



抄底海外是个“坑”？

□地产评论员 孟子谚

“底特律破产”的消息吸引了舆论的广泛关注,看着那破败不堪的街道和某些得意洋洋的投机者“1000 美元”买到两套房的炫耀,不少市民纷纷表示要去底特律“抄底”,更有某网站打出广告并开始组织“美国底特律看房团”。那么,这种对海外地产市场近乎疯狂的抄底行为靠谱吗?

据业内人士透露,目前有海外置业意向的购房者中,购置房屋作为投资用途的比例超过9成。由于调控政策收紧,国内房地产的投资渠道越来越少,而美国房地产恰逢周期性复苏阶段,因此大量资金流向海外置业市场其实并不令人感到意外。那么,对于“白菜价”的底特律楼市,我们应该用一种什么样的眼光来看待呢?

事实上,底特律的房价看似白菜价,但其背后隐含了许多高于房价本身的隐性成本。比如维修成本、房产税、以及前业主欠下的物业管理费用等。其次,消息中提到的“白菜价”住房周边全是贫穷的区域,安全差、环境乱,房子的升值潜力也会为整个街区所拖累。

如果一个区域的房地产市场具备抄底价值,当地经历的不景气必须仅仅是周期性危机,而不是支柱产业彻底衰亡。底特律市自08年次贷危机开始汽车工业逐年萎缩,已经造成整个城市破产的连带作用。与其说抄底底特律是机会,不如说是投资者的陷阱。

实际上,底特律是为高热不退的海外楼市投资行为敲响了警钟,在越来越多的投资者把目光转向海外,被形形色色的“低门槛、高收益”宣传所吸引的时候,有没有考虑过,会不会有一天,自己的投资会沦为今天的底特律楼盘呢?

除了风险,海外房产投资的收益,

或许也没有许多人想象得那么高。对于准备在海外投资房产的购房者来说,投资收益要依靠两种途径:出租或出售。业内人士介绍,美国全国房屋租金平均回报率只有4%至6%,这与15年至20年贷款期基本吻合,因此指望以租养房并不现实。而对于出售而言,美国的相关法律相当严格,差价税可能高达30%。

一位在海外置业领域工作多年的经纪人透露,虽然目前投资海外房地产的门槛较低,但其中也有许多隐患。除去一些可以预见的支出如弃置房屋的再装修费用以外,由于债务虽房产一并转移,还存在着一些隐性的支出,如前业主欠下的

房产税、物业管理费等等。刨除这一部分支出,海外房产投资的收益潜力并不大。

其实,在海外置业投资热兴起的同时,海外机构却把上海视做投资宝地。去年12月,美国黑石集团斥资23亿人民币收购了位于北京西路的商业项目——华敏帝豪大厦5-33层;今年3月,澳洲投行麦格理旗下的一支基金以2.635亿元人民币收购了嘉定的嘉亭大厦。调控下多家品牌开发商转向商业地产开发,2013年,SOHO、酒店式公寓、商办别墅等投资型产品在上海市场呈现井喷之势。海外投资置业者的回流,可能成为今年上海楼市的一个新趋势。

90 平方米三房公开即售罄 乾耀东港上演“时光盘”

3月16日,乾耀东港春季首批住宅房源公开,不到1个小时即去化超九成。凭借大临港发展契机、区域环境和成熟配套,以及国企开发商实力品牌和良好品质,乾耀东港当天吸引了将近300人到场争抢,创造了公开即售罄的热销传奇,缔造了大临港区域前所不见的记录。

乾耀东港此次销售的房源,为紧邻花园洋房的观景高层,户型为90平方米的三房,产品一经亮相就受到市场的热烈追捧。早在公开之前售楼处人潮涌动,前来咨询预定的客户络绎不绝。

据了解,政府将在临港地区“建



立特别机制和实行特殊政策”(“双特”政策),未来5年,临港新城将进入发展快车道,固定资产投资规

模将达到1800亿元。临港——这座滩涂上崛起的海边新城,正加速“热”起来。

政府“双特”发展规划的深入,为大临港带来新的发展契机,也为乾耀东港带来了利好影响。作为区域唯一的墅境洋房社区,乾耀东港毗邻约35平方米中央公园,享18万平方米商业广场(大润发已营业)、临港外国语学校等配套,为渴望绿色宁静生活的人们展示了一处绝佳的品质生活蓝图。随着板块各项生产服务、生活配套设施、生态景观等综合设施的不断完善,板块价值将得到飞速的提升,届时乾耀东港或将呈现一个新的飞跃。

作为上海英达莱置业进军浦东首个项目,乾耀东港项目延续国企诚实守信的一贯传统,秉承为城市创造价值的理念,为临港量身打造区域欧式品质标杆。乾耀东港是区域首个也是唯一的墅境洋房住区,拥有英伦风格建筑和法式风情园林。骄傲的钟楼、庄重的红墙、悬挑的大面积露台和起伏的柱廊,从大到小,无不显示了浓厚的英伦气息。而这样的物业形态以及建筑风格在临港特别是泥城都是绝无仅有。

据悉,鉴于此次房源公开的盛况,应广大客户的要求,乾耀东港近期将加推新房源,更好地回馈客户的厚爱。

(王蓓莲)

支持低碳环保

建发房产 “地球熄灯一小时”



3月23日,在建发销售中心内举行了一场别开生面的“地球熄灯一小时”主题活动。建发房产旗下的建发瓊墅、建发珑庭及尚城国际的老业主冒雨参加了本次活动,表达了对于节能环保的支持。

整场活动以环保为主题,在尚城国际的老业主金老师开启了象征熄灯活动的按钮后,整台晚会以“建发卫视”新闻播报的形式呈现在来宾面前。主持人从“地球熄灯一小时”活动的主题切入,体现建发房产一贯对“保护环境,关爱地球”的重视和践行。同时也呼吁大家加入到环保行列,并做出一个环保改变。这一行动,也得到了建发业主的支持和积极响应。

晚会中废旧物制作环保花瓶、储物架的DIY活动,演员以生动形象表演的环保广告、有奖知识问答、晚会抽奖等环节激发起在场业主的浓厚兴趣,特别是参加过往年“熄灯一小时活动”的老业主们对今年突破以往的活动形式充满了兴趣。

本次活动结合作为国家节能示范区的建发瓊墅和建发珑庭的环保设计理念,生动展示了地源热泵空调系统的节能科技环保,不仅室内温度始终保持在人体最舒适的二十度左右,为居者提供冬天的地暖,夏天的空调以及24小时热水,在绿色环保、便捷省电的同时,更有无空调外机,不占地、无噪音、无污染的优良特性,保持室内恒温恒湿。活动同时启动了微博互动,动员业主发送相关活动宣传、环保感想、社区居住感受的微博。

(鲍辰堂)

中国房地产 500 强测评 朗诗集团荣列第 68 位

上周五,2013 中国房地产 500 强测评成果发布会暨 500 强峰会在北京举行。其中,朗诗集团股份有限公司位列 500 强排名第 68 位,并获得企业创新能力 10 强的第二名,成绩喜人。作为国内知名的绿色科技地产商,朗诗凭借契合大势的绿色低碳发展战略以及持续增长的良好经营业绩,稳步提

升在行业里的格局与地位,并且各项数据指标显示企业的运营效率、成长性、及可持续性呈现良好态势。

自 2001 年成立以来,经过一段成长期后,朗诗地产依靠绿色科技地产差异化发展战略,开发业务遍及南京、苏州、无锡、常州、上海、武汉和成都等地,迅速成长为全国

知名的绿色科技房地产企业。如今,朗诗地产正在朝着自己的第三个“五年计划”迈进,致力于迈进“百亿俱乐部”。“过去一年,公司很大精力放在苦练内功上。对于未来还有快速发展机遇的‘白银十年’。我的判断是行业集中、竞争加剧、利润趋平、市场细分。到 2013 年底,朗诗计划在建项目会由现在 25 个

大量资源不断搜寻适合的新土地,要求所收购的任何土地都要有优越的地理位置及可观的发展潜力,并贴合集团的整体业务规划。回顾年内,集团的土地储备添置四幅土地,总建筑面积为 153.2 万平方米。截至 2012 年 12 月 31 日,集团在 15 个城市拥有总建筑面积达 2.862 万平方米的优质土地储备,确保足够未来项目开发所用。

富力地产成立于 1994 年,是全国主要的房地产开发公司之一,集中开发及销售中档至高档房地产项目,以中等至中高等收入居民为

扩展到 40 个,约 150 万平方米。全年销售回款计划 110 亿元,土地投资 80 个亿。”朗诗集团董事长长田明如此表示。

据悉,未来朗诗地产将是一家以绿色建筑科技能力为核心,集绿色建筑技术服务、绿色养老服务和绿色金融服务于一体的纵向多元化的绿色集团公司。

(欧阳禹平)

公布 2012 年度综合业绩 富力地产净利润增长 17%

近日,广州富力地产股份有限公司公布了集团 2012 年度综合业绩。回顾年内,富力集团的总营业额为人民币 303.7 亿元(增长 11%)。物业发展的营业额增长 11%,占总营业额的 92%。来自物业投资及酒店管理业务的营业额则分别增长 28%及 10%。净利润为人民币 56.6 亿元(增长 17%),主要由于集团的核心业务物业发展业绩有所提升。实现的协议销售额为人民币 322.0 亿元(增长 13%),销售可售面积为 288 万平方米(增长 32%)。

土地储备方面,集团一直投入

集团的投资物业组合及酒店营运业务,在激烈的市场竞争环境下,仍取得稳定增长。酒店收入为人民币约 8.3 亿元(增长 10%)。集团的第五及第六家酒店,惠州富力万丽酒店及重庆富力凯悦酒店分别于 2012 年 4 月及 8 月开业,进一步增强了集团的投资物业组合。集团的写字楼及购物商场,尤其是北京富力中心、北京富力广场、广州富力中心及成都天汇购物商场,也都受益于其所在地区的成熟营商环境及物业管理和营运效应的持续改善。

©公司