

美国长租别墅开发运营商

WAN BRIDGE
GROUP



WAN BRIDGE 1ST QUARTER REPORT

2020年第一季度项目总结报告

WAN BRIDGE
GROUP



美国·休斯顿

5210 Spruce St., Bellaire, TX 77401 (Main Office)
5075 Westheimer Rd, Ste 1190, Houston, TX 77056
(1)713-219-9400

美国·达拉斯

9400 N Central Expy., Suite 460, Dallas, TX 75231
(1)214-440-5606

中国·北京

北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座2705
(8610)6592-9366 / 6592-9866

中国·上海

上海市普陀区陕西北路1438号2201

加拿大·温哥华

501-1111 W. Hastings St. Vancouver, BC V6E2J3
(1)778-865-9111

WAN BRIDGE

- 1.** 公司简介 01
- 2.** 宏观市场分析 03
- 3.** 各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集 09
 - 3.1. 达拉斯布鲁克林项目 09
 - 3.2. 达拉斯大学城学生公寓项目 14
 - 3.3. 休斯顿贝尔湾/海湖项目 19
 - 3.4. 休斯顿镜湖项目 25
 - 3.5. 休斯顿橡树庄园项目 31
 - 3.6. 休斯顿海湾新城项目 37
 - 3.7. 休斯顿Villas项目 41
 - 3.8. 休斯顿湖项目 47
 - 3.9. 休斯顿常春藤联排别墅项目 53

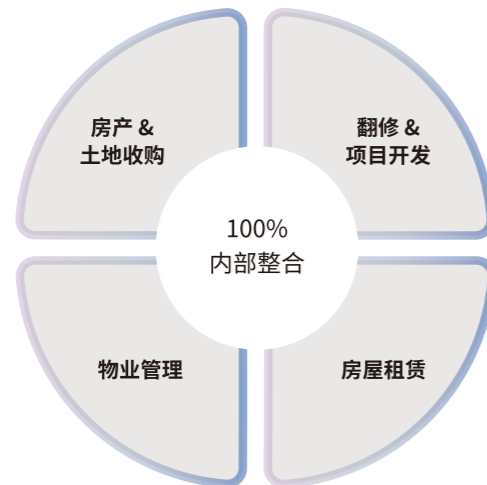
01

公司介绍

公司简介

COMPANY PROFILE

WAN BRIDGE是一家位于美国德州的长租别墅开发运营商,自有渠道销售平台、开发平台、物业管理平台、租赁管理平台、基金管理平台。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,目前已经管理独栋别墅超过1500户,土地储备超过2300户,管理总资产规模超过5.5亿美元。



WB项目历史业绩回报

植根德克萨斯州多年, WAN BRIDGE从最初的物业管理平台的身份转变成开发商的角色。一直以来, WB以旗下管理的上千家物业的大数据为依托, 选址在租金回报收益优厚的区域开发管理项目, 自2016年起共在达拉斯和休斯顿两座城市获得土地储备和项目开发11个。各个项目投资收益按照租金收益和房价增值两个维度来计算, 平均年化收益达到13.8%。已经开发的7个房产项目的现有投资回报收益率为14.6%, 3个土地储备的保守预期回报率均在12%以上。随着投资时限的拉长, 房价增值收益部分的优势将更加显著, 总年化投资收益的数据也会继续增长。

项目名称	时间轴	房价增值总收益	租金净收益	投资总收益	投资时间 (年)	年化投资收益
达拉斯彩虹桥	2016	41.94%	7.00%	69.94%	4	17.48%
达拉斯布鲁克林	2016	47.43%	7.00%	75.43%	4	18.86%
休斯顿Misty	2017	15.83%	7.00%	36.83%	3	12.28%
休斯顿镜湖	2017	24.41%	5.00%	39.41%	3	13.14%
休斯顿海湖	2017	18.75%	5.00%	31.25%	2.5	12.50%
休斯顿橡树庄园	2018	16.36%	5.00%	26.36%	2	13.18%
休斯敦密苏里城	2018	13.50%	6.50%	24.55%	1.7	14.44%
休斯顿湖	2018	8.62%	5.00%	16.12%	1.5	10.75%
休斯顿海湾新城	2019	21.14%	5.00%	21.14%	1.3	16.26%
达拉斯大学城学生公寓	2019	7.50%	5.00%	7.50%	0.6	12.50%
休斯顿常春藤联排别墅	2020	1.67%	5.00%	2.67%	0.2	13.33%

02

宏观市场分析

■ 全球宏观

新冠肺炎自去年底爆发以来,截止4月19日全球已有211个国家和地区累计确诊病例229万多例,造成近16万人死亡,给全人类造成了巨大的损失。在无有效治疗药物和疫苗研发投入使用之前,大规模隔离是有效阻断疫情传播和减轻急剧增加的病例对医疗系统冲击的有效措施。然而这一举措也会令全球经济陷入人为的骤然停摆,造成短期内失业率急剧上升,企业破产及金融市场波动等负面影响。国家层面的封锁关闭会令全球贸易需求减少、产业链重塑全球化倒退,“新冠疫情大流行将永久改变世界格局(亨利·基辛格)”。使尚未走出2008年危机后经济发展泥潭的全球经济雪上加霜。除了经济层面的负面影响外,我们也不可忽视在疫情期间及之后民粹主义的泛滥流行,及全球政治舞台上的右翼势力抬头。国际货币基金组织(IMF)4月14日发布了新一期《世界经济展望报告》,预计2020年全球GDP增速为负3%,为自20世纪30年代大萧条以来最严重经济衰退,其程度显著高于2008-2009年的全球金融危机。

对于发达经济体,IMF预计2020年经济增速为-6.1%,2021年复苏至4.5%。对于新兴市场和发展中经济体,IMF预计2020年经济增速将为-1%,2021年复苏至6.6%。其中,对亚太新兴市场和发展中经济体的经济增速预期为正增长,预计增速为1%。

在疫情及经济下行的双重巨大压力下,全球各主要政府央行纷纷出台大规模财政及金融措施维稳经济,保持就业及民生,目前累计规模已超过10万亿美元。

如此规模将全球经济带往何处尚不可知,但对新兴经济体和发展中国家被动货币贬值及资金外流将带来巨大压力,据IMF数据自今年1月下旬至4月中旬,新兴市场资金外流高达966亿美元。各国央行与美联储的货币互换规模四月中旬已达平均每周近4000亿美元规模。其产生的影响与个人并不遥远,在大规模经济刺激之下的货币被动贬值将使投资的主线调整为保值然后才是增值。在可见的未来能产生稳定现金流、具有抗通胀属性的刚需资产类别将受市场追捧。

新兴经济体:经济和汇率双重承压,如疫情大规模爆发恐成全球灾难

新兴经济体将面临两大冲击。

一是汇率:疫情扩散后,首先在美国市场引发了流动性危机。面对流动性危机,美联储可以无限投放货币缓解冲击,但新兴市场国家在大幅上涨的美元指数面前,只能被动接受。今年3月,墨西哥、俄罗斯、巴西、印尼、乌克兰及南非等国的货币相对美元贬值幅度超过10%。一季度,巴西、南非及俄罗斯的货币相对美元累计贬值超过20%。部分新兴市场国家自去年开始便面临资本流出的压力,此次美元流动性危机导致新兴市场货币近期进一步贬值,加重了资本的流出。据IMF数据自今年1月下旬至4月中旬,新兴市场资金外流高达966亿美元。此外外贸放缓也不利于部分新兴市场国家积累外储,进一步削弱其外债的偿付能力。

第二个冲击是经济:隔离和出入境管制等措施导致正常的经济活动被迫停滞。而发达国家外需萎缩,导致新兴经济体的出口减少,也将对外贸为主导地位国家及其相关企业形成进一步打击。

此外目前疫情在新兴经济体有快速传播的趋势,俄罗斯和印度确诊数量有明显上升。由于新兴经济体一般人口密度比较大,在这医疗条件较差,如疫情爆发恐成全球灾难。

欧盟:严重疫情及内部的分裂使原本脆弱的经济更加困难

据世界卫生组织统计,截至18日,欧洲新冠肺炎确诊病例累计超过108万,仍是世界上新冠疫情最严重的地区。虽部分国家疫情趋缓,但欧洲疫情仍处于高发期。3月欧元区综合采购经理指数(PMI)终值为29.7%,较上月大幅回落21.9个百分点,触及有记录以来最低点,表明新冠肺炎疫情大流行重创欧元区经济。在主要经济体中,3月综合PMI几乎均降至记录最低,其中意大利和西班牙分别为20.2%和26.7%,德国和法国分别为35%和28.9%。欧元区经济正以接近10%的幅度收缩,最糟糕的时刻可能还未到来。服务业受疫情打击更大,意大利服务业PMI下降至仅有17.4%,封城隔离措施给经济带来的冲击可见一斑。

彭博社调查预计欧元区一季度经济萎缩2.9%,预计二季度经济萎缩8.3%;欧洲央行的再融资利率为0.00%,存款利率当前为-0.50%。

虽然疫情严重冲击欧盟经济,但欧盟内部矛盾重重。四月8日在经历长达16小时的讨论后,各国财长意见严重分歧暂未达成统一。这一欧盟长期存在的内部纷争可能使疫情冲击下的欧盟经济更加困难。

中国:虽复工复产但疫情防控及经济压力仍巨大

中国一季度GDP同比下降6.8%，3月社会消费品零售总额同比下降15.8%，1-2月下降20.5%。一季度固定资产投资同比下降16.1%，1-2月下降24.5%。一季度房地产开发投资同比下降7.7%，1-2月降16.3%。3月规模以上工业增加值同比下降1.1%，1-2月下降13.5%。货物进出口同比下降6.4%。与此同时，中国政府出台了多项货币政策和财政政策，3月的经济数据已经较2月份有所企稳，说明逆周期调节已经取得积极效果。但从终端需求来看，经济增长要回到正常趋势水平还需要较长时间。3月份CPI指数仍然在4.3%，这一数字使得中国央行进一步降息的空间有限。另一方面，中国国内财政资源的消耗与匮乏十分明显。根据财政部公布数据，2020年1月-2月全国一般公共预算收入3.5万亿元，同比下降9.9%；其中2月份跌幅深达21.4%，这是中国有财政历史记录以来最大单月降幅。

虽然中国目前疫情得以有效控制，但全球输入性病例可能导致的再次流行的可能性仍然存在。此外虽然企业大面积复工但终端需求未完全恢复，加上欧美疫情仍处于高发期，外贸需求严重萎缩，使得中国经济内外承压。

日本:经济衰退已无悬念

新冠疫情的发展对近年来在安倍经济学下大力发展旅游业的日本受到重创，特别是东京奥运会的延期举办，据预测数据奥运会延迟举办将造成直接经济损失约60亿美元。今年以来，日本内需及出口持续低迷，各类经济数据继续走低。

日本政府观光局3月15日发布的数据显示，继2月份访日外国人数同比下降58.3%后；3月份访日外国人数继续大幅下降，降幅高达93%。国外游客数量骤减、日本民众纷纷减少外出令日本旅游业和服务业企业营业额骤降，特别是令很多中小企业陷入危机。预计日本本季度出口将下跌60%。隔离措施仍将导致消费支出减少25%，并进一步减少企业支出。实际上，受日本去年10月份消费税提高及全球经济减速影响，日本经济自去年第四季度开始下滑。日本内阁府3月发布的数据显示，由于内需大幅下滑，2019年第四季度日本实际国内生产总值(GDP)按年化下降7.1%。

4月7日为应对疫情对经济造成的影响日本内阁批准了高达109万亿日元(1万亿美元)的经济刺激方案，这一方案规模约占日本GDP的20%，而在2008年经济危机时日本政府刺激计划规模为56万亿日元。

日本机构和经济学家普遍认为，新冠疫情令日本经济遭受重创，自2012年12月安倍晋三再次执政以来一直持续扩张的经济周期已经结束，日本经济陷于衰退已成定局。

美国经济

由于前期对新冠疫情的认识不到位，防疫措施不到位，以致美国目前成为全球疫情的重灾区。快速发展的疫情造成市场恐慌，加之石油价格波动，反应到金融市场则是在极度恐慌之下的股市四次熔断。随着4.3万亿美元经济刺激计划出台，股指逐步反弹。

各州先后宣布进入紧急状态，颁布居家令。原本基本面良好且快速发展的经济在外界人为主动因素下停摆，另各项经济指标出现急剧下跌。美国3月零售销售下跌8.7%，纽约联储4月份制造业指数降至-78.2%，美国3月份工业产出为-5.4%。登记申领失业救济人数达2200万人。

为了应对急刹车的美国经济，美国两党罕见意见统一高效短期通过2万亿经济刺激方案，随后美联储出台2.3万亿美元额外救助计划。这一史无前例的经济救助计划旨在维持大批中小企业的生存及普通民众的基本生活，以度过难关为疫情好转之后经济复苏储备力量。如果因为疫情而造成大量中小企业倒闭及个人破产，在疫情得控之际重启经济难度将巨大，且需要数年时间。

虽然目前疫情仍在高发期，但无差别全民快速诊断筛查的推广应用将对疫情控制产生积极帮助，可加快走出疫情泥潭。此外并未一刀切封城防控，而是由各州各郡根据实际情况来决定，可以减少经济损失。

德州房地产市场概况

根据休斯顿房地产经纪人协会 (HAR) 发布的数据, 三月份休斯顿独立屋销量达7566套, 同比增长8.2%, 连续第九个月销售增长; 独立屋市场去化周期65天, 保持不变; 房屋销售总量达8965套, 增长6.9%; 房屋销售总额达26亿美元, 增长11%; 独立屋中位价24.9万美元, 增长4.1%; 独立屋均价309,785美元, 增长3.8%; 独立屋库存供应3.5个月, 较去年同期3.8个月有所下降, 但高于全美平均库存3.1个月; 联排/公寓销量下降0.5%, 均价上涨6%, 达224,038美元; 中位价上涨4.6%, 达183,000美元; 租赁市场表现不一, 独立屋出租量上涨1.2%, 平均租金上涨2.4%至1788美元; 联排/公寓出租量下降9.7%, 平均租金上涨4.2%至1604美元;

三月份达拉斯沃斯堡都会区独立屋销售中位价环比上涨2.4%, 为26万美元, 销量环比上涨18.5%, 达7260套。公寓/联排销售中位价环比上涨8.7%, 为22.5万美元, 销量环比上涨13.6%, 为433套。(North Texas Real Estate Information System) 截止三月底达拉斯公寓租赁价格同比下降4.56%, 从去年同期\$1237美元的降至\$1183美元。

在此次疫情之下, 长租别墅这一类别优势凸显, 市场需求有所增加。以前计划购买别墅的客户受疫情影响更多选择租赁房屋。而以前租公寓的人, 受到疫情影响, 需要在家办公的, 尤其是有孩子的家庭, 租客需要更多的空间来进行隔离或者是满足隔离期的生活, 所以租赁别墅的家庭增多; 由于别墅的密度较低, 相对来说新冠疫情的传播感染机率要低。

长租别墅在追求安全、收益及抗通胀的资本支持下可能在本次疫情之中逃过一劫, 可能是最早恢复的地产领域, 且作为风险对冲资产可以长期持有。此外新建长租别墅的供应短缺也将对这一类别资产产生积极影响。

WB各项目进展、疫情应对措施及未来规划

受疫情影响休斯顿和达拉斯两地政府出于谨慎考量与3月24日先后颁布了居家令, 以抵抗新冠疫情的传播, 政令有效期至4月30日。行政令中强调大家除必须的出行 (如就医、购物等) 之外都要呆在家里, 但是政令特别列出了16类民生企业, 被允许继续生产和运营。WB所从事的长租别墅行业属于豁免行业之一。

在疫情期间WB所有施工人员都可以在工地上的拖车里和建筑工地上各自分散工作。使用通讯技术可以在保持安全距离的前提下, 高效率地展开工作。我们启动了全方位安全措施, 并与员工、供应商和分包商进行了沟通。工地上的工人很多, 但是大家都保持了安全距离。在刚过去的三月, 公司各个项目总共通过了393次房屋质检, 在休斯顿地区三月有41套房屋的竣工验收完成, 预计四月份也有40套左右房屋完成竣工验收。

此外公司亦向所有员工提供了健康包, 其中包括口罩、手套、消毒湿巾、维生素等, 并持续补货。公司采购副总裁已向所有供应商传达了安全标准的重要性。要求我们的员工和分包商都保持安全距离。我们雇用了清洁工来清洁所有办公场所和建筑工地。所有员工、办公室和办公桌都配备了洗手液和消毒湿巾。目前各项目施工一切按计划顺利进行, 德州已经开始陆续启动复工复产的行动。

03

各项目整体开发
进展情况说明及
工程进展图集



达拉斯布鲁克林项目

BROOKLYN VILLAGE

DALLAS



项目整体开发进展情况说明：

布鲁克林项目：

项目已交房174套, 签约并入住169户, 签约未入住3户,

项目在统一的管理之下干净 整洁, 整个社区生活氛围浓厚,

租户疫情期间自发组织建立分享台, 将自家生活用品拿出来分享, 以便需要的路人和邻居使用。

项目图集一布鲁克林实景拍摄



项目图集一布鲁克林实景拍摄



项目图集 一布鲁克林实景拍摄



达拉斯大学城学生公寓项目

THE RESIDENCES AT RAYZOR RANCH
DALLAS



项目整体开发进展情况说明：

达拉斯大学城学生公寓项目：

1. 正在进行土地平整工作, 预计下月完成;
2. 场地及树木清理单位已定标, 施工准备中;
3. 场地平整及土方工程单位基本确定;
4. 景观设计中;
5. 场地图提交政府, 审核中。

项目图集 一达拉斯大学城学生公寓效果图



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





休斯顿贝尔湾/海湖项目

BAY COLONY

HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

贝尔湾/海湖项目：

总套数175套，

已完工128套并全部出租，已入住123户，目前等待租户9户，

29套在建，另18套在5月份待开工。

项目图集—海湖实景拍摄



项目图集—海湖实景拍摄



项目图集—海湖实景拍摄



项目图集—海湖实景拍摄





休斯顿镜湖项目
MIRROR LAKE
HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

镜湖项目：

小区主入口喷泉及铁艺栅栏已全部安装好，
社区内健身器材、儿童娱乐设施及狗公园已经完工，
样板间已全部建好并投入使用，
目前23套已建成并完成过户，10套本月完工，
12套在建，
另有19套5月份即将开工。

项目图集—镜湖实景拍摄



项目图集—镜湖实景拍摄



项目图集—镜湖实景拍摄



项目图集—镜湖实景拍摄

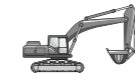




休斯顿橡树庄园项目

SUNCREEK

HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

橡树庄园项目：

该项目已完工12套并完成过户和出租, 5套在建。

项目图集—橡树庄园实景拍摄



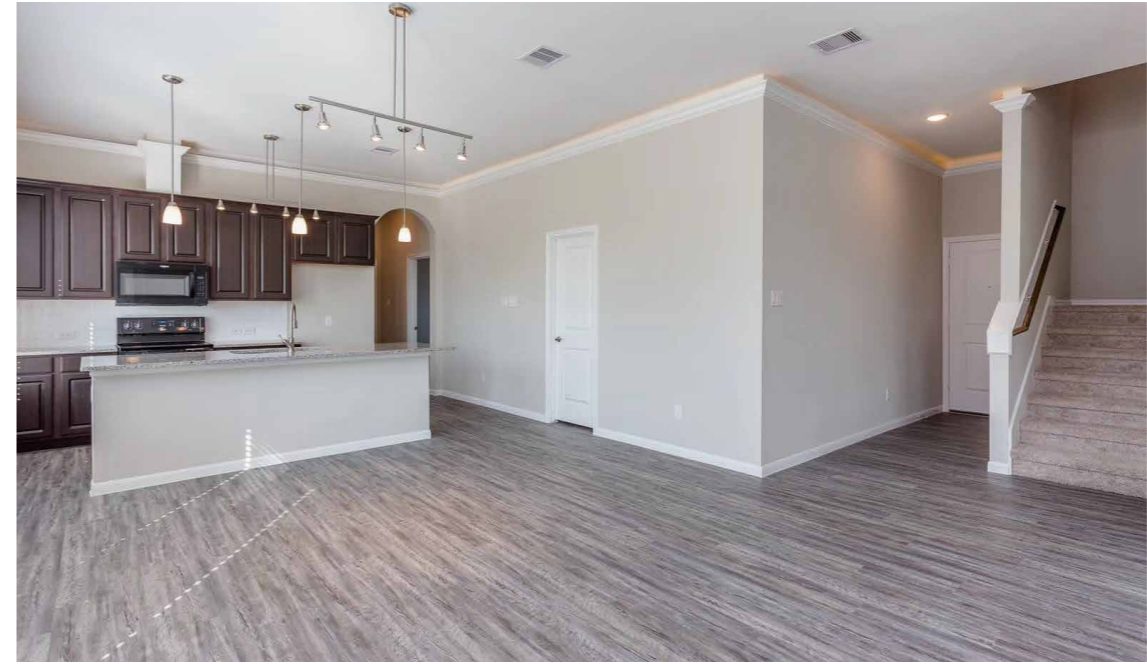
项目图集—橡树庄园实景拍摄



项目图集—橡树庄园实景拍摄



项目图集—橡树庄园实景拍摄





休斯顿海湾新城项目

PRADERA OAKS
HOUSTON



项目整体开发进展情况说明：

海湾新城项目：

1. 已基本完成项目一期地上平整工作；
2. 景观设计、道路及给排水工程设计及政府审批；
3. 项目前期已完成环评报告、雨水分析报告、规划编制及审批、交评报告编制及审批。

项目图集 一海湾新城效果图



项目图集 - 海湾新城实景拍摄





休斯顿Villas项目

VILLAS
HUOSTON



项目整体开发进展情况说明：

Villas项目：

24套房屋建筑许可证全部拿到，

20套已完工并进入收房阶段，

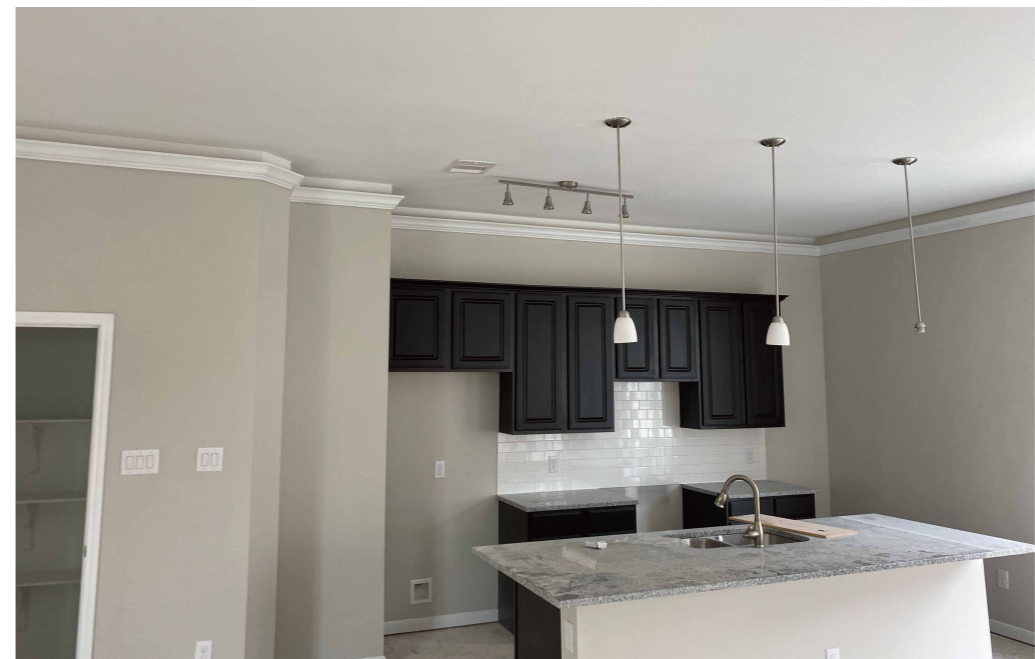
样板间已经完成并进入招租阶段，

另有4套在建。

项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—Villas实景拍摄





休斯顿湖项目

REGENT SQUARE BROWNSTONES
HUOSTON



项目整体开发进展情况说明：

休斯顿湖项目：

该项目共20套,在建8套,另有12套预计5、6月份陆续开工。

项目图集一 休斯顿湖实景拍摄



项目图集一 休斯顿湖实景拍摄



项目图集 — 休斯顿湖实景拍摄



项目图集 — 休斯顿湖周边实景拍摄





休斯顿常春藤联排别墅项目

THE IVY DISTRICT
HUOSTON



项目整体开发进展情况说明：

休斯顿常春藤联排别墅项目：

1. 规划已完成初稿
2. 地形测绘进行中
3. 工程咨询合同已签订。

下一步工作将进行政府汇报会、土地施工图的设计及证照报审等工作。

项目图集 一 常春藤联排别墅效果图



**WAN
BRIDGE**