月美国通胀同比小幅上涨0.1%至5%,有下降的趋势,核心通胀同比上涨5.6%,二者均和预期水平一致。欧元区3月通胀同比上涨6.9%,较上月8.5%涨幅继续下滑,其主要是得益于能源价格的下降。但除去能源和粮食,欧元区3月份核心通胀同比上涨5.7%创下新高。英国3月通胀同比上涨8.9%,较2月的9.2%的涨幅有小幅回落,核心通胀同比上涨5.7%,较上个月持平。加拿大3月通胀同比上涨4.3%,低于2月份的5.2%的同比涨幅,核心通胀4.5%,低于2月0.3%的增速。几个主要的经济体通胀均呈现下降趋势,而在部分发展中国家或新兴市场国家也得到缓解,如高通胀国家土耳其3月通胀水平同比上涨50.5%,较2月的55.2%的增速大幅放缓,创来一年以来的最低水平。

2024年全球通胀预期



(数据来源: Economic Experts Survey)

目前的通胀问题处理难度已经高于之前,政策制定者当前面临的不是“两难”问题,而是“三难”:既要降低通胀水平,又要避免经济衰退,还要保障金融系统稳定。

激进加息抬升利率及多重因素冲击带来全球经济下行压力加大。IMF预测九成的发达国家面临经济下行压力,部分欧洲国家还将出现负增长的情况。这将导致滞胀风险,令央行承压。央行在解决通胀问题和促进经济增长问题上出现矛盾,控通胀要加息,促增长要降息,陷入左右为难、难以平衡的困境当中。目前经济下行叠加激进加息从资产端到负债端挤压银行,特别是中小银行面临着资产端资产损失和负债端存款流失的双重挤压,任何突发事件都可能会出现挤提现象,令任何一家银行都难以承受、面临破产的风险。为了稳定金融市场、促进增长,部分央行就只能增加通胀容忍度,提前停止加息。有的国家风险可控、经济呈增长趋势,但通胀高企,央行可能不得不继续加息。最终,全球央行的货币政策走向就会出现分化。

3. 加息及利率预期:全球加息预期今年落幕

在过去一年多来欧美央行强劲加息背景下,随着通胀趋于放缓、经济承压、及3月份欧美银行业出现数家银行倒闭被接管,如果继续强劲加息,那么利率上升,债券价格将会随即下跌,欧美持有债券资产比例较高的银行将陷入困境。此外不断上涨的利率将导致资金成本过高,从而进一步放缓经济,或引发衰退。

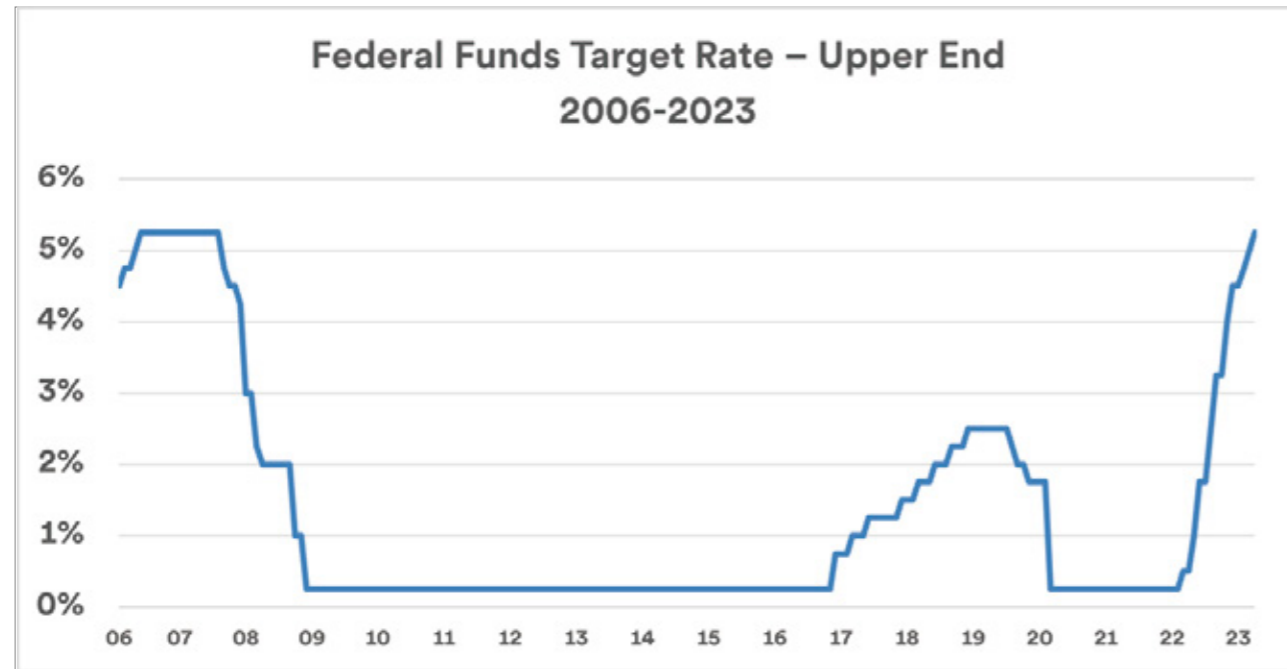
在此背景下,市场预期全球央行距离暂停加息的步伐已为时不远,但即使暂停加息短期内利率仍将维持高位。彭博社预计,全球央行或采取更温和的措施,而对于全球加息的预期,今年也将落幕。全球利率的峰值将在第三季度达到6%,而明年年底将降至4.9%。

3月份,美联储将联邦基金利率上调25个基点,5月再次加息25个基点,自去年3月以来累计加息10次,共500个基点。而鲍威尔近期也暗示,加息已进入尾声。

3月中,加拿大央行兑现承诺,暂停加息;4月初,澳洲联储暂停了长达一年的加息行动,2022年4月以来,澳洲联储已累计加息10次,共350个基点;新兴经济体中,土耳其、越南已早在二月、三月降息,印度央行在四月初也暂停加息。

WAN
BRIDGE

美联储基准利率

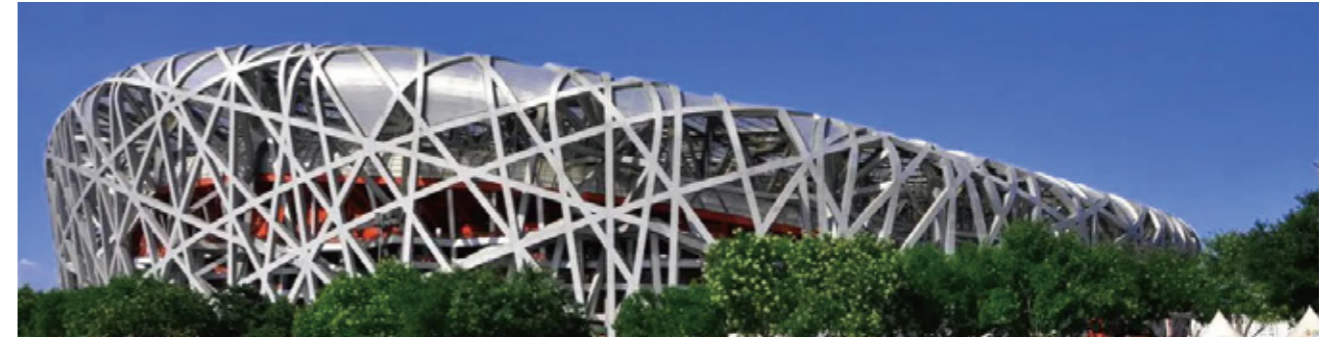


印度央行肯定不会是最后一家暂停加息的央行，而问题是：美联储、英国央行和欧洲央行这三家最主要央行中，谁将会成为下一个暂停加息的央行？

欧洲央行在3月加息50基点，受到银行业的冲击，5月初放慢加息步伐至25个基点。但欧元区核心通胀居高不下，仍为欧洲央行下一步的货币决策制造了难题。

欧元区面临着比美国更严峻的“滞胀”难题，短期内依旧会实行紧缩政策。美国通胀有所下降但核心通胀粘性较高，但考虑到经济增速及信贷压力预期将暂停加息。而英国央行预期将继续与通胀作斗争。当通胀得到控制后，发达经济体的央行可能会放松货币政策，使实际利率逐步回到疫情前的水平。

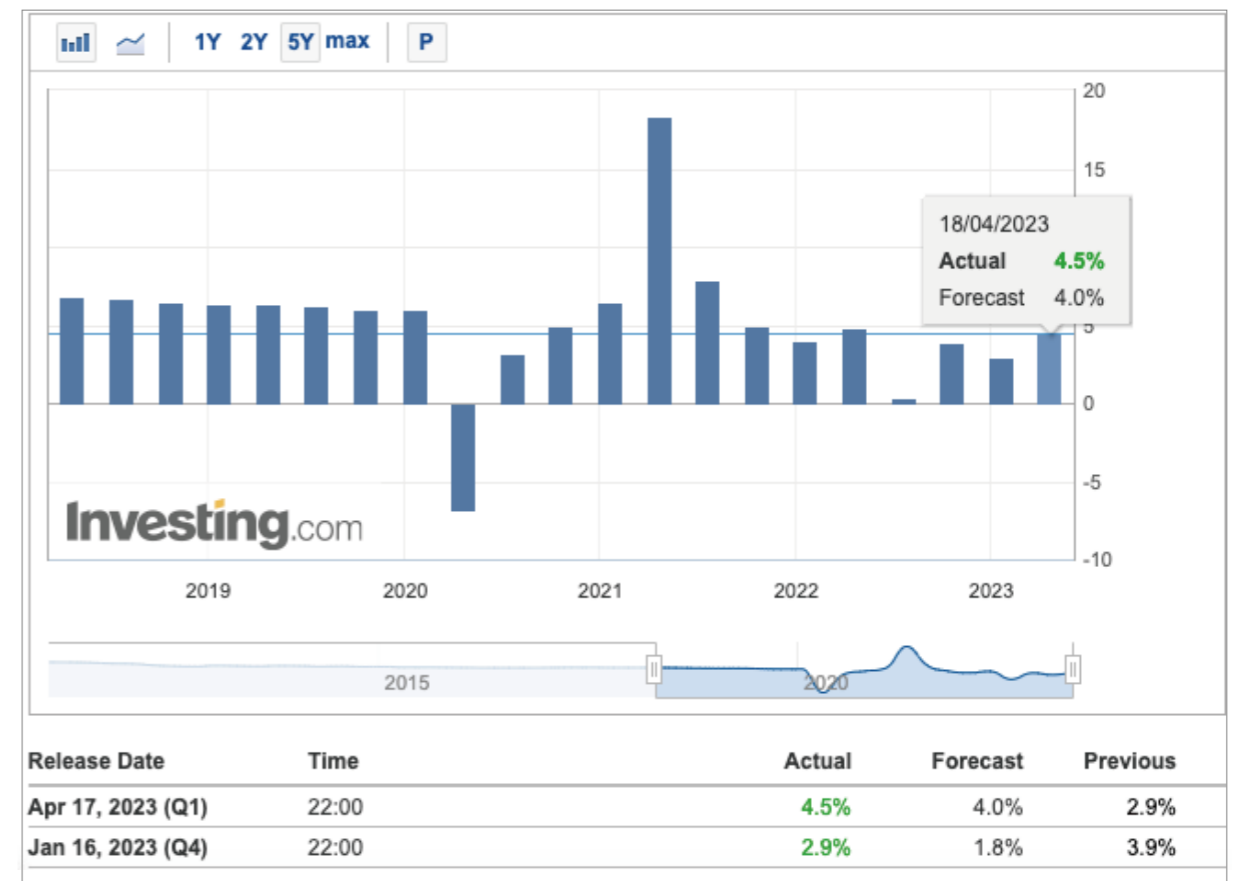
主要经济体经济表现与展望 ECONOMIC OVERVIEW OF MAJOR ECONOMIES



中国：2023年一季度经济复苏，内需企稳回升出口反弹，但复苏存在结构性不平衡；

中国经济在解除疫情限制之后，2023年一季度迎来了复苏。根据国家统计局公布数据，一季度GDP超过28.49万亿元，同比增长4.5%，环比增长2.2%，高于路透社经济学家4%的预测，是自去年一季度以来的最高增幅。

中国GDP增速



(数据来源: Investing)

全国规模以上工业增加值一季度同比增长3%，环比增长0.3%。高技术产业投资增长达16%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长15.2%和17.8%。

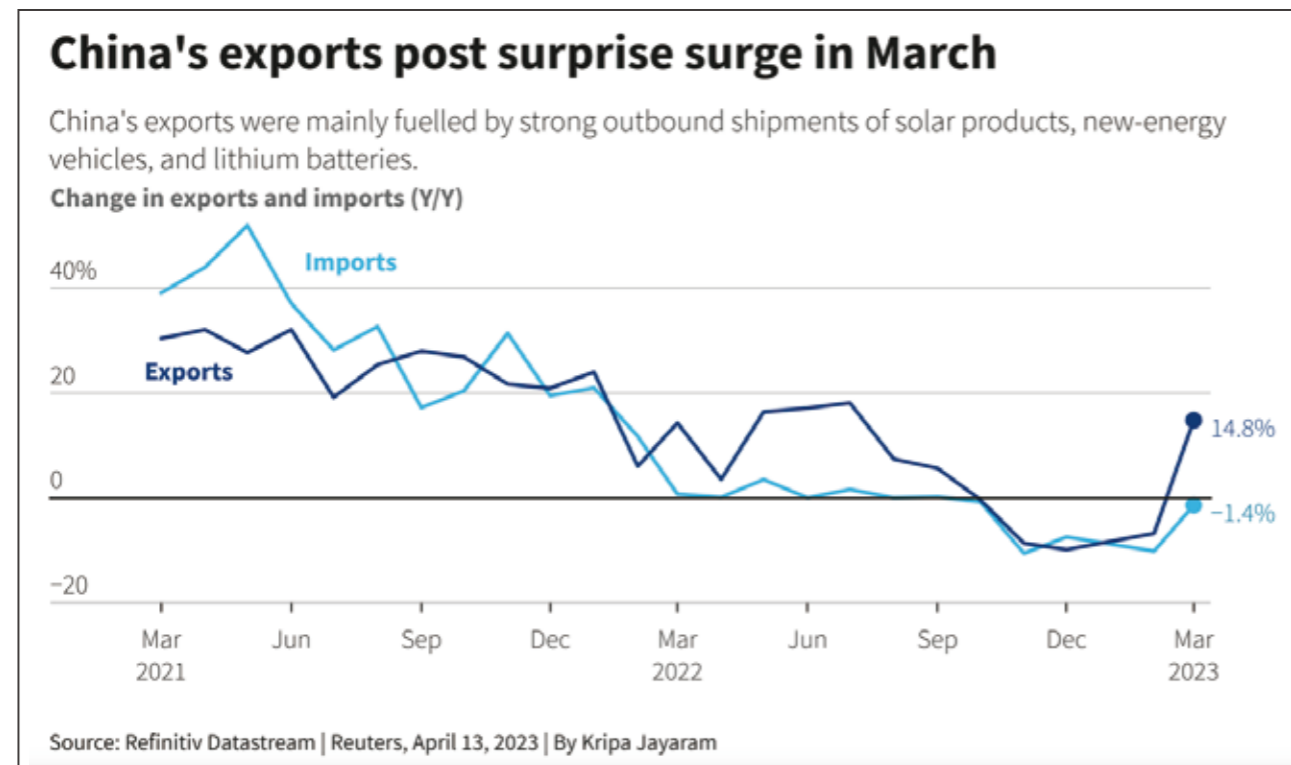
2023年一季度社会消费品零售总额超过11万亿元，同比上涨5.8%，市场恢复较快。一季度服务业同比增长了5.4%，环比增长3.1个百分点。对经济增长的贡献率达到69.5%，成为支撑经济增长的重要因素。根据政府数据显示，服务生产指数增长9.2%，其中3月住宿、餐饮和信息技术服务领涨。

由于基础设施和制造业投资增长放缓，同比增长分别为8.8%和7.0%。年初至今的固定资产投资（不含农户）弱于预期，同比增长5.1%，与去年水平持平。与此同时，今年一季度房地产开发投资继续下降5.8%。

就业形势总体稳定，总就业人数较去年同期增加。一季度全国城镇调查失业率平均值为5.5%，比上年四季度下降0.1个百分点，但16-24岁劳动力调查失业率达19.6%。居民收入平稳增长，人均可支配收入同比名义增长5.1%。

2023年一季度进出口总额为9.8万亿元，同比增长4.8%。其中出口5.6万亿元，增长8.4%。进口4.2万亿元，增长0.2%。贸易顺差1.4万亿元。3月份，进出口总额3.7万亿元，同比增长15.5%，其中出口增长23.4%，进口增长6.1%。表现超出预期，结束连续5个月的下滑。

中国外贸进出口增速



(数据来源: Refinitiv)

一季度CPI同比上涨1.3%，核心CPI同比上涨0.8%，较为温和。PPI同比下降1.6%，其中3月份同比下降2.5%，环比持平。一季度工业生产者购进价格同比下降0.8%，其中三月同比下降1.8%，环比持平。

综合来看，目前中国经济整体呈现恢复向好的态势，开局良好。但同时，从数据来看一些结构性问题也浮现出来，复苏仍然是不平衡的，因为房地产投资尚未完全稳定，而私人投资增长则下降到收缩区域。新能源汽车销量上涨，但汽车总体销量及传统油车销量下滑。外贸出口数据市场存疑，且在欧美需求放缓的环境下，出口是否可以保持目前的势头存在不确定性。国际环境仍然复杂多变，国内需求不足制约明显，经济持续复苏实现全年5%增长目标仍有一定挑战。

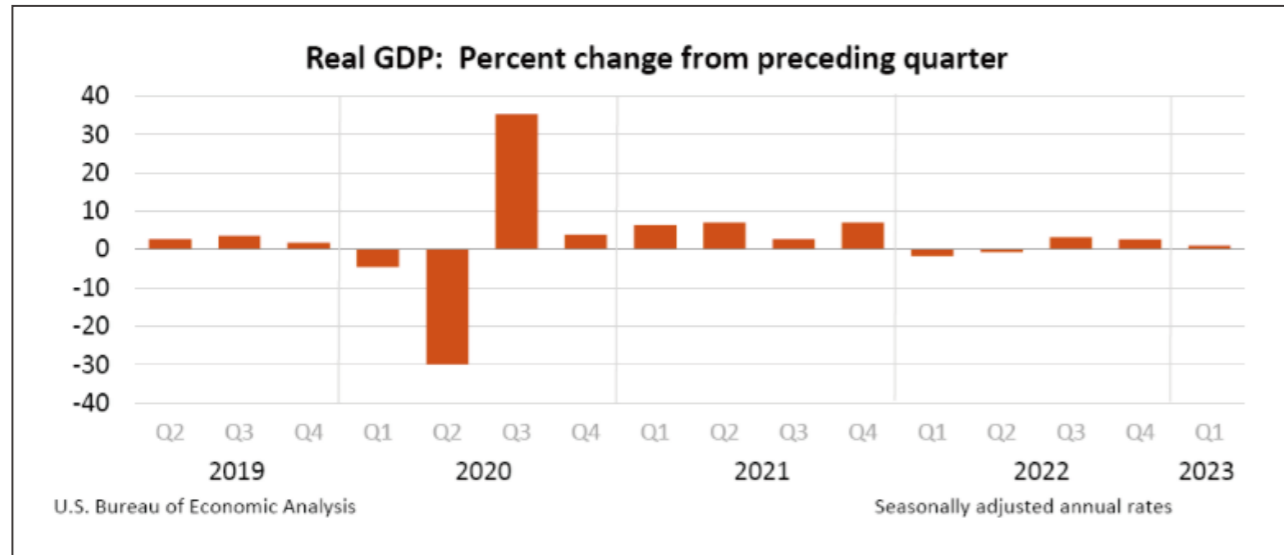


美国：2023年经济增速放缓，加息见顶，但不会出现衰退。

利率上升和通胀依旧是影响美国经济的主要因素，而3月包括硅谷银行、Signature Bank等一些区域银行倒闭的影响，再次冲击着金融市场，上述因素综合影响一季度经济发展放缓。

根据美国经济分析局BEA报告，美国经济今年第一季度实际GDP年增长率为1.1%，经济表现低于2%的预期。与四季度相比，一季度实际增速放缓，主要反映私人库存投资回落和非住宅固定投资放缓。但需求依旧强劲，占美国经济总量约70%的消费者支出一季度增长3.7%，高于上季度1%的增幅。

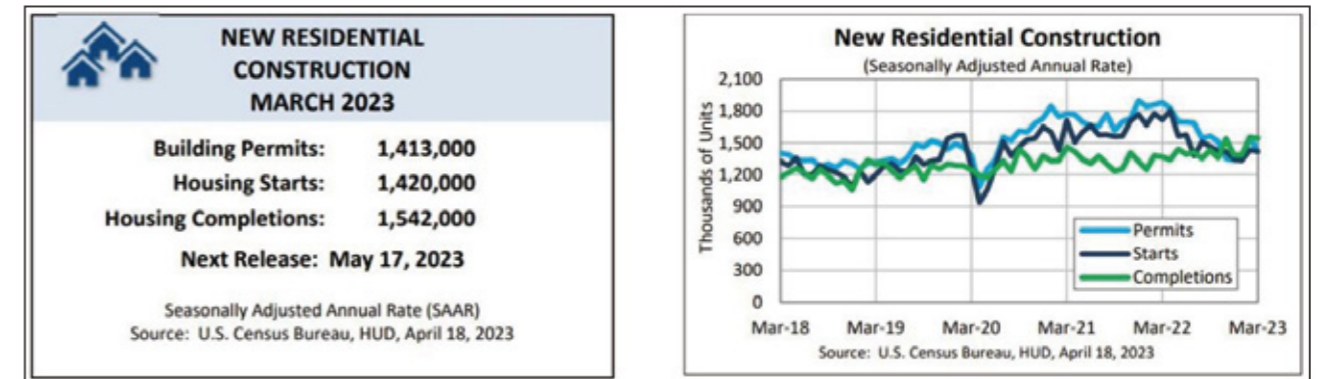
尽管一季度GDP增长缓慢，但坚韧的消费和强劲的劳动力市场继续支撑美国经济。3月份美国季调后非农就业人口增加23.6万人，预期值为23万人，失业率为3.5%。



从投资看,美国私人投资主要分为企业投资、住宅投资和库存投资三大类。其中,利好一季度GDP的一个潜在因素是房地产市场销量的回暖,住宅投资的减少将一季度GDP增幅拉低了0.17个百分点,远低于上季度1.2个百分点和去年第三季度的1.42个百分点。私人库存投资对美国经济增长贡献为负2.26个百分点。净出口为经济增长贡献0.11个百分点,低于上季度的0.42个百分点。

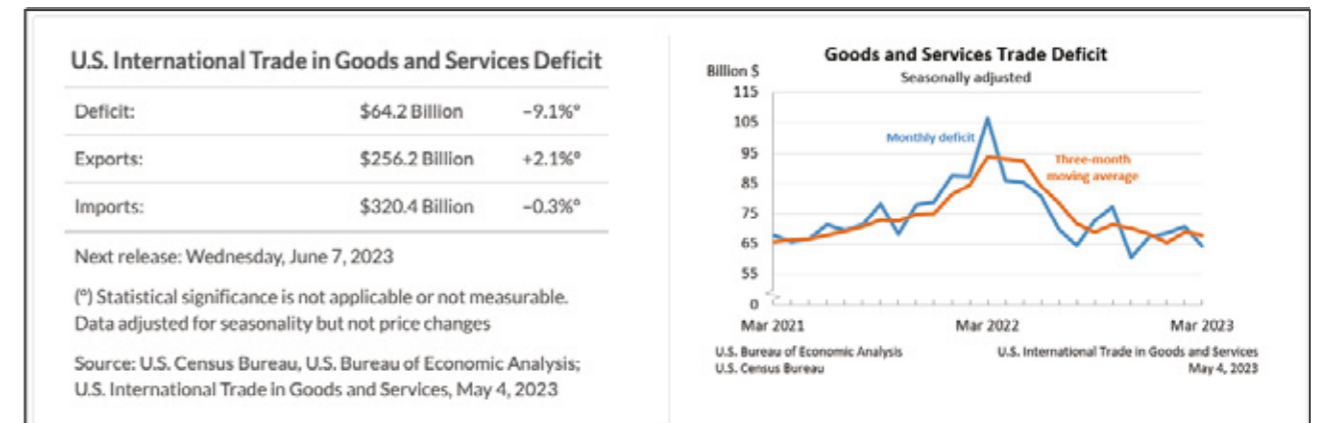
去年下半年受影响最严重的美国房地产市场在今年有所回暖,但由于利率水平抬升,整体依旧面临压力。美国人口普查局的调查数据显示,3月经季调后私人建筑许可签发量环比下降8.8%,年化为141.3万套。其中独栋别墅建筑许可环比上涨4.1%,年化为81.8万套。开工量3月环比小幅下降0.8%,其中独栋别墅开工量环比上涨2.7%,年化为86.1万套。房屋竣工量3月环比小幅下降0.6%,同比上涨12.9%季调年化计算为155.2万套。3月底,美国30年期抵押贷款利率为6.27%,较2月份有小幅下降,但依旧为2008年次贷危机以来的高位水平,预期将限制房地产的投资和消费活动。

三月美国新屋开工、竣工量及建筑许可获批量



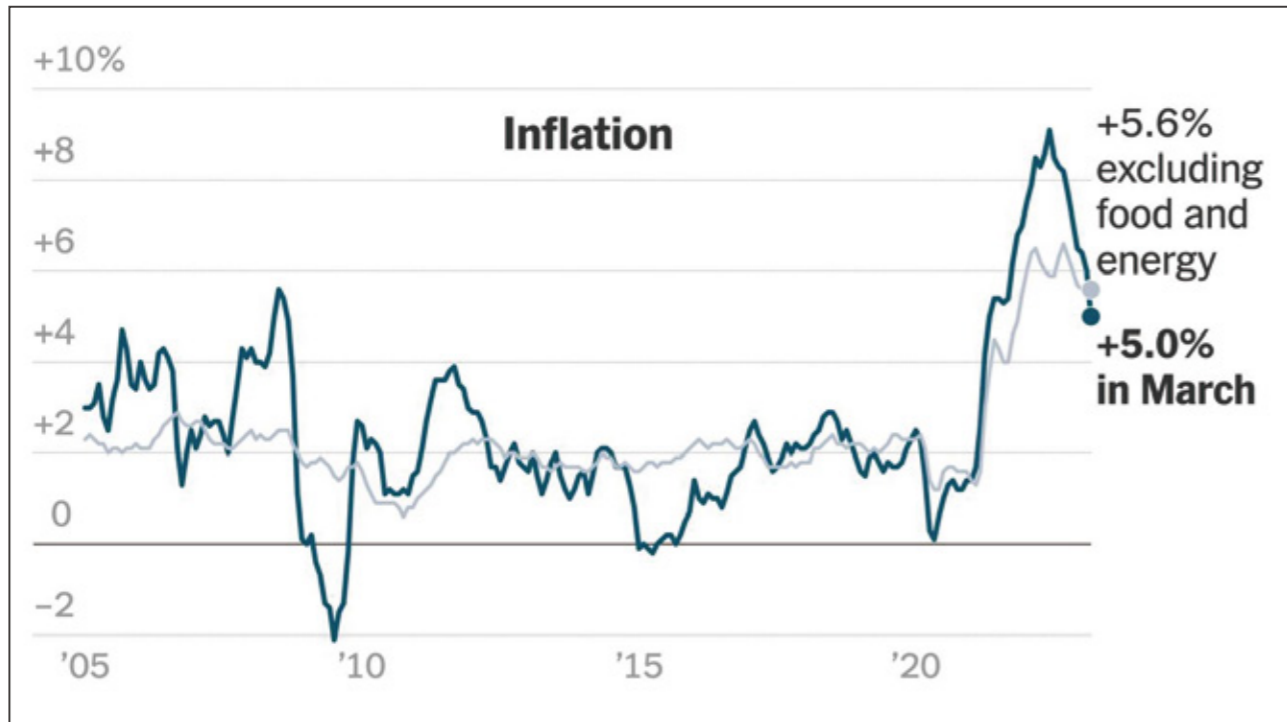
(数据来源:US Census, HUD)

美国商务部数据,2023年3月,季节性调整后的美国商品和服务贸易逆差为642亿美元,环比下降9.1%。其中出口为2562亿美元,较2月上涨2.1%,进口为3204亿美元,较2月小幅下降0.3%。随着全球疫情逐渐消散,供应链恢复,美国进口出现小幅上涨,贸易逆差有所下降。



美联储高度关注的通胀指标---美国个人消费支出价格指数,一季度年化环比初值为3.7%,高于去年四季度的1%。剔除食品和能源的核心PCE物价指数环比上升4.9%,也高于预期的4.7%和去年四季度的4.4%。美国通胀数水平正在回落,但核心通胀仍具有粘性。三月通胀数据显示,CPI同比增速5%,有下降趋势,但仍高于美联储2%的目标。核心CPI同比增速5.6%,略有所放缓。

美联储以加息提高利率来抑制通胀,该机制旨在增加消费者和企业的借贷成本,从而削减支出,为经济和劳动力市场降温。近期欧美银行业的动荡使银行收紧信贷条件,将有助于降低通胀。



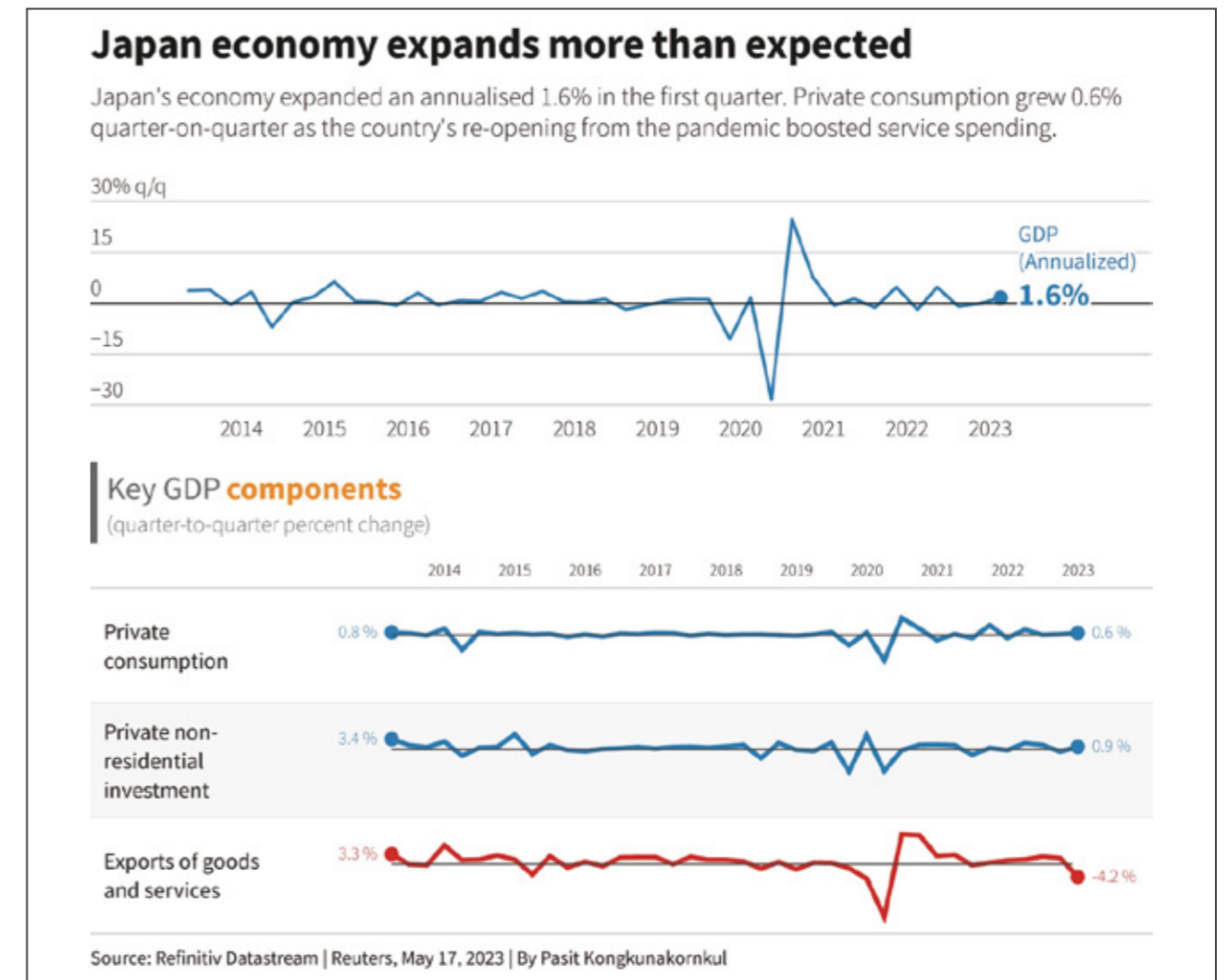
鲍威尔表示,美国经济并不会出现衰退,仅是一定程度出现降温迹象。根据劳工部统计显示,2月和3月职位空缺数减少,今年一季度,雇主平均每月增加近34.5万个就业岗位。同时,申请失业救济人数从24.6万人降至23万人,对比疫情前标准来看,依旧处于较低水平。

根据荷兰国际集团首席国际经济学家詹姆斯·奈特利表示,展望二季度美国GDP增长,鉴于近期销售零增长的趋势,预计消费者支出将出现逆转,预计二季度GDP将增长0-0.5%。而彭博Bloomberg经济学家预测,二季度美国GDP将进一步放缓至0.2%,但并不会出现衰退。



日本：一季度经济表现好于预期,但在受供应链影响较大的经济结构下,发展前景仍存在不确定性。

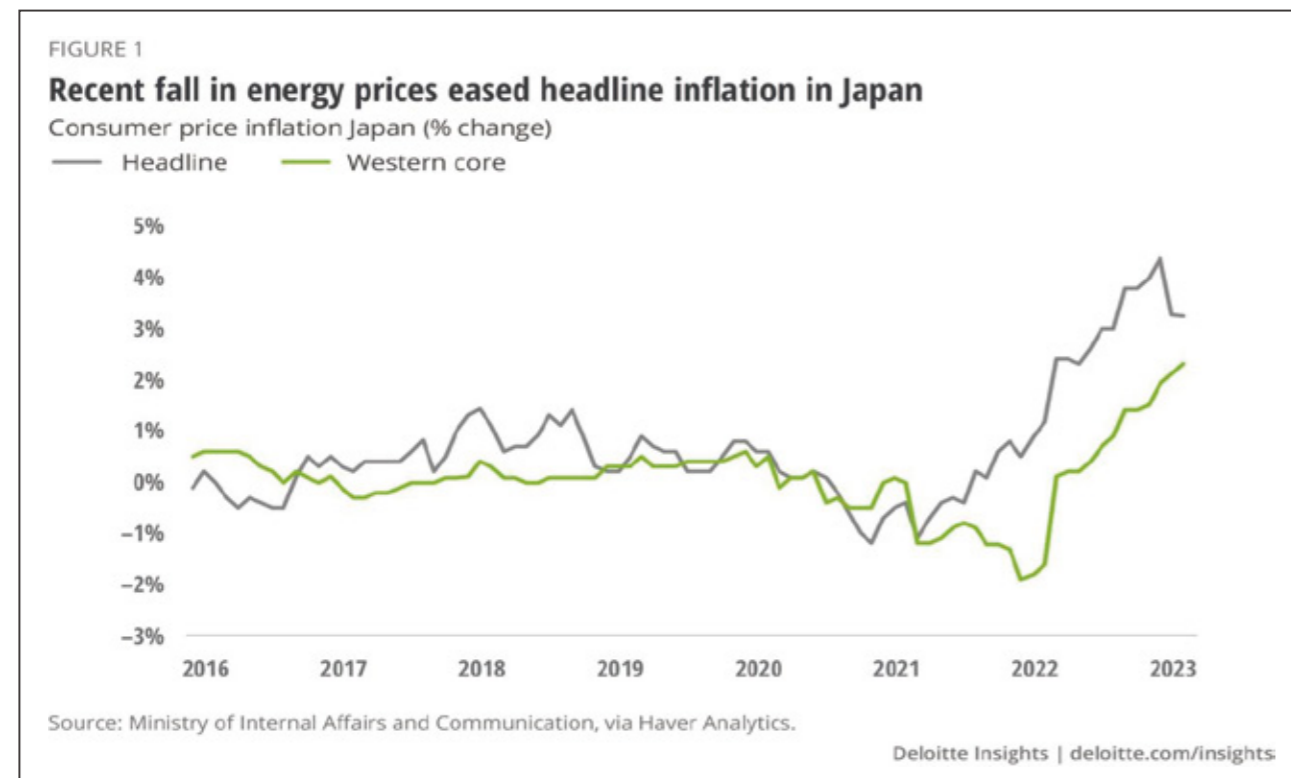
疫情后,日本消费反弹抵消了部分市场不利因素,经济增速好于预期。且日本央行维持宽松的货币政策,支撑了持续复苏的希望。根据日本内阁府公布的初步统计结果显示,2023年一季度日本实际GDP环比增长0.4%,年化增幅为1.6%,是三个季度以来首次增长。



占日本经济比重二分之一以上的国内个人消费较上季度增长0.6%，因为日本疫情之后的重新开放提振了服务支出，超出预期0.4%。资本支出同样超出预期0.9%。住宅投资增长0.2%，企业设备投资增长0.9%。工资增长、劳动力市场的相对强劲将有助于支撑市场需求。

全球货币政策紧缩的背景下，削减了日本产品的海外需求，特别是汽车及半导体等。日本出口在一季度下降了4.2%，这也是六个季度以来首次下降，进口下降2.3%。进出口导致日本GDP减少0.3个百分点，海外增长放缓将对制造商造成压力，工业生产疲软。

由于能源成本的下降，3月份总体通胀率从1月的4.3%降至3.2%，虽有所下降，但预计通胀可能会持续更久。



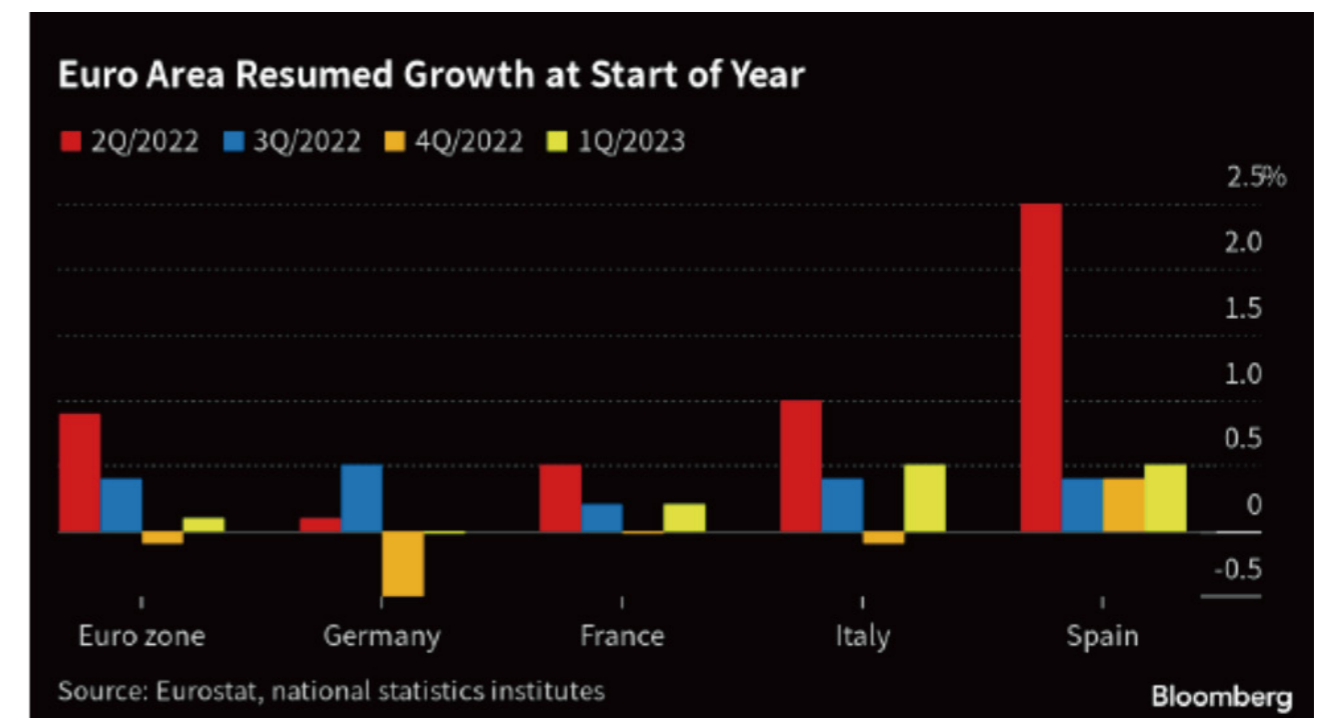
展望未来，由于欧美、中国经济增长放缓的预期加大，给依赖于外贸进出口的日本经济前景蒙上了阴影。供应链成本可能会转嫁给消费者，增加通胀压力，同时也加剧了日本央行何时改变货币政策的不确定性，货币政策的变化从而决定了今年日本经济的增速。海外增长放缓将抑制日本的复苏潜力，而西方银行业的动荡会带来进一步的下行风险压力。



欧元区：增长不及预期，通胀仍维持高位，衰退风险较高。

欧元区一季度经济表现与持续高通胀相抗衡，能源价格一直是过去一年推动通胀的主要因素。荷兰银行全球宏观主管 Carsten Brzeski 表示，随着全球供应链的恢复，欧元区供应链瓶颈得到缓解。原材料成本下降、欧洲暖冬，以及财政政策刺激措施帮助欧元区避免了冬季经济衰退，一季度欧元区经济略有增长信号出现，但经济发展仍然受到高通胀、货币紧缩政策、银行危机等的影响，前景充满挑战。

据欧盟统计局公布的数据显示，2023年一季度欧元区GDP环比增长0.1%，低于预期的0.2%。年增长率为1.3%，低于预期的1.4%。各国之间存在显著差异，具体来看，欧洲经济火车头德国2023年一季度GDP持平，并且预计今年的GDP增长率也为0%。法国一季度GDP增长0.2%，主要源于法国总统 Emmanuel Macron 养老金改革而引起的广泛罢工导致经济活动放缓。爱尔兰GDP环比下降2.7%。葡萄牙一季度GDP环比增长1.6%。

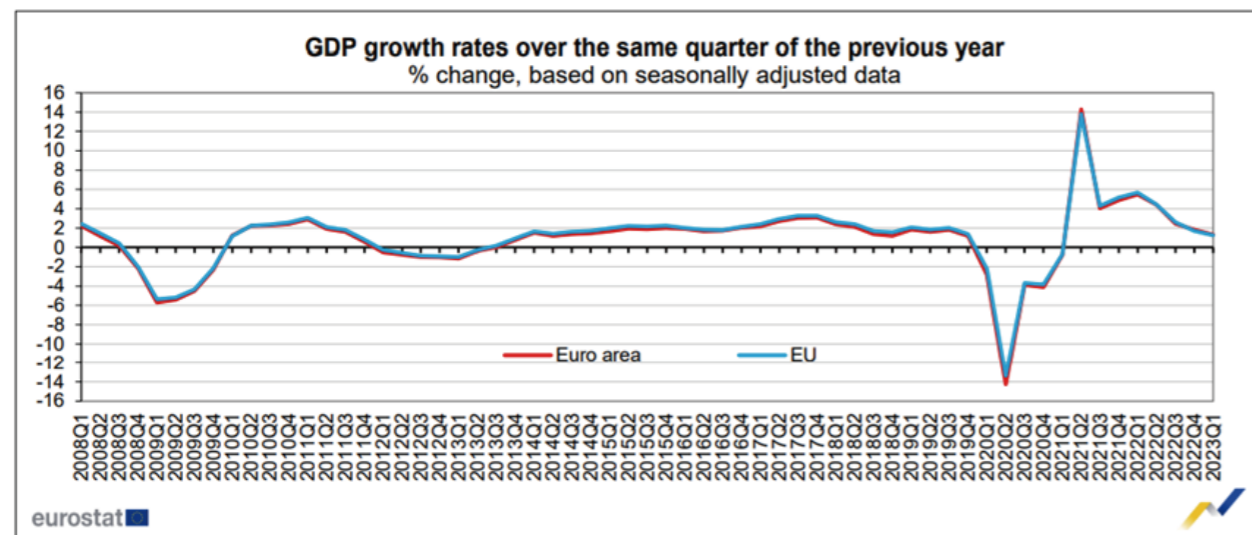
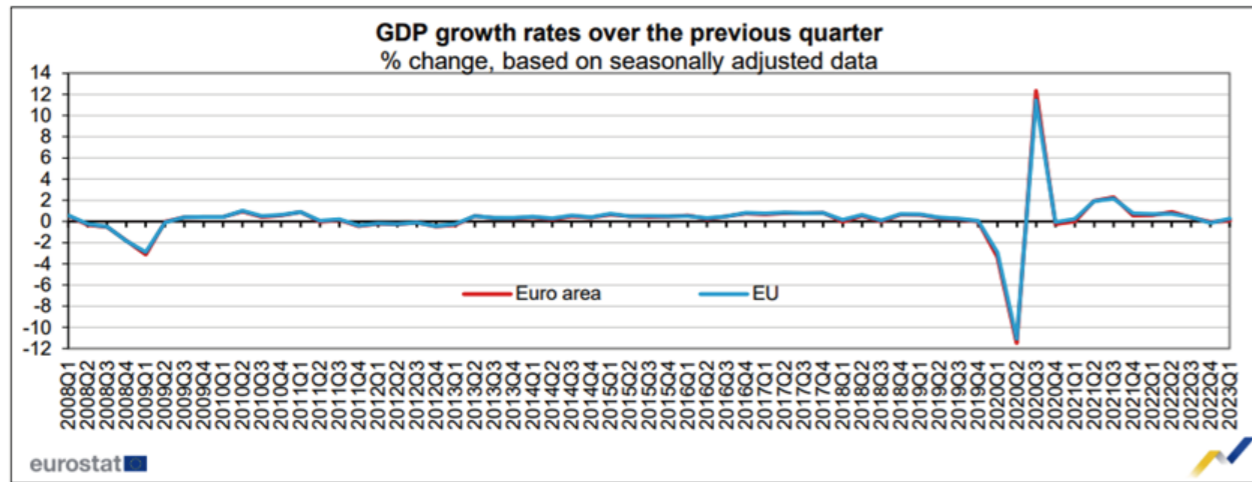


欧洲工业在2023年开局强劲,1月份的产量在能源密集型行业的推动下增长了0.7%,但新订单可能由于中国重新开放而导致大幅下降。预计今明两年由于利率上升导致生产势头减弱和建筑业放缓,失业率预计将从2022年的6.7%升至2024年的7.2%。

3月欧美多家银行的倒闭,以及随之而来的银行业动荡,尽管欧盟官员强调了欧洲银行的实力,但存款外逃现象和行业进一步波动风险依旧存在。

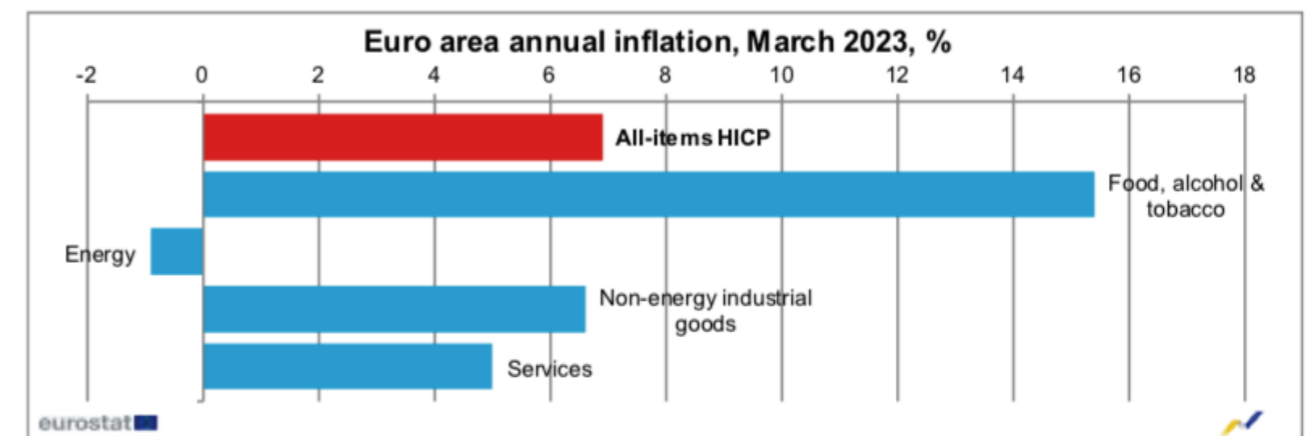
未来的增长一是受到工业和工资增长之间持续竞争的影响,另一方面源于欧洲央行紧锁的货币政策。根据市场预期,欧元区经济二季度勉强维持极低增长,风险明显高于美国。

欧元区/欧盟GDP环比/同比



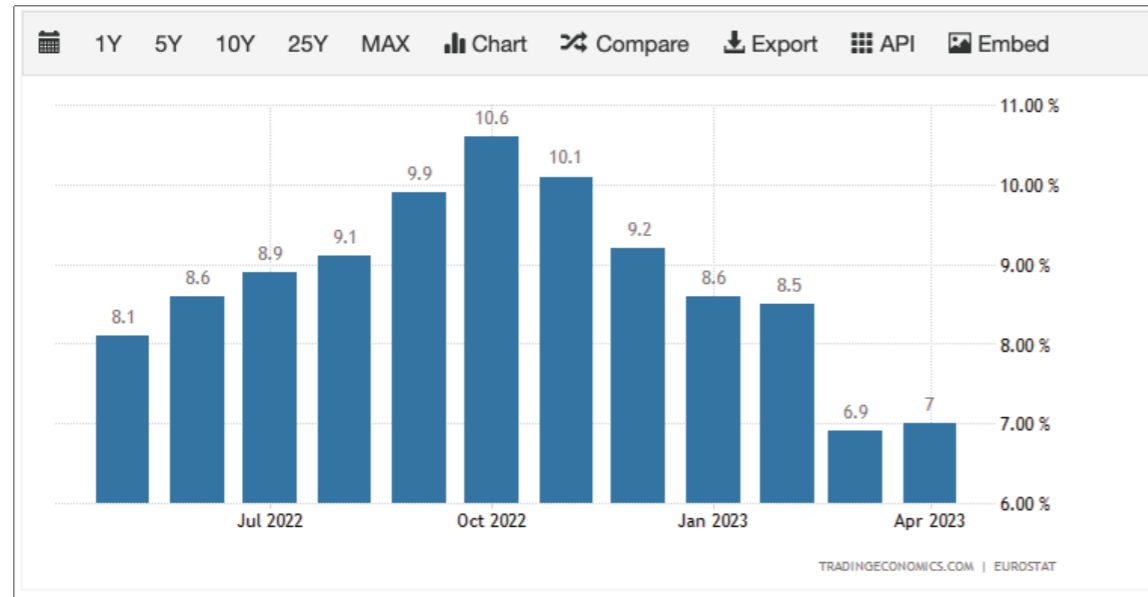
通胀方面,3月欧元区总体通胀为6.9%,虽呈下降趋势,但这距离欧洲央行设定2%的通胀目标仍有很长的路要走。数据显示,3月欧元区能源价格下降0.9%,低于2月的13.7%。食品和烟酒价格上涨15.4%,非能源类工业产品价格上涨6.6%,服务价格上涨5%。剔除能源、食品和烟酒价格的核心CPI同比上涨5.7%。从主要成员国来看,德国3月通胀率为7.6%,法国为5.1%,意大利为6.8%,西班牙为9.8%,仍处于较高水平。

欧元区随着能源供应的更加稳健、价格的回落,使市场信心有所改善,短期内经济活动应该会有所回升。较低的能源价格现在减轻了一些成本,特别是对能源密集型行业而言,全球供应瓶颈已基本消除。预计能源市场将继续重新平衡,实际收入有望提高。



欧洲央行为控制通胀,自2022年7月以来,已连续大幅加息7次,共计375个基点,3月将其三个主要利率上调了50个基点。5月再次加息25个基点,使主要利率达到3.25%。持续鹰派的加息态度加之今年欧美银行危机事件,欧元区银行继续收紧融资条件,欧元区经济增长疲弱,未来仍面临的风险。

欧元区通胀3月再次下降至6.9%



(数据来源: Tradingeconomics)

一季度,欧元区相对于美联储更加鹰派的加息立场提振欧元兑美元突破1.1:1关口。欧洲央行表示,核心通胀仍然保持粘性,如果银行业压力得到缓解,需要进一步加息,短期支持欧元维持上行趋势。中长期来看,欧元区部分经济数据出现回落,3月制造业PMI和经济景气指数不及预期,需要关注经济前景弱化带来的下行风险。



德银和摩根士丹利的策略师预计,随着美国经济增速放缓,以及预计下半年美联储暂停加息甚至开始转为降息,欧元兑美元今年晚些时候预计将进一步升至1.15美元。相比其他主要央行,英国、澳大利亚、加拿大等国央行已经纷纷表示更快退出货币紧缩,欧洲央行ECB目前仍然保持更鹰派的基调,欧元在相对其他货币的走势将是中等偏强。

展望未来,更为有利的能源商品价格前景意味着财政措施在今年将会减弱,并且随着这些措施的撤销,预计2024年能源通胀的反弹幅度较小。欧洲央行将欧元区2023年通胀率预期值下调至5.3%,2024年和2025年通胀率预期值分别下调至2.9%和2.1%。

尽管欧元区经济在2023小幅上涨,但整体宏观前景依旧是下行趋势的,未来出现温和衰退风险较高。欧洲央行将欧元区2023年经济增长预期上调至1.0%,明后两年经济增长预期均下调至1.6%。

银行危机事件后 市场投资新趋势

New Investment Trends After Bank Crisis

在经历很长时期的低通胀和低利率之后，金融部门对期限和流动性错配问题掉以轻心，以至于在过去一年多来欧美央行强劲的加息背景下，近期多家欧美银行相继出现爆雷事件，主要分为以下三种成因：

加密货币友好银行--- Signature/ Silvergate Bank: 资产错配及币圈暴雷、导致恐慌提款，进而折价出售资产造成进一步挤兑至破产；



加密货币友好银行Signature 和Silvergate 银行在3月不到一周的时间内相继倒闭，而倒闭的原因则是其业务模式很大一部分与加密货币市场兴衰挂钩，而FTX交易所的爆雷则是对相关加密货币公司最致命的一次打击。Silvergate管理的存款当中有约10亿美元来自FTX及创办人班克曼弗瑞德(Sam Bankman-Fried)的公司，FTX破产后Silvergate银行股价暴跌并引爆挤兑潮。据统计，在2022年四季度，加密货币相关存款暴跌68%，超过81亿美元的客户提款，并且亏损超过9.49亿美元，多家知名企业断绝与它的业务往来。在大幅亏损的背景下，该银行被迫折价出售价值52亿美元的债券，共亏损7.18亿美元。根据Silvergate Bank母公司Silvergate Capital Corp3月1日的持续经营风险报告显示，其股票累计下跌64%。

硅谷银行(SVB) ---主要服务硅谷初创科技及风投企业: 业务单一，客户集中、资产错配；

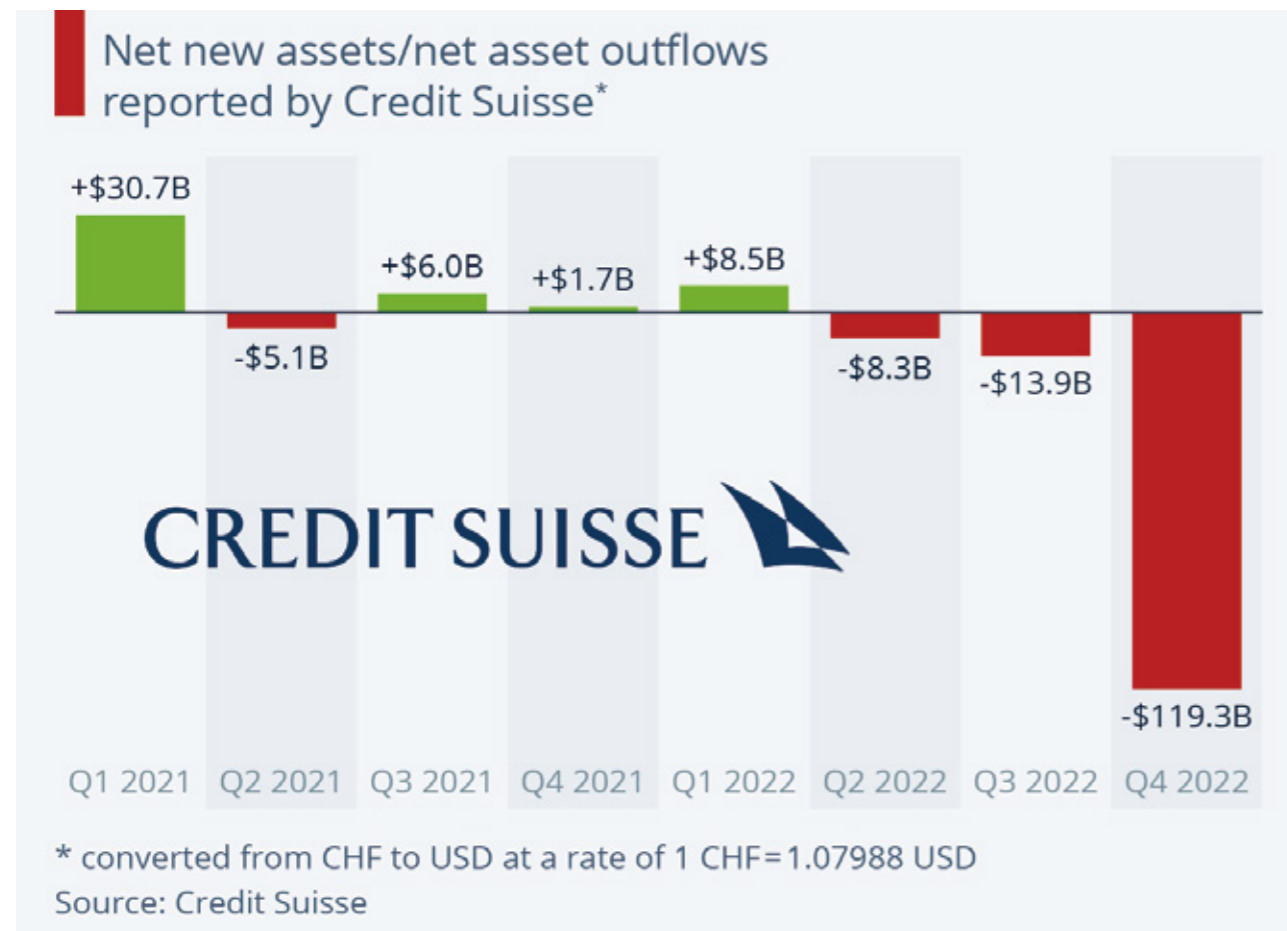


硅谷银行其客户群体主要是硅谷初创科技/风投企业，对于流动性和周期过于敏感。而硅谷银行的风控部门犯下致命下错误，则是用短期存款投资于长期债券，造成了期限错配。在2022年美联储强势加息下，固定票面利率的债券价格大幅缩水，使该类资产出现大幅浮亏。面对企业客户纷纷取款的流动性压力，硅谷银行管理层想折价提前出售未到期低利率债券以置换高利率债券。在两个因素叠加下，引发市场恐慌进而形成挤兑。

瑞士信贷：长期经营不善，通胀加息及欧洲经济发展缓慢等宏观因素；

瑞士信贷成立于1856年，是全球30家系统重要性银行之一，也是瑞士第二大银行。其资产规模曾超过万亿美元，但2022年净亏损79亿美元，2021年净亏损17.8亿美元。

报告称瑞信财报中“存在重大缺陷”，并表示正在制定补救计划，但无法保证能够弥补这些重大缺陷。2021年2季度起瑞信新增资产规模为负的51亿美元，随后3季度资金流入规模低于正常水平。从2022年年2季度开始大规模资金外流，全年资金外流超过1415亿美元。



造成瑞士信贷破产的根本原因则是长期的经营不善（包括签名造假、涉嫌客户洗钱逃税、间谍门、投资失败、客户信息泄密等事件）。3月19日，瑞银宣布收购瑞信，收购价为30亿瑞郎（32.5亿美元），大约是其当时市值四折的价钱。

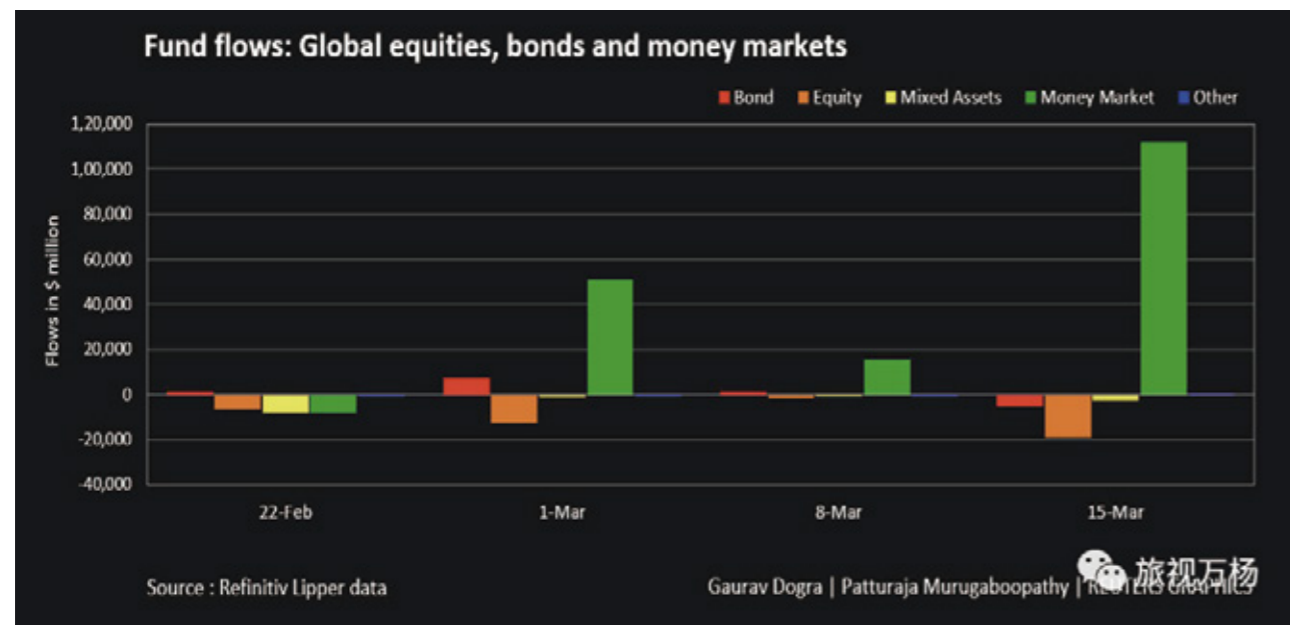
而欧元区为遏制通胀持续大幅加息，累计加息7次375个基点，抬高借贷成本，其经济短期内依旧表现疲软，增长缓慢。



在传统意义上人们觉得把“钱存在银行是最安全”的,在经过多起欧美银行风波后,人们也在寻求安全稳健的资产来进行风险分散化。而市场上依旧受到通胀加息的影响,存在巨大的不稳定性 and 波动,在当前环境下市场出现一些新的投资趋势:

1) 资金从股市流出转向货币基金

3月份多家银行危机发生后,由于投资者对银行业的恐慌情绪蔓延,大量资金从股市等高波动市场撤出,进入货币基金市场。在截至3月15日的当周,资金从全球股票基金中撤出192 亿美元。美国、欧洲和亚洲股票基金均出现净撤资,分别净撤资172.2 亿美元、33.1亿美元和2.7亿美元。全球货币市场基金吸引了1121.3 亿美元资金。政府债券基金在此期间吸收82.2 亿美元资金,是2022年7月13日以来的最大单周流入量。



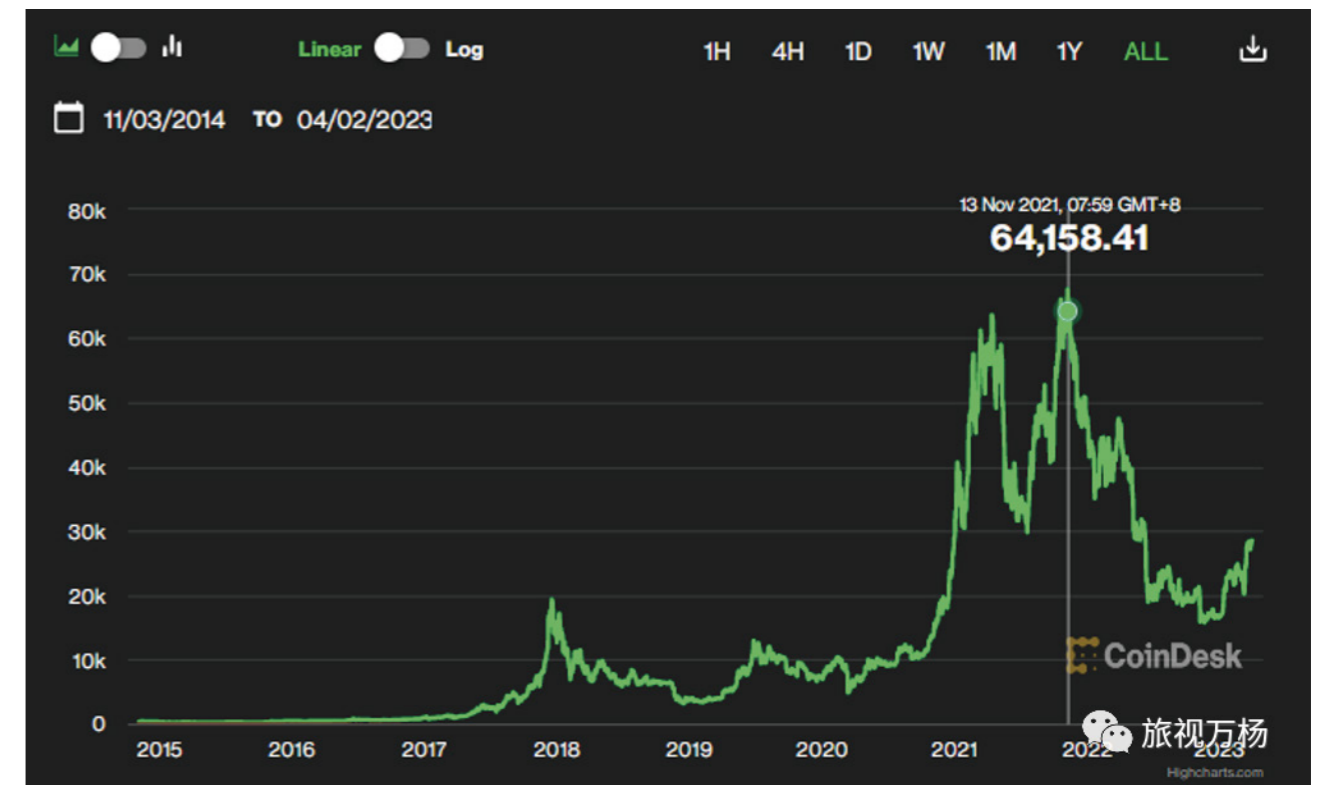
货币基金专门投向无风险的货币市场工具,具有高安全性、高流动性、稳定收益性,有“准储蓄”的特征。这也从侧面反映了市场近期的投资偏好,即寻求安全的避险资产;

2) 加密货币

加密货币中为代表的比特币,3月份涨至9个月以来的高点,当月高点为30788美元。而比特币集中度极高,全球约2100万枚比特币,其中1700余万枚是被2%的账户持有的。此外其价格波动剧烈:

- 2017年一年间,从1151美元上涨至19783美元,但2018年又暴跌至5951美元,几天后又再次反弹回11537美元;
- 从2020年至2022年,比特币波动更是令人震惊,从2020年3月5165美元低点到飙涨到2021年11月的64,400美元的高位,随后进入下跌,到2022年11月的16,683美元低点,下跌超70%。

总体来看,比特币或加密货币市场整体波动性高、集中度高、对普通个人投资者来说投资风险较大。



3) 黄金

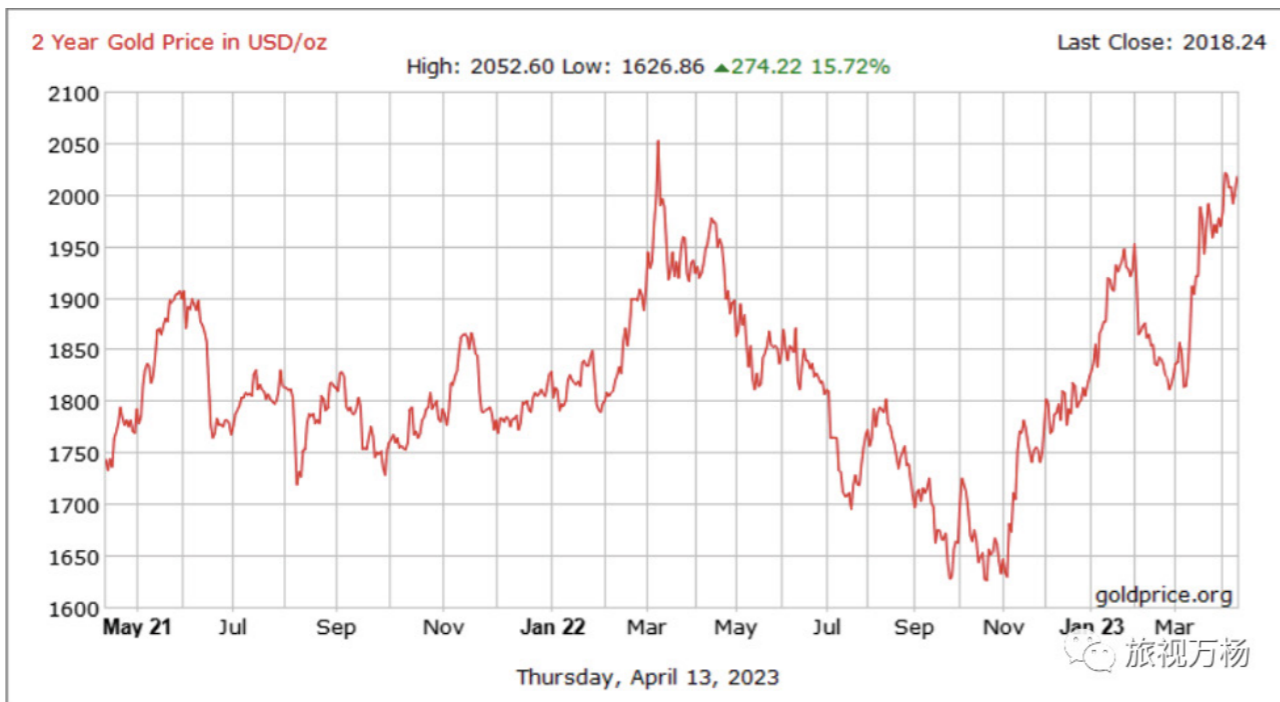
近期黄金成为市场热门的投资产品之一，四月初黄金价格一度突破2000美元，接近其在2020年创下的2073美元高价，随后又交易中小幅回落。

全球通胀问题导致投资者对将资金投入波动性不明的资产类别感到担忧，再加上投资者对获得良好投资回报的希望减弱，加之三月份银行危机，黄金成为了投资者关注的重点。三月美债收益率的下行也提振了黄金。

黄金在传统意义中，是一种比较安全稳健的避险产品。但我们回顾黄金过去长期的价格，从2022年年初的高点下跌26%至1626美元，目前也只是回到之前的水平。从长远来看，价格上涨可能并不能持续，金价面临最大的阻力就是美联储的加息预期。根据今年美国强劲的就就业形势，以及依旧在高位的通胀水平，宏观因素依旧是金价走势的关键。

当前的风险回报率对黄金不利，当前黄金价格的上涨是在两个短期事件的支撑下实现的，即硅谷银行的倒闭和瑞士信贷意外被出售给瑞银集团的交易。

黄金虽然是国家的必要储备，但是其价值只有增值收益，并没有现金流收益。综合来看，黄金投资可能不是普通个人投资者的最佳选择。



4) 房产:一季度美国房地产市场出现反弹迹象

实物资产一直以来都是人们选择资产保值、稳健投资产品的不二选择。美国房产市场虽在去年经历高通胀、美联储强劲加息缩表下，销量有一定的下滑，但是今年从一系列的危机事件后，美国房地产市场逐步回暖，最新数据3月全美新房总销量环比上涨9.6%。《第一财经》也报道，一些热门地区的“抢房大战”重新上演。

四月黑石宣布旗下最新全球房地产基金Blackstone Real Estate Partners X (10th) 已完成最终募资，获得304亿美元(合人民币超2000亿元)的总资本承诺，成为有史以来最大的房地产私募股权基金，也从侧面反映了机构及市场对房地产市场的预期。房产从安全、保值、升值，以及税收优惠等多种角度而言，对于个人投资者来说都是合适的资产类别之一。

·**安全**: 实物资产等有形资产区别于金融产品，其最本质原因则是股票类的金融资产可能会因为一些因素导致亏损而分文不利，而房产不管市场如何波动，至少投资者还拥有其房产实物本身。再者，房产虽说是实物资产，但同时具备金融属性和居住属性。同时，纵观过往60年美国房价，整体表现出安全稳健的升值趋势；

·**保值**: 选择租售比高、且有稳定现金流、高品质、完善的服务体系的出租型住宅项目，使资产在通胀贬值的环境下得以保值；

·**升值收益**: 房产投资长期看人口和就业增长，在人口、就业增长强劲区域市场，房产保值抗跌，且随着时间的推移将呈长期升值趋势；

·**税收优惠**: 房产通过抵押贷款利息、折旧等情况可以抵扣一部分税负。



03

美国房地产市场表现 Overview of the U.S. Real Estate Market



1. 抵押贷款利率上涨, 销量放缓库存紧张缓解, 价格分化出现回调;

美联储强势加息导致 30 年抵押贷款利率依旧处于高位, 月供负担大幅上涨放缓销量。3 月份全美二手房总销量环比下降 2.4%, 同比下降 22%, 季调年化销量为 444 万套。但二手房中位价环比上涨 2.4% 至 37.57 万美元, 较 2022 年同期小幅下跌 0.9%。3 月底二手房库存总量为 98 万套, 环比上涨 1%, 同比上涨 5.4%, 去化周期为 2.6 个月, 仍低于供需平衡的 6 个月库存水平;

全美房地产经纪人协会首席经济学家 Lawrence Yun 表示, 在就业机会增加且住房可负担性相对较高的地区, 房价继续上涨。然而, 在美国房屋价格较高的地区市场正在调整价格下调。三月二手房中位价在全美三个地区略有上涨, 但在西部地区有所下跌。东北地区中位价为 39.54 万美元, 同比上涨 1.0%。中西部地区中位价为 27.34 万美元, 同比上涨 1.7%。南部地区中位价为 34.76 万美元, 同比上涨 0.3%。西部地区中位价为 56.54 万美元, 同比下降 7.5%。

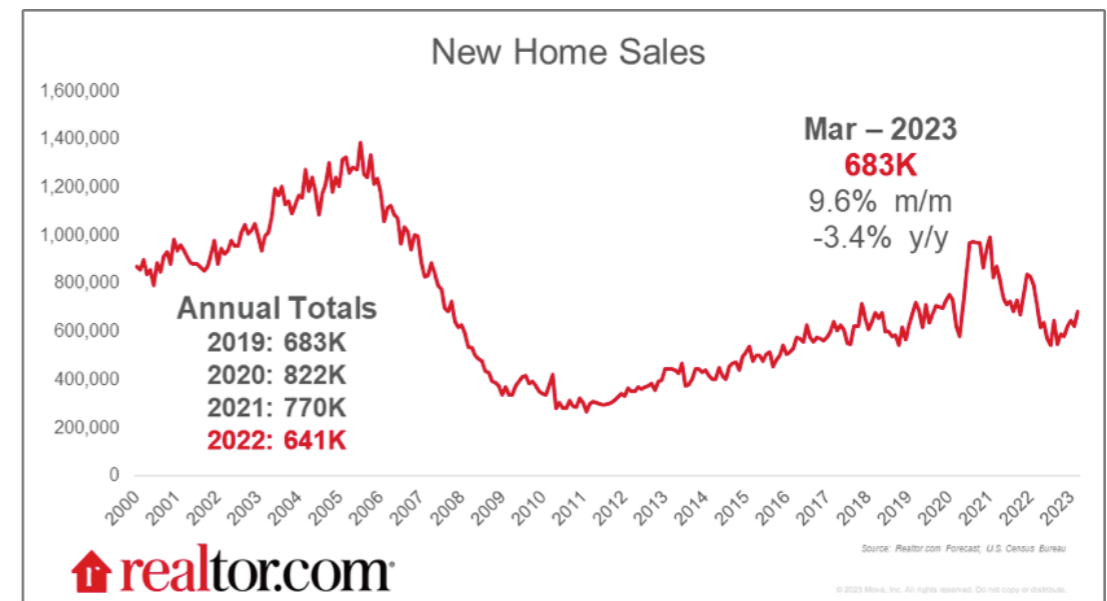
3月美国二手房销量



(数据来源:NAR)

3月份独栋别墅新屋销量经季调年化后为 68.3 万套, 环比上涨 9.6%, 同比小幅下降 3.4%。3 月销售中位价为 44.98 万美元, 同比上涨 3.2%。待售新屋 42.5 万套, 去化周期 8.2 个月, 但其中仅 16% 竣工, 60% 在建中, 24% 尚未开工。

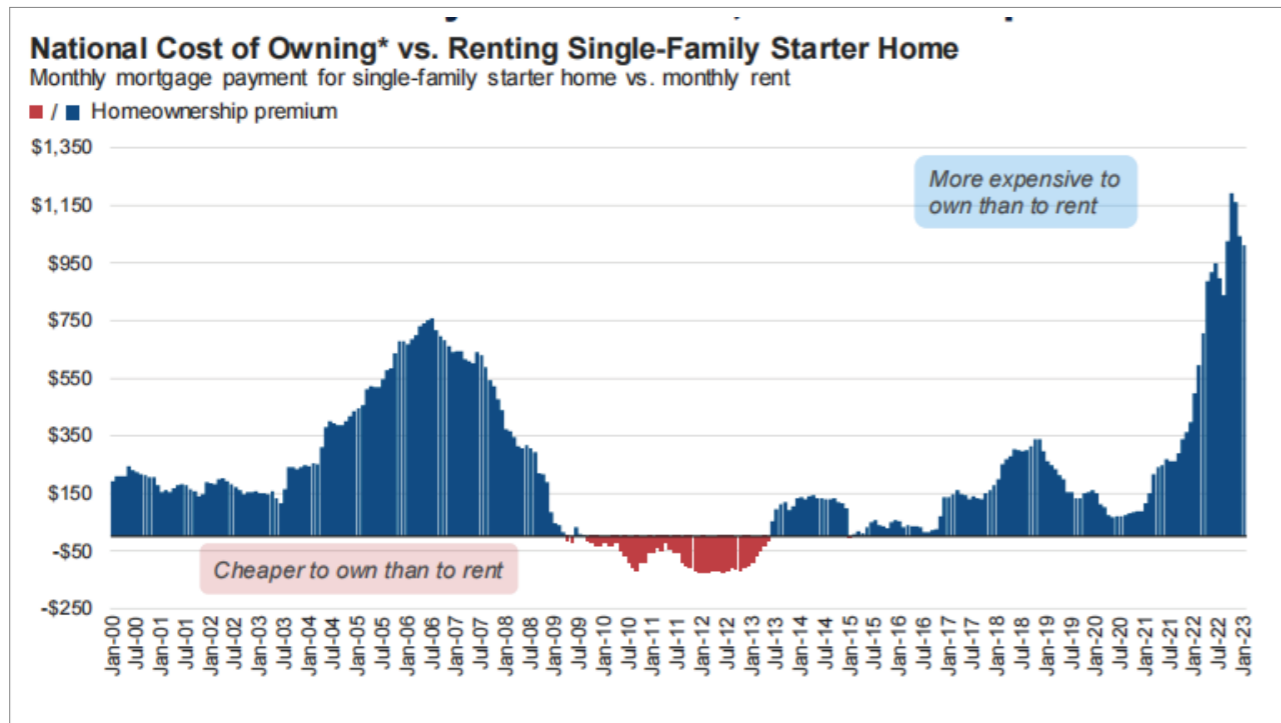
3月美国独立屋新房销量



2. 贷款利率高涨, 购房成本明显高于租房成本, 促使潜在买家转向租房;

据John Burns数据, 在2023年1月由于房价和抵押贷款利率上涨, 同等房屋每月购房月供成本比租房多花费1011美元。

考虑到供给端美国住宅市场长期短缺, 缺口在550万套房屋以上。加之依旧处在较高位运行的抵押贷款利率, 预期未来租赁市场长期仍将维持稳健的发展趋势。



长租别墅市场 Single Family Rental Market Performance

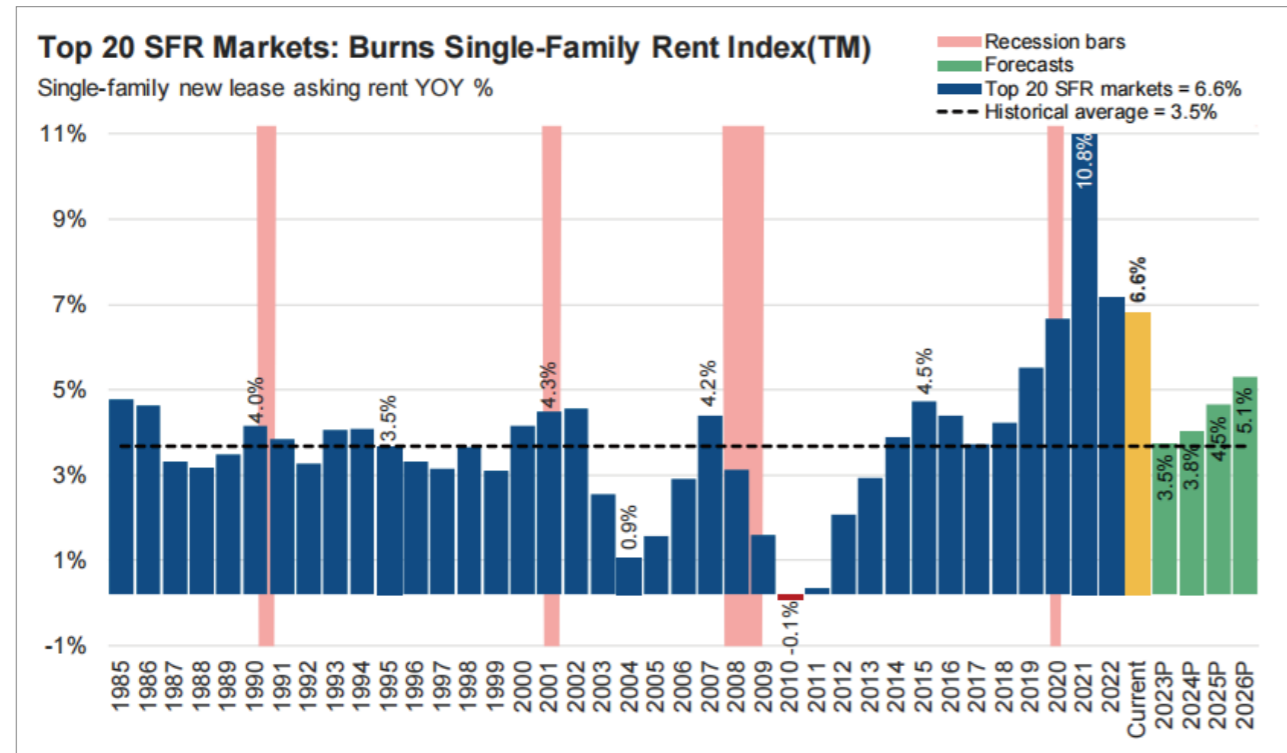
1. 长租别墅租金持续快速增长;

由于高通胀侵蚀消费者可支配收入,加之租金不断上涨,部分市场长租别墅租金增速见顶放缓,但仍高于疫情前的增长速度。

根据John Burn 与全美租赁房屋委员会联合发布的2023年一季度长租别墅市场调研报告,预计全美排名前20长租别墅市场,

租金要价在未来数年仍维持正增长,23年增长3.5%,24年增长3.8%,25年增长4.5%,26年增长6.1%。

从市场层面的年化租金涨幅来看,尽管增长率已经出现拐点,但美国南部阳光地带涨幅仍然领先全美。

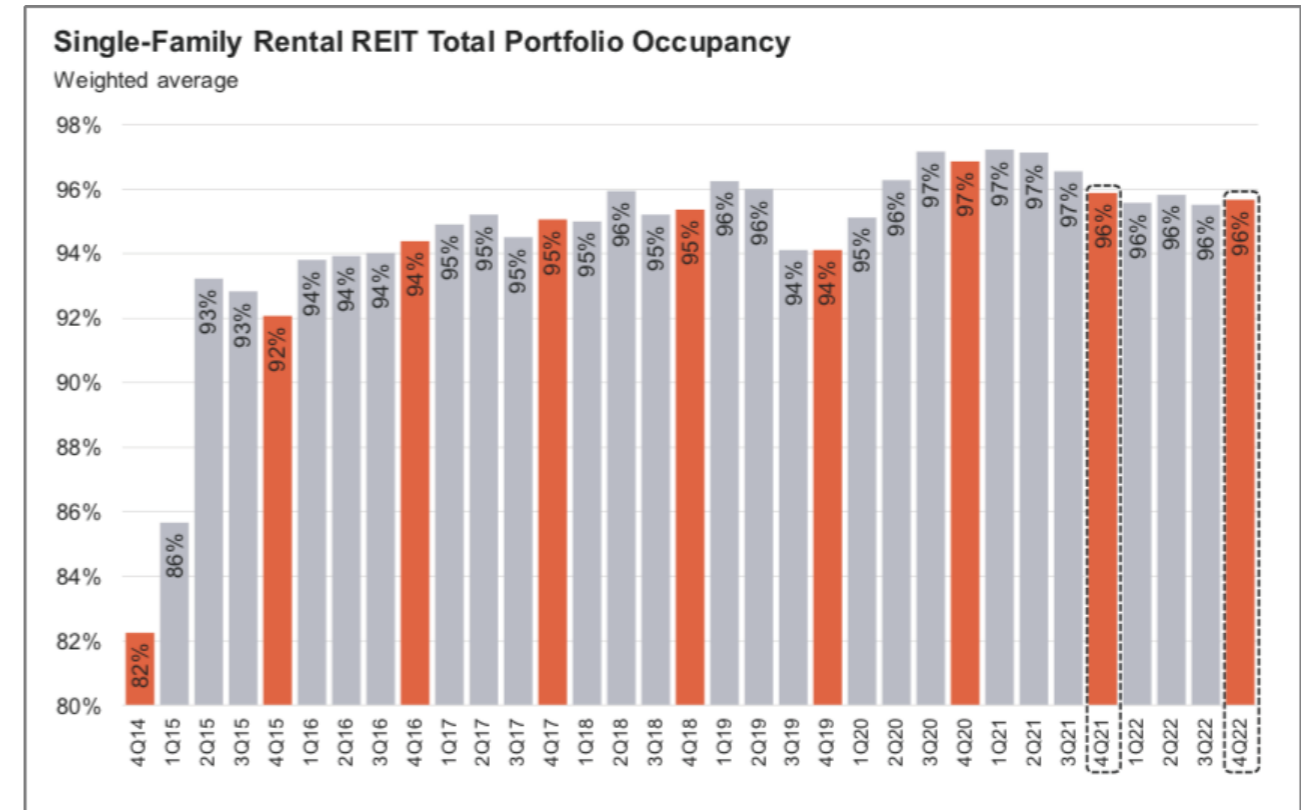


2. 长租别墅入住率仍保持高位水平;

根据John Burns 3月最新的数据,2022年四季度全美长租别墅加权平均入住率94.6%,较上季度略有下滑,但仍高于历史平均

水平。在四季度上市长租运营商的平均入住率为96%,高于传统长租别墅入住率水平,这也反映了大型机构运行商的规模

优势及提供的专业服务吸引力。



3. 机构投资者手持大量资金择机入市;

虽然由于美联储强势加息资金成本上涨,大型投资机构在去年下半年放缓了收购投资。但由于美国住宅地产市场基本面良好,

今年一季度美国房产市场销量回暖,且长租别墅行业仍处于初期发展阶段,华尔街机构已储备了大量资金准备择机入市。预期

美联储停止加息,抵押贷款利率稳定之后将有大量资金进入,据 the Real Deal 和 Business Insider 等媒体报道,华尔街机构

储备资金已达1100亿美元,其中据报道长租别墅运营机构Tricon 已储备30亿美元资金,将根据市场动态择机收购长租别墅资产。



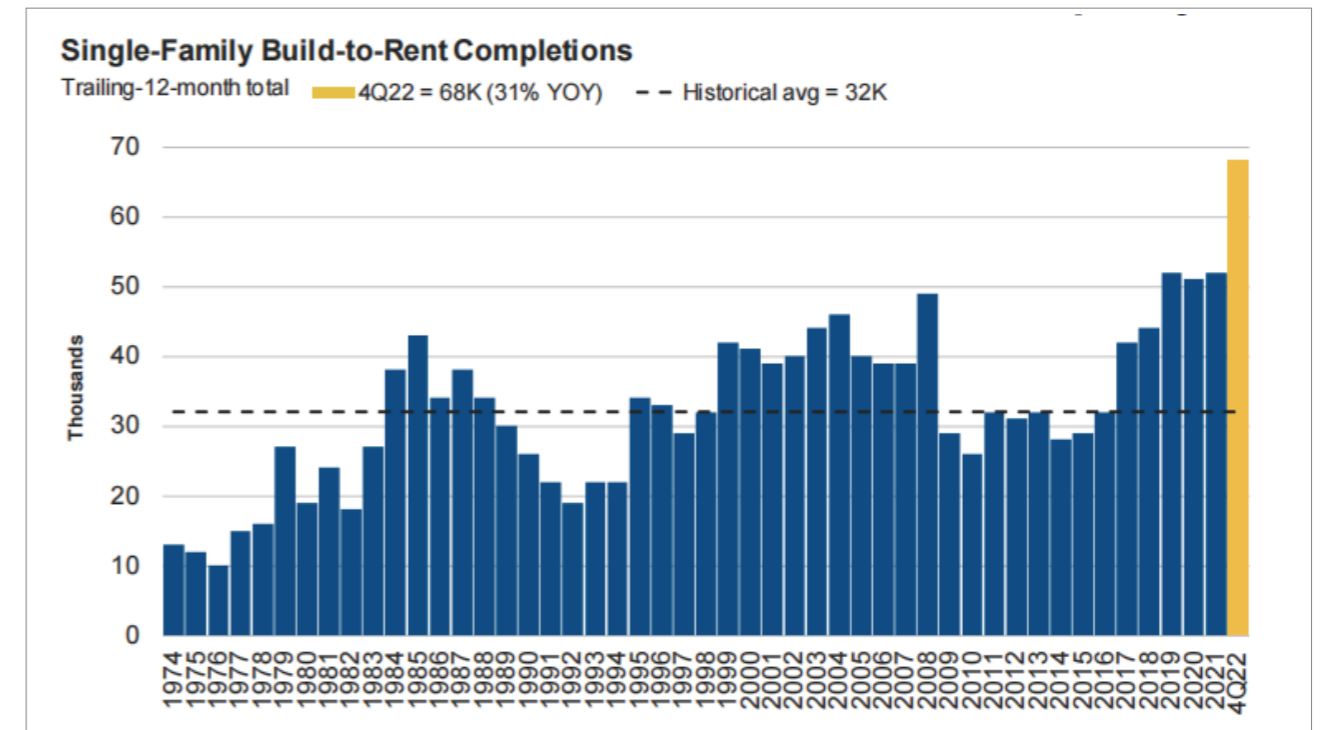
4. 定制型长租别墅蓬勃发展；

由于大批量及一次性房屋销售作为机构长租别墅管理规模扩大途径之一的吸引力有所降低，自己开发专门用于出租的长租别墅社区这一策略被越来越多的机构所采用。

根据全美建商协会 (NAHB) 对美国人口普查局 (the Census Bureau) 按目的和设计分列的季度开工和完工数据的分析, 2022 年第四季度大约有 17,000 套定制型长租别墅开工, 这比 2021 年第四季度开工总量高出 6%。整个 2022 年, 约有 68,000 套此类房屋开工建设, 与 2021 年预估的 52,000 套开工量相比, 增加了 31%。

重要的是, 根据此分析的衡量标准, 上述估计仅包括建筑商建造和持有的用于出租的房屋。这些预估数字不包括出于出租目的而出售给第三方的房屋。根据行业调查, 全美建商协会估计这部分开工量可能占比达 5% 或更高的独立屋总体开工量。

在住房市场面临可负担性及销售首付要求面临挑战期间, 定制型长租别墅是市场住房库存来源之一, 特别是在越来越多的人渴求更大居住空间和独立屋住房时期。 与其他新建独立屋住宅相比, 定制型长租别墅在结构特征方面有所不同, 尤其是在房屋面积方面。



04

项目整体开发进展
及工程进展图集

项目图集—布鲁克林实景拍摄

01

达拉斯布鲁克林项目 BROOKLYN VILLAGE

项目整体开发进展情况说明：

布鲁克林项目：

总户数178户，已完工178户，签约并入住178户，

已经管理5年的社区，在统一运营管理下，整个社区保持干净整洁的状态，

业主年化收益近20%，受到了业主的高度好评。

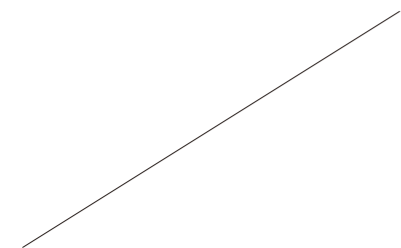




02

休斯顿贝尔湾/海湖项目 BAY COLONY

项目整体开发进展情况说明：



贝尔湾/海湖项目：

总户数175户，已完工：175户，全部签约并入住，平均租金2598美金/月，

该项目所在地休斯顿家庭规模数量庞大，家庭收入水平高于德州和全美平均10%，

出租市场需求高，租赁市场火热。





03

休斯顿镜湖项目 MIRROR LAKE

项目整体开发进展情况说明：

镜湖项目：

总户数88户，已完工：88户，全部签约并全部入住，

平均租金2570美金/月，

该区域学区优良、环境优美、该项目在2021年入围休斯顿商业周刊地标奖，租户满意度高。





04

休斯顿橡树庄园项目 SUNCREEK

项目整体开发进展情况说明：

橡树庄园项目：

总户数21户，已完工21户，签约并入住21户，

该社区为大地块庄园别墅社区，占地面积大，社区环境优美，

为美国白领家庭提供私密的家庭亲子空间，

作为后疫情时代租住的绝佳选择，获得众多投资者以及租户的青睐，

租金达2977美金/月。



项目图集一橡树庄园实景拍摄



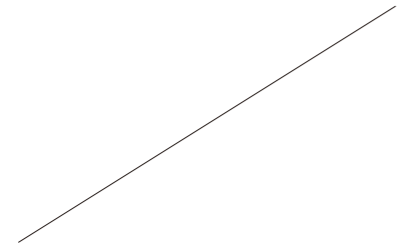
项目图集一橡树庄园实景拍摄



05

休斯顿湖/Villas项目

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿湖/Villas项目

总户数44户, 已完工:44户, 全部满租,

社区周边配套齐全, 学区优异, 获得众多租户的喜爱,

目前平均租金\$2606美金/月。



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—休斯顿湖实景拍摄



06

休斯顿海湾新城项目 PRADERA OAKS

项目整体开发进展情况说明：

海湾新城项目：

总户数：812户，

一期：61户，已经全部完工，目前陆续收房中；

二期-三期：已完工87户，在建60户，陆续收房进行中；

四期-五期：在建59户；

六期-十一期：已完成一级土地开发并获得政府审批，已陆续开始地上部分建设；

十二期：已完成一级土地开发正在进行政府审批；

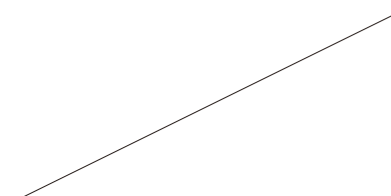
出租情况：该社区目前市场平均租金为\$2245/月，已签约49户，另有12户资料审核中。





达拉斯大学城学生公寓项目 THE RESIDENCES AT RAYZOR RANCH

项目整体开发进展情况说明：



达拉斯大学城学生公寓项目：

- 一期：已经完工119户，在建23户，陆续收房中，预计将于7月份全部完工；
- 二期：一级土地开发已经完成，94户房屋的许可证已经获得批准，目前正在进行最后审批，预计将于7月份陆续开始地上部分的建设；
- 同步招租进行中，目前已签约81户，另有13户申请正在审核中，平均租金\$2559。



项目图集 — 达拉斯大学城学生公寓实景拍摄



项目图集 — 达拉斯大学城学生公寓实景拍摄



08

加尔维斯敦项目 BAYSIDE AT WATERMAN'S GALVESTON

项目整体开发进展情况说明：

加尔维斯敦项目：

目前开工在建24户，已完工20户，在建4户，其余房源陆续开始地上部分建设；
样板间已经完工，11月份完成了招租盛大开幕的仪式，目前招租工作已经开始；
该项目位于加尔维斯顿岛，为度假屋别墅项目，社区周边风景如画，市场供不应求。



项目图集一 加尔维斯顿实景拍摄



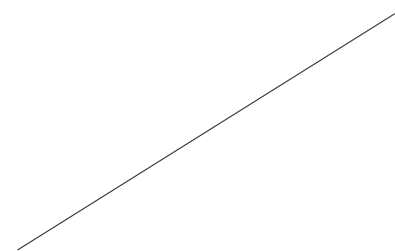
项目图集一 加尔维斯顿实景拍摄



09

休斯顿常春藤联排别墅项目 THE IVY DISTRICT

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿常春藤联排别墅项目：

规划及地形测绘已完成；

土地施工图已审核完成；

景观工程(临湖步道、凉亭、游乐设施、露天剧场、路灯)已完工；

目前招标进行中, 预计7月份开工。



项目图集 — 常春藤实景拍摄



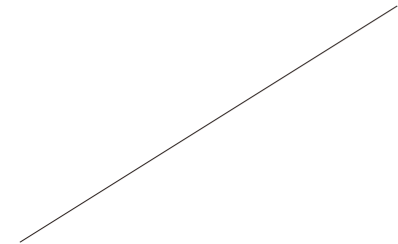
项目图集 — 常春藤联排别墅效果图



10

休斯顿白金沙滩别墅项目 CLEARWATER AT BALMORAL

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿白金沙滩别墅项目：

总户数94户，已完工94户，

出租情况：94户全部出租；

已入住：94户；

平均租金：2450美金/月

平均租赁时间：14个月

该社区以其独特的人工白金沙滩获得众多租户的喜爱，于去年获得休斯顿商业周刊地
标奖；





11

休斯顿康罗湖湖畔别墅项目

LAKESIDE CONROE

项目整体开发进展情况说明：

休斯顿康罗湖湖畔别墅项目：

总户数：342户

目前已完工182户，在建64户；

1期：已完成全部收房；

2期3期：一级土地开发已经全部完成，目前已经开始地上部分建设56套，预计将于6月份陆续完工

收房；

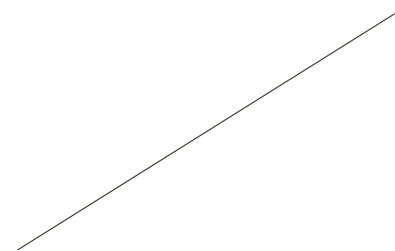
该项目招租持续火热进行中，目前签约101户，14户租赁资料审核中，平均租金\$2,400。





达拉斯ELLIS独栋别墅项目 ELLIS-DALLAS

项目整体开发进展情况说明：



达拉斯ELLIS独栋别墅项目：

一级土地开发已经完成并获得政府验收，

目前已经拿到49个地上部分施工许可证，

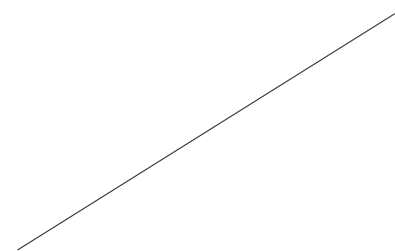
目前已经开工在建46套，其中34套已完成主体结构的搭建。





奥斯汀双拼别墅项目 AUSTIN-SILICON-HILL

项目整体开发进展情况说明：



奥斯汀SILICON-HILL双拼别墅项目：

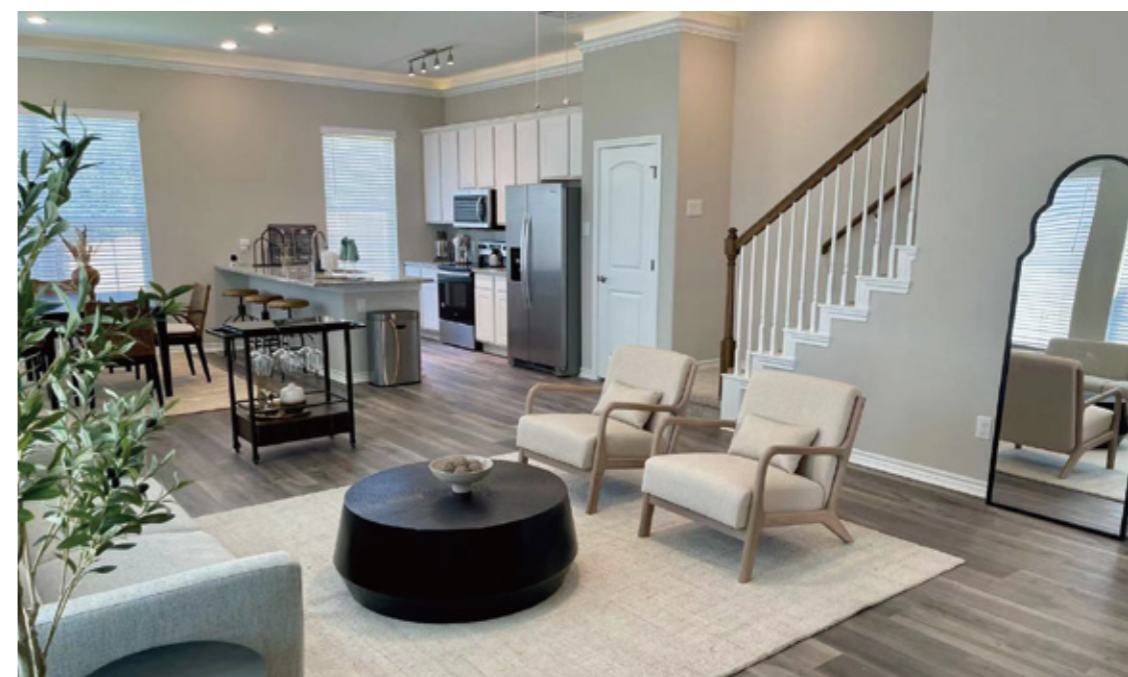
总户数：50户，

已完工40户，在建10户；

标准化样板间已经完工，招租进行中，预计将于6月份完成全部收房；

出租情况：已签约19户，另有8户资料审核中，平均租金\$2400/月。

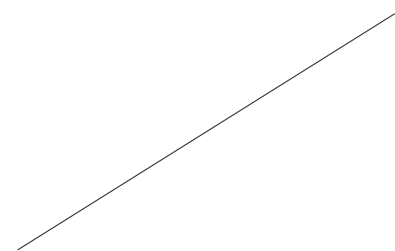




休斯顿铂金沙滩别墅项目

LAGO MAR

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿铂金沙滩别墅项目：

项目一级开发上下水系统,雨水排水系统已完成设计及施工；

项目一级开发道路已经完成设计及铺设工作；

目前正在进行一级土地开发完成后的政府审批工作,预计将在6月末7月初陆续开始地上部分的

建设,预计11月份陆续进入收房阶段。



项目图集 — 铂金沙滩实景拍摄



项目图集 — 铂金沙滩实景拍摄

