

# WAN BRIDGE

## 2019 ANNUAL REPORT

## 2019年度项目总结报告



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

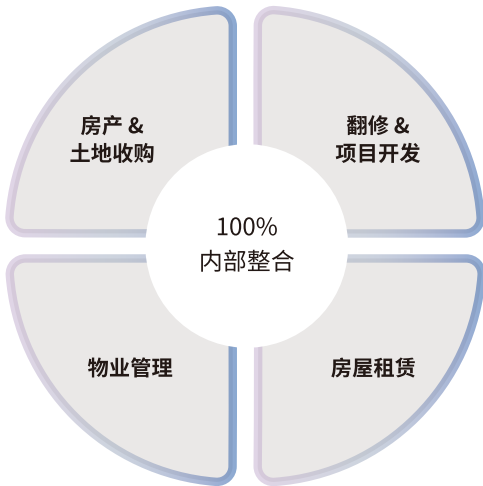
1.	公司简介	01
2.	宏观市场分析及未来发展规划	03
3.	各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集	09
	3.1.达拉斯布鲁克林项目	09
	3.2.休斯顿贝尔湾/海湖项目	14
	3.3.休斯顿镜湖项目	19
	3.4.休斯顿橡树庄园项目	25
	3.5.休斯顿海湾新城项目	31
	3.6.休斯顿Villas项目	35
	3.7.达拉斯大学城学生公寓项目	39
	3.8.休斯顿湖项目	46

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%, 4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	房价增值收益	租金净收益 <small>(每年)</small>	年化投资收益
达拉斯彩虹桥	2016	27.74%	7.00%	16.2%
达拉斯布鲁克林	2016	37.14%	7.00%	20.5%
休斯顿Misty	2017	7.5%	7.0%	11.2%
休斯顿镜湖	2017	12.11%	6.5%	14.6%
休斯顿海湖	2017	10.20%	6.5%	13.3%
休斯顿橡树庄园	2018	7.14%	6.5%	13.6%
休斯敦密苏里城	2018	4.29%	7.0%	13.1%
休斯顿湖*	2019	6.90%	6.5%	12.8%
休斯顿海湾新城*	2019	5.95%	6.5%	12.5%
达拉斯大学城学生公寓*	2020	6.5%	5.8%	12.3%

注: \*标记为在建项目, 数值均为市场平均预估值

# 02

## 美国经济展望 &未来发展计划

### 全球宏观

回顾过去一年,全球经济经历了种种不确定性和前所未有的挑战,单边主义、贸易摩擦、地缘政治紧张局势等因素导致全球经济集体减速放缓。2017年,全球有四分之三的经济体在加速发展,而如今百分之九十的经济体放慢了发展脚步。不少经济指标甚至创下2008年国际金融危机以来新低,据国际货币基金组织2019年10月发布的《世界经济展望》报告,2019年全球经济增长预期从3.7%降至3%。全球主要经济体经济增速均不及预期。

2019年全球经济贸易增速显著放缓,世界贸易组织于2019年10月再次将国际货物贸易增长预期从2.4%下调至1.2%,将2020年全球贸易增长预期从3.4%下调至3%。贸易壁垒的增加和相关的不确定性在全球范围内对商业信心和经济活动造成不利影响。在一些国家,如发达经济体和中国,这种发展变化加剧了已经开始的周期性和结构性增长放缓。国际货币基金组织总裁格奥尔基耶娃指出,贸易战造成的累计经济损失或将达到7000亿美元,占全球GDP的0.8%。尤其是中美经贸摩擦严重打击国际贸易,削弱商业投资,影响就业。

一些大型新兴市场经济体,如巴西、印度、墨西哥和俄罗斯,经历了本国特有的增长疲软,经济进一步承压。与一些因素有关的宏观经济压力加剧使形势更加艰难,这些因素包括金融状况收紧,如阿根廷、地缘政治紧张局势,如伊朗以及社会动荡,如委内瑞拉等。

外国直接投资大幅下降,2019年全球外国直接投资大幅下降。据经合组织2019年10月28日发布的统计报告显示,2019年上半年全球外国直接投资流量同比下降20%,为5720亿美元。

在世界经济增速下滑,同时各国尤其是发达经济体货币与财政政策的效果减弱,全球总需求不足的背景下,世界主要经济体采取应对措施,推出量化宽松政策或降低利率并扩大政府支出,避免了全球经济出现衰退。从2019年初开始,全球央行开启降息模式,据不完全统计,包括美联储、欧央行和大型新兴市场的中央银行在内共有36个国家或地区进行了不同程度的降息,降息次数为2-3次。欧央行和美联储开始在市场释放流动性。

受低/负利率政策扩散、国际金融市场风险与投资信心缺失、部分国家深陷社会动荡等因素影响,约20个国家和地区发生了社会动荡甚至暴乱,这无疑会对2020年的全球经济走势产生负面影响。在2019年10月期间,因对政府管理和社会民生不满,伊拉克、厄瓜多尔、智利、黎巴嫩爆发严重抗议示威活动,导致几十人甚至上百人伤亡;因对国内选举政治的不满和内部政治斗争加剧,几内亚、玻利维亚、埃塞俄比亚、西班牙等国相继发生暴乱。

2019年虽困难重重,可能是过去十年发展最艰难的一年,但也可能是未来十年发展最好的一年。展望2020年,全球经济的不确定性加剧,英国脱欧、美国大选、新中东和平路线图、美伊关系、澳洲持续山火、非洲蝗灾以及中国春节期间爆发的新冠疫情,使得未来充满不确定性。如何在不确定性中实现财富的保值将成为投资者首要考虑因素,实现增值的成本将加大且收益预期将降低。投资者需要从更高的角度全球考虑,多元化资产配置,以抵御单一市场的经济周期、政策变化及突发事件等风险。此外在经历新冠疫情之后,投资者的投资偏好及理念将发生变化,会聚焦医疗健康或相关投资。

### 美国经济

美国正在经历史上持续时间最长,长达10年的经济扩张周期,但美国经济增速有所放缓。2019年全年美国实际GDP增速为2.3%,初步统计达21.43万亿美元,继续在全球保持领先水平,人均GDP6.5万美元。增速虽然不及预期,但仍好于主要发达经济体,如德国0.5%,英法1.2%,欧盟整体1.5%。受就业数据和消费者支出的强劲支持,整体呈现相对良好的态势。个人消费支出占美国经济总量约70%,是目前美国经济最为强劲且稳定的核心增长引擎。投资端在2019年有所下行,在全球经济下行外需走弱和国内投资放缓的背景下,美国经济增长对消费的依赖进一步提升。

房地产投资先抑后扬,或将成为又一增长点。金融时报认为,2019年下半年美联储三次降息促进就业市场强劲和抵押贷款利率走低,推动美国住房市场快速上行。美国NAHB住房市场指数2019年上升近20点达到76,创下2012年以来最大增幅,达到20年以来最高点,同时新屋开工和营建活动也都持续活跃。金融时报援引分析人士评论认为,数据表明美国房地产投资将迎来复苏,2019年第四季度和2020年第一季度的房地产市场的投资将保持双位数增长,缓解工商业私人投资减弱的影响。

相比之下,2019年贸易摩擦的不确定性和波音停产使得美国制造业承压,成为影响美国经济的一个重要因素。

作为美国经济的“晴雨表”,2019年美国就业数据表现较为强劲,支撑消费,提振整体经济。1月10日,美国劳工部公布2019年12月美国就业数据,虽然12月新增非农就业岗位14.5万个未达预期,但整体失业率在3.5%,延续11月数据,维持50年来的最低水平。

2019年,美联储货币政策从之前的“渐进加息”,到年初的“暂停加息”,随后转向宽松,连续3次降息。并进行大规模隔夜回购操作释放流动性。货币政策宽松的刺激带来一系列连锁效应,企业融资成本走低,房屋贷款利率下行,带动房产行业活跃,而美股也在第四季度高歌猛进,屡创新高。

2019年美股克服了经济增长与贸易关系等方面的不确定性因素,三大股指迭创新高并获得巨大涨幅,标普500指数涨幅达28.88%,取得6年来最大年度涨幅。2019年内,道指累计上涨22.34%,标普500指数涨幅为28.88%,纳指涨幅为35.23%。过去10年当中,标普500指数累计上涨189.72%,道指上涨173.67%,纳指涨幅达295.42%。



## 德州房地产市场

由于美联储19年连续三次降息, 30年抵押贷款利息创3年新低, 美国和德州经济的稳健增长支持购房需求增长, 德州房屋销量在经历了2018年的放缓之后, 2019年MLS系统销量增幅达3.8%。房屋库存仍维持短缺状态, 特别是30万美元以下的房屋。房屋价格增速放缓, 支撑德州人口和经济不断增长的房屋可负担性仍面临挑战。

如果贷款利率仍保持较低水平, 以及经济持续增长, 2020年独立屋销售预计将增长6.4%。预期的供给侧增长, 如待开发成熟地块, 建筑许可颁发量, 新屋开工量的增长, 将维持房屋价格增长在可接受水平。

由于行业就业的不断增长, 衡量目前房屋建设活动的德州住宅建设周期指数增长2.2%。根据德州住宅建设先行指数这一态势将延续至2020年, 同时也达到了大萧条前至今的最高水平。相对较低水平的利率, 上涨的建筑许可颁发量及新屋开工量等指标支持这一乐观预测。

为了应对供给短缺, 开发商在开发初期阶段的土地开发不断加速, 根据Metrostudy的研究数据, 在德州黄金三角区域新增待开发成熟地块数量达到了大萧条之后的最高水平---超过10.7万个待建设地块, 年增幅达11.2%。在休斯顿和圣安东尼奥大多数的开发项目为售价低于30万美元的房屋。虽然不断上涨的建设成本迫使大多数项目的价格达到20-40万美元这一区间, 奥斯汀仍开发了2.2万块待建设成熟地块。在经历连续8年的上涨之后, 达拉斯沃斯堡都会区的开发活动有所放缓, 但仍高于区域五年平均水平。

不断上涨的地块开发量促使中德州独立屋建筑许可颁发量上涨2.4%。2019年奥斯汀颁发了创记录的18,100张建筑许可, 圣安东尼奥的开发活动也在快速增长, 累计颁发了9100张建筑许可。虽然休斯顿待建设成熟地块量上涨, 但建筑许可颁发量在2018年超过40,000张后趋于平稳。在北德州, 由于达拉斯-普莱诺-欧文的市场的温和放缓, 建筑许可颁发量有所回落为35,100张。

2019年新屋开工量先抑后扬, 2019年下半年开始独立屋开工量态势强劲, 增幅达11.5%。根据Metrostudy的研究数据, 价格低于20万美元的新屋开工量在2012年来首次增长, 这一数据展现了在价格低端提供可负担住宅新的努力, 尽管这一价格区间的新屋开工量仅占主要城市所有98,400套新开工独立屋总量的6%。新增的开发量主要在奥斯汀和圣安东尼奥, 这一趋势与新增待开发成熟地块和建筑许可颁发量趋势一致。休斯顿和达拉斯沃斯堡的新屋开工量增幅趋于平缓, 占德州主要城市新开工量的三分之二。

由于破纪录的销量, 德州销售库存降至3.1个月。一个6个月的销售库存被认为是平衡的房地产市场。所有价格区间的房屋库存均有所下降, 但价格低于30万美元的房屋库存紧缺更严重, 只有2.6个月的供应库存。而价格超过50万美元的豪宅库存则为5.5个月。这一不一致很好的说明了可负担房屋的短缺, 虽然已采取了相关措施以满足市场需求。

在经历上年的市场修复之后, 所有城市中只有圣安东尼奥的房屋库存有上涨趋势, 上涨至3.2个月。沃斯堡都会区的库存稳定在2.1个月。快速增长的销售不断缩减有效挂牌量, 奥斯汀的库存经历了最剧烈的下跌, 库存为20年来最短缺, 为1.8个月。达拉斯和休斯顿的库存分别降至2.4个月和3.4个月, 虽然两个市场销售快速增长, 但供给增长缓解了库存下降。

2019年通过MSL共销售了356,576套房屋, 增长3.8%。分区域来看奥斯汀年度增幅为5.9%, 紧随其后的是圣安东尼奥, 增幅为5.7%。在休斯顿, 销量增幅与2018年基本持平为3.4%。北德州的达拉斯和沃斯堡在2013-17年房屋价格快速增长后有所回落, 增幅分别为3.8%和1.4%。

在新屋市场, 四个主要城市均取得连续第二年正增长。Metrostudy的研究数据显示休斯顿的新屋销售增长9.2%, 超过石油价格下跌前的水平。由于达拉斯沃斯堡和奥斯汀的新屋销售分别增长6.1%和14.9%, 其市场份额有所增长。休斯顿市场的新屋销售份额从17年的41%降至目前的33%左右。于此同时圣安东尼奥的新屋销售达12,700套, 为经济危机之后最好的一年。

全美住房自有率维持在64.5%, 德州稍低为62.4%。虽然近期千禧一代购买房屋有所增长并对住房自有率下降压力有所缓解, 许多人仍为积攒房屋首付而苦苦挣扎。另一方面, 房屋自有率下降可能是由于年轻人组成家庭的数量在增加, 在这种情况下, 其第一步是租房而不是买房, 直到其经济独立可以负担购买房屋。再者, 德州人口净流入量创下自2006年来的历史新高, 增幅达34.2%。从其他州迁入人口增加了人口家庭数, 但这些家庭可能不会立即买房。在各主要城市当中, 圣安东尼奥的房屋自有率最高达62.5%, 虽然与2018年相比呈下降趋势。达拉斯沃斯堡房屋自有率下跌至60.7%。奥斯汀和休斯顿注册房屋自有率有所上涨, 但也分别仅为59%和61.3%。

虽然市场库存维持较低水平, 销量增长, 房屋价格维持温和增长。德州房屋中位价较上年增长3.2%。虽然增长温和, 但房屋中位价达到了历史新高的24万美元, 增幅为7500美元。主要城市的房屋中位价温和增长, 奥斯汀房屋中位价为31.5万美元, 圣安东尼奥中位价为23万美元, 分别增长3.3%和3.6%。沃斯堡房屋中位价增长5%, 为24.3万美元, 仅超过全州平均水平。达拉斯房屋中位价增长2.5%, 为29.2万美元。休斯顿市场中位价例外增长4.3%, 增幅达1万美元为24.5万美元。

德州房屋重复销售价格指数是一个能更好反应独立屋价格变化的指数，其展示了房屋价格是如何发展变化的。2019年四季度此指数年化增长3.8%。在奥斯汀，此指数更加符合供给减少需求增大导致价格上涨的经济理论，增长5.4%。圣安东尼奥由于销售增长此价格指数上涨4.2%。达拉斯和沃斯堡在过去五年取得较大幅度增长后，目前分别稳步增长2.2%和4.0%。休斯顿稳步增长2.6%。

2019年WB实现了长足发展，全年实现销售682套，五个项目在建，竣工113套，结构封顶154户，在建198套，土地储备2300户。2020年在继续深耕德州休斯顿和达拉斯市场外，将新增5个土地储备项目，进入奥斯汀项目，为广大投资者提供更加多元化的投资选择。



达拉斯布鲁克林项目  
BROOKLYN VILLAGE  
DALLAS



项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

布鲁克林：  
项目已交房174套，签约并入住169套，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。



项目图集一布鲁克林实景拍摄

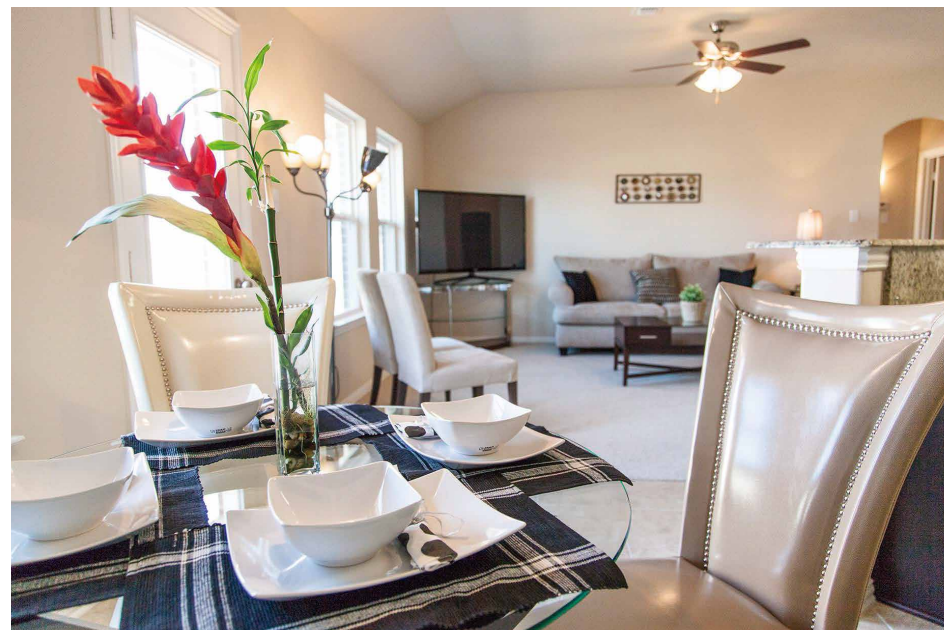


项目图集一布鲁克林实景拍摄





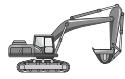
项目图集 一布鲁克林实景拍摄



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：截至2020年1月31日

贝尔湾/海湖：

总套数175套, 已完工112户并全部出租, 已入住81户, 目前等待租户9户, 44套在建, 另19套在3月份待开工, 整体项目在6月底全部完工。



项目图集—海湖鸟瞰实景拍摄





项目图集一海湖实景拍摄

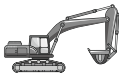


项目图集一海湖实景拍摄





休斯顿镜湖项目  
MIRROR LAKE  
HOUSTON



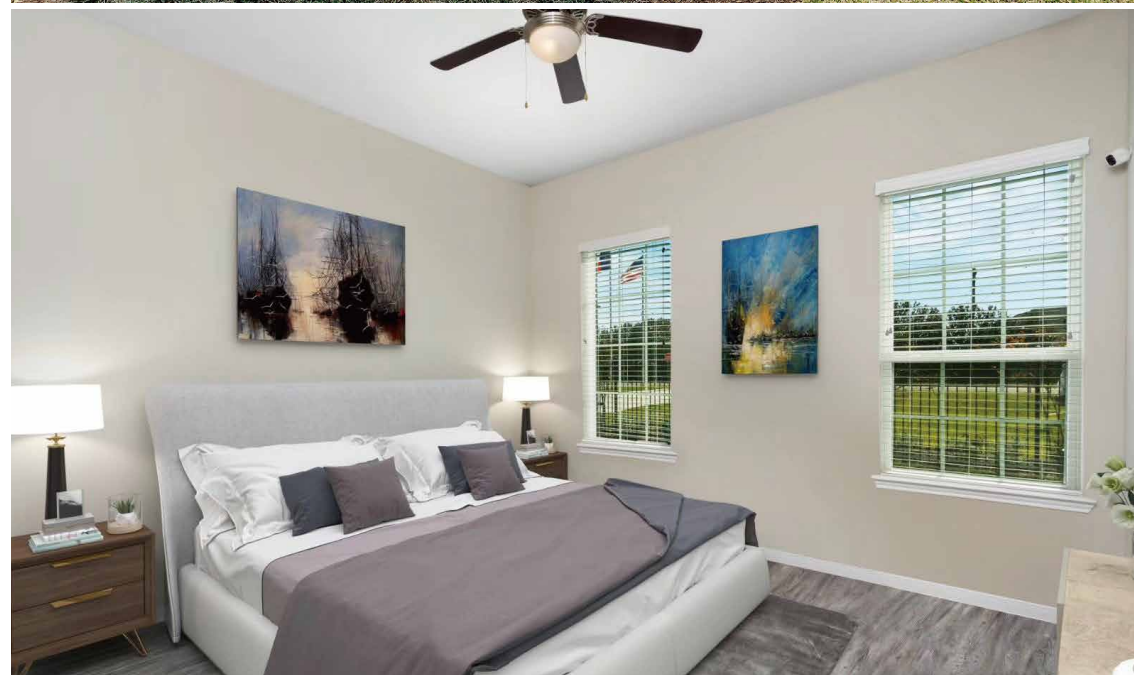
项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

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20户已建成并完成过户，34户在建，另有34户3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

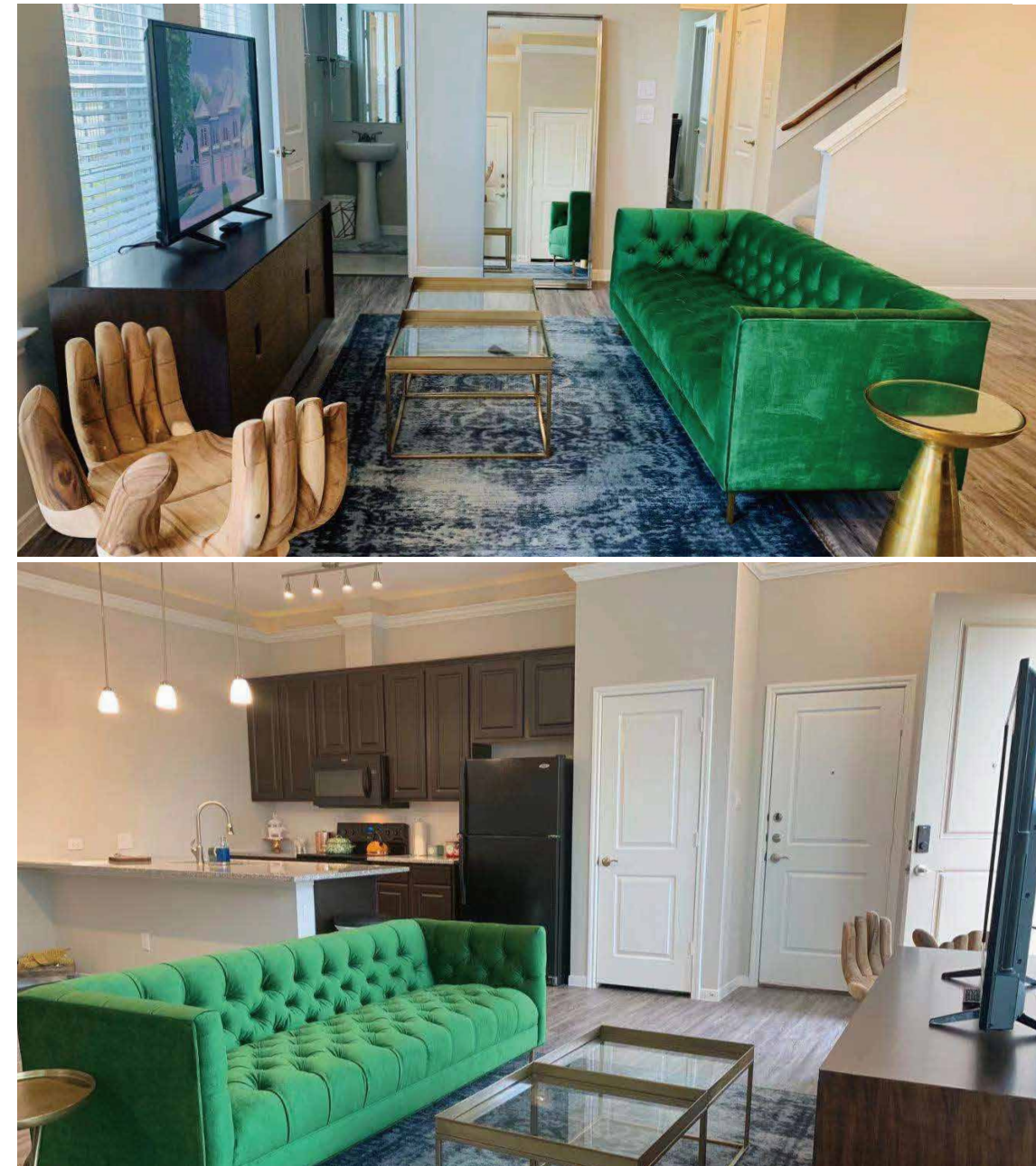




项目图集一镜湖实景拍摄



项目图集一镜湖实景拍摄





休斯顿橡树庄园项目  
SUNCREEK  
HOUSTON



项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

---

橡树庄园项目：

该项目已完工9户并完成过户和出租,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

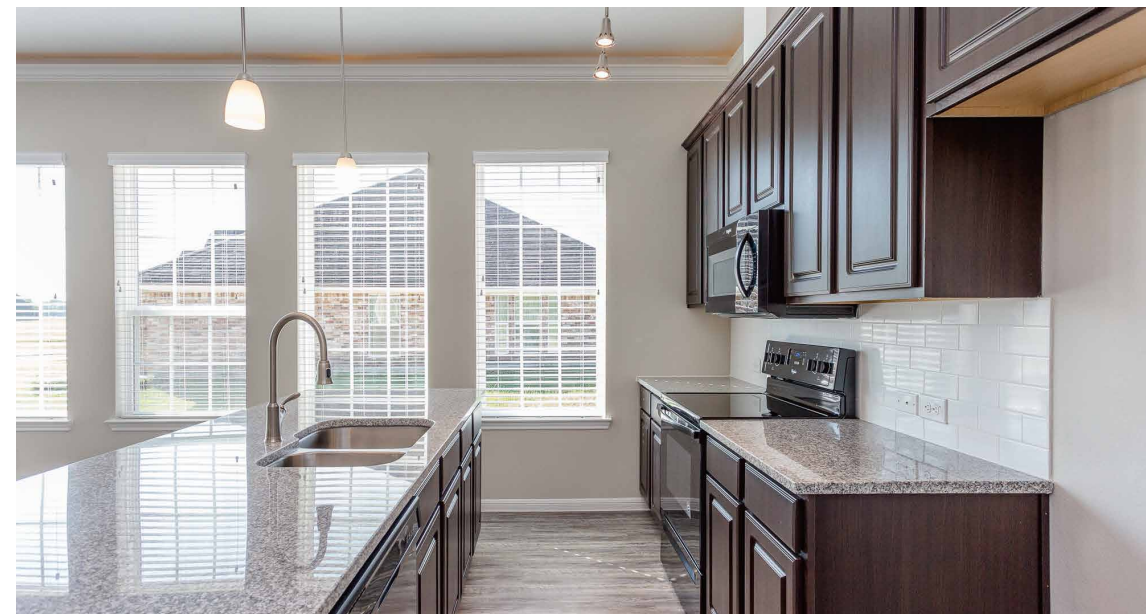
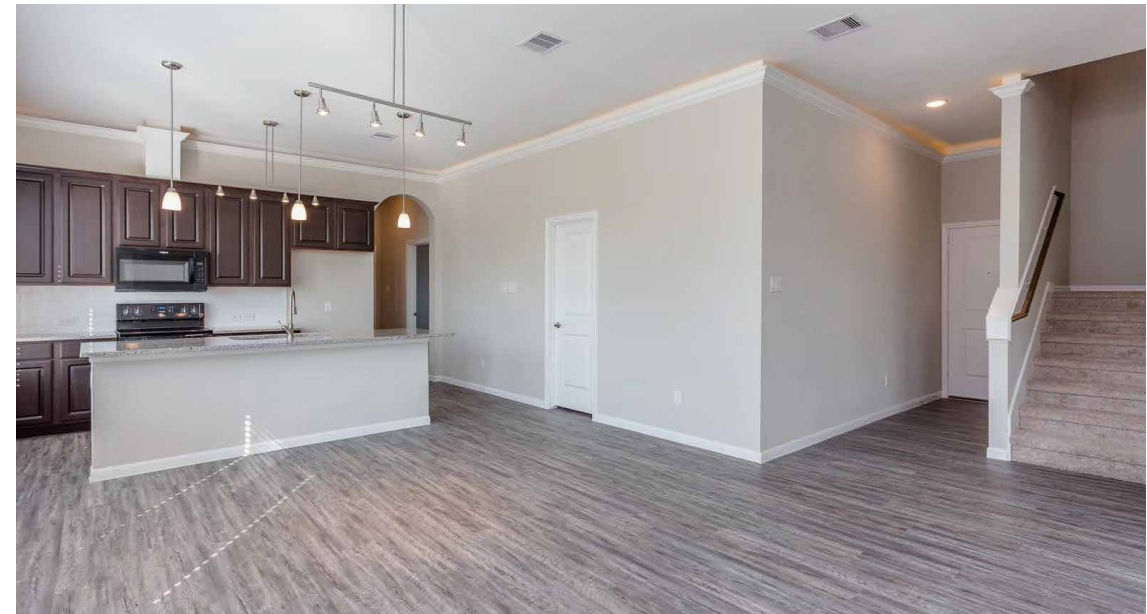




项目图集—橡树庄园实景拍摄



项目图集—橡树庄园实景拍摄





休斯顿海湾新城项目

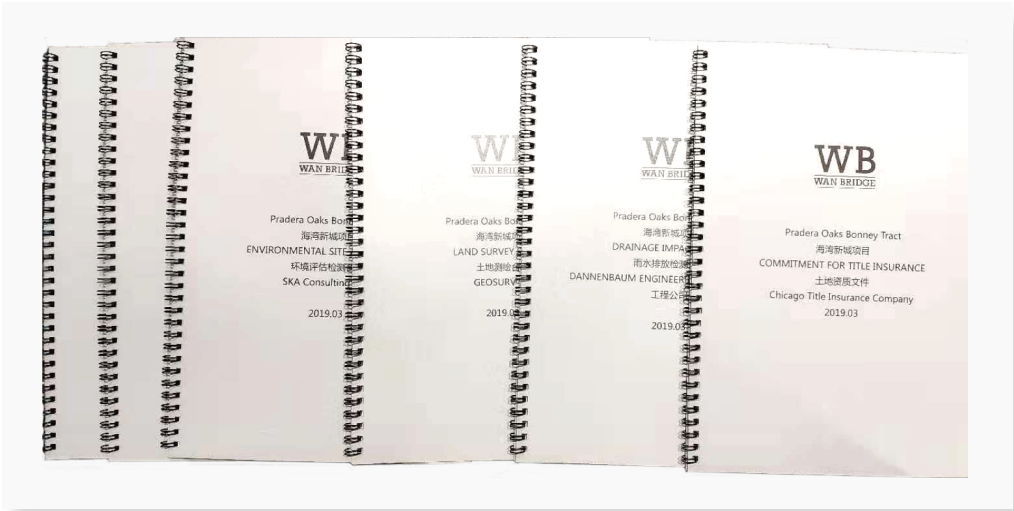
PRADERA  
OAKS



项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

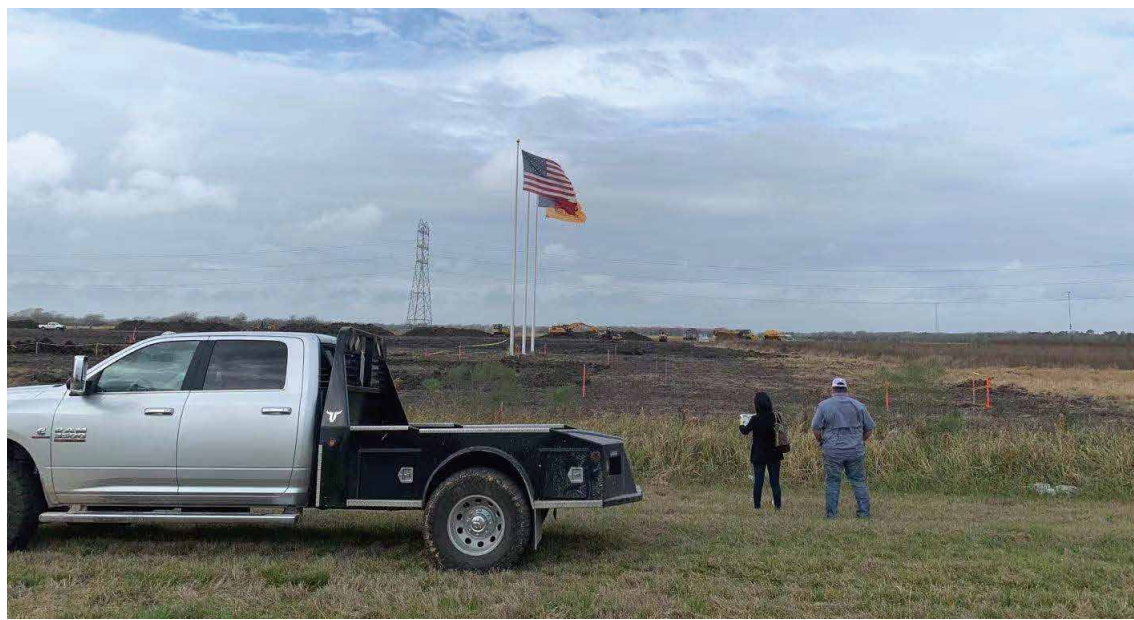
海湾新城项目：

- 1. 施工队已进场,开始做地上平整;
- 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;
- 4. 道路及给排水工程招标完成并签署协议,待MUD审批。





项目图集 一海湾新城效果图

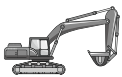


项目图集 - 海湾新城效果图





休斯顿Villas项目



项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

---

**Villas项目：**

24套房屋的建筑许可证已全部拿到，18套已完工，在建6套，项目整体预计在3月底完工。



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—Villas实景拍摄

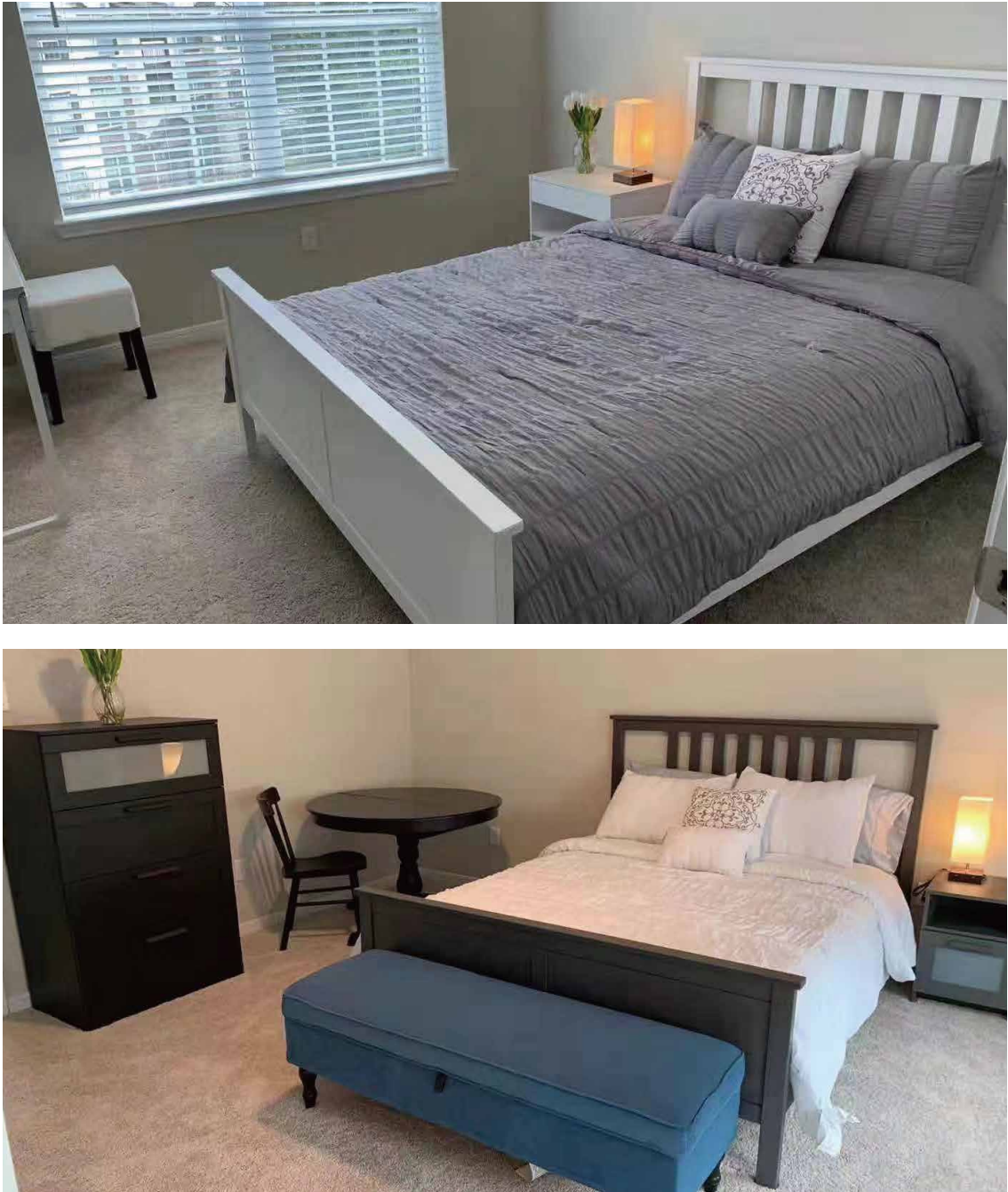




项目图集—Villas实景拍摄



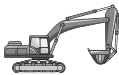
项目图集—Villas实景拍摄







达拉斯大学城学生公寓项目



项目整体开发进展情况说明：截至2020年1月31日

达拉斯大学城学生公寓项目：

- 1. 地勘进场；
- 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。



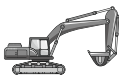
项目图集 一达拉斯大学城学生公寓效果图



WAN  
BRIDGE



休斯顿湖项目



项目整体开发进展情况说明： 截至2020年1月31日

---

休斯顿湖项目：

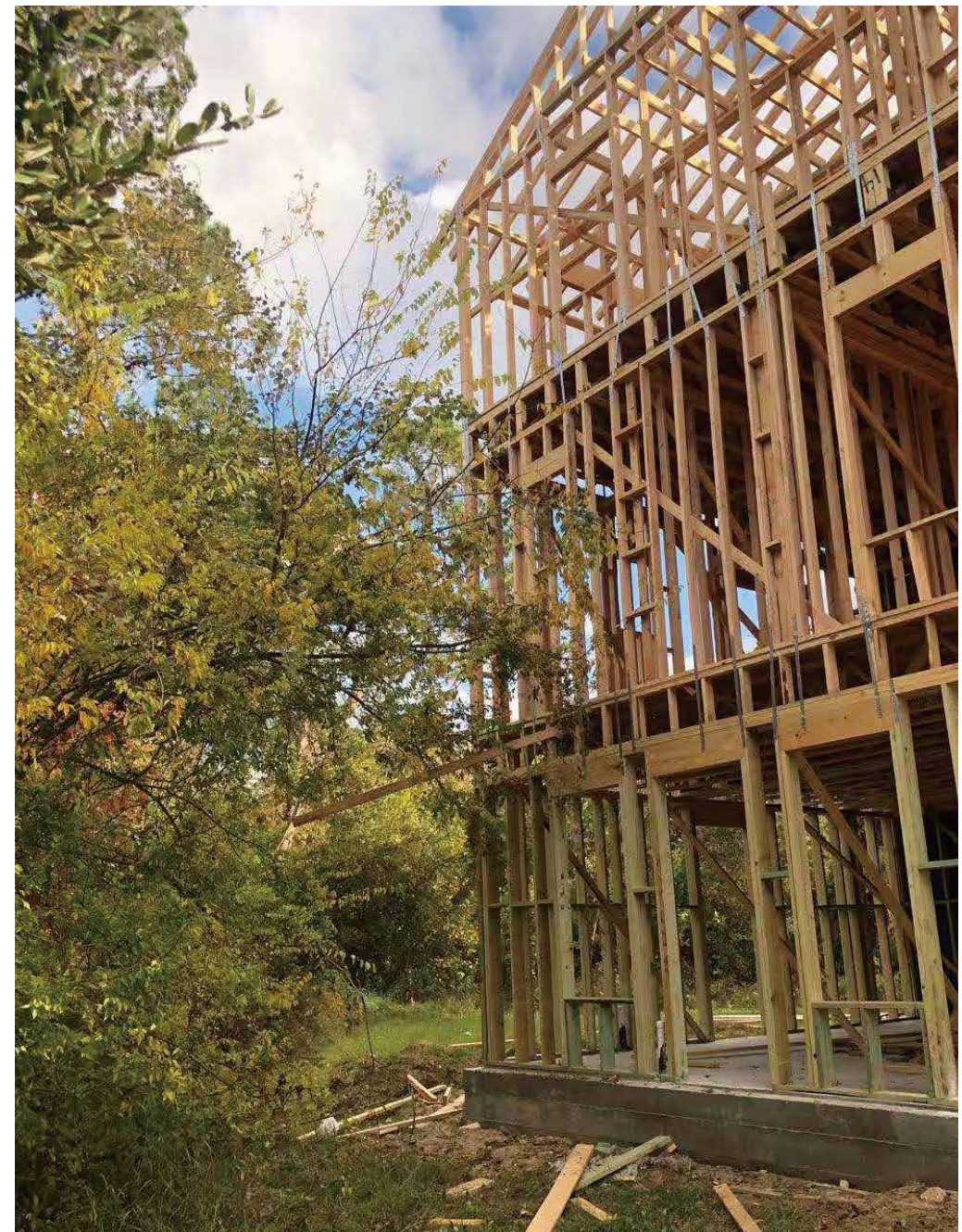
该项目总套数20套,在建8套,预计3月份开工12套。



项目图集 — 休斯顿湖实景拍摄



项目图集 — 休斯顿湖实景拍摄





项目图集 — 休斯顿湖实景拍摄



项目图集 — 休斯顿湖实景拍摄

