

报告称新加坡三成私宅买家来自中国——

“钞票滚滚”流向海外楼市

地产评论员 金喆

高力国际近日发布报告称,海外住宅物业在国内销情持续理想。预计在2012年,加拿大温哥华和多伦多、英国伦敦、及新加坡将成为内地买家境外购房热门目的地。目前,内地买家在这四个市场占当地境外投资者比例约为20%—40%。

华人购买群体年轻化

过去20年,在开放的移民政策推动下,加拿大人口增长稳定,为房地产市场带来了稳定的刚性需求,并推动了内地投资者在加拿大购置房产的上涨趋势。其中温哥华是大陆居民移民或留学国外的首选城市。据统计,中国移民占整个城市人口约30%。受到中国大陆投资者的积极影响,温哥华及多伦多的住宅价格在过去的6年中平均年上涨幅度分别为9%及7%。

根据高力国际《2011年第四季度温哥华房地产市场研究报告》,2011年,温哥华住宅市场销售坚挺,共成交11,769套,同比上涨32%。高力国际国际物业部董事赖锦雄指出:“在加拿大,来自内地投资者的置业原因主要以子女教育作房产投资的较多,物业类型多选择一房或两房的小户型房源。目前,我们也慢慢看到购房群体有年轻化的趋势,年轻的留学生购置大户型、豪宅的趋势明显增加。”

高端买家青睐伦敦市中心

在英国伦敦,市中心的新建物业中,近两成由中国内地和香港买家购入。自2009年来,英国各区域的房价同比平均上涨了8.1%,其中伦敦市中心房价增幅达到14.7%。据分析,2011年,大伦敦区域内新增供应量上涨148%,为

7273套住宅,但是,伦敦市中心几乎没有新增供应。半年前,伦敦市中心的未出售全新房产已从2,000套降至1,200套。与此同时,伦敦人口预计在10年后将由现时780万增长至840万。供需失衡情况将进一步加剧,伦敦房地产市场上涨趋势仍将延续。

高力国际预计,在中国内地买家的推动下,2012年伦敦市中心核心地段及传统高端居住区域的房价有望增长5%—10%。

高回报率成置业诱因

作为境外置业热门目的地之一的新加坡,目前私宅市场买家有高达30%来自中国内地。高力国际的数据显示,截至2011年底,新加坡住宅市场的总存量为11,800套,其中由政府提供的公共住房占76%,普通公寓、别墅及豪华公寓分别占17%、6%及1%。其中公寓的售价根据

不同的地段在每平方米人民币40,000元至180,000元之间,而最受中国投资者关注的区域为中区(14区和15区)、东区(16区及18区)、东北区(19区)。赖锦雄分析道:“新加坡贷款利率为1.2%—2.0%,外国人可享受60%—80%的贷款,租金回报率约为5%,高于贷款利率且市场交易信息透明。这相对于目前内地楼市5%—7%的贷款利率和仅为2%—3%的租金回报率来讲,新加坡房地产市场显现诸多优势。”另据了解,在中国楼市的低迷态势下,中介代理行业纷纷裁员收缩业务,而具有国际背景的机构却相对活跃。高力国际不久前便面向海外置业者推出了国际物业专业网站www.ColliersIP.com,重点推介加拿大物业信息。高力国际北亚区董事总经理柳维伦透露:“今后我们还将陆续加入英国、澳大利亚、新加坡等国家的房地产信息。”

“吾悦”锻造旗舰品牌

新城开启全新长三角商业战略

2月22日,新城控股于常州举行新城吾悦广场名称变更仪式,正式将原新城万博广场更名为新城吾悦广场。此次更名标志着项目从建筑设计、功能布局、品牌名称到运营管理的全面升级。升级后的吾悦广场是集购物、娱乐、公寓、酒店、办公于一体的大型城市综合体,或将成为常州城市的新地标。

据悉,新城将以常州吾悦广场作为整体战略布局发展的第一步,逐步实现上海、长三角及泛长三角地区拓展,以品牌、产品的多、全、广为功能基础,全面满足消费者购物、娱乐、休闲等需求,

努力将“吾悦”品牌打造为国内顶尖的高端城市综合体。

创新升级 缔造高端城市综合体

新城控股在仪式上首次对外公布了商业地产发展规划,购物中心将成为新城控股商业地产的发展重点,新城将在购物中心的基础上发展更为完善的商业地产产品序列,而“吾悦”也将作为统一的商业地产品牌。

笔者了解到,升级后的吾悦广场包括新城控股旗下国际广场、城市广场、生活广场两条产品

线,内部涵盖了大型购物超市、购物中心、高星级酒店、高端酒店式公寓、主题商店。

以上海为中心 多元化战略提升

2011年,新城控股确立了以住宅开发为主,商业综合体开发为辅的多元化战略模式。“新城在2010年做过一个五年规划:以上海为中心、以深耕长三角为基础、适当时机拓展泛长三角地区。”新城控股董事长王振华介绍,2009年新城将总部迁入上海,更是确立了将发展上海作为工作重心的

战略目标。2011年,顺应上海市政府“促进城郊一体化建设”的号召,根据自身优势和上海区域发展的情况,新城选定嘉定和青浦作为目标,未来将开发多处满足商业消费发展需求的城市综合体项目。

业内人士认为,此次吾悦广场的升级,必将带动常州及周边地区的经济环境和商业氛围,同时标志着新城已开启全新的长三角地区商业战略。随着中国城市化进程的推进与公司战略的不断完善升级,新城将立足上海,成为整个长三角乃至泛长三角区域城市建设的中坚力量。(陆晓松)

广富林低总价别墅受买家热捧

佘山作为国家级旅游度假区,凭借其独一无二的生态资源优势,早已被打上“顶级别墅区”的荣耀标签。依托“大虹桥西”得天独厚的城市规划蓝图,“赵巷、广富林、泗泾、洞泾”形成的“大佘山”板块,也因此迎来了由“城市西进”带来的全新机遇。

“大佘山”板块内,大牌开发商云集:金地、招商、万科、华润、龙湖、中星、北方城投……这些大牌开发商的陆续进驻,意味着新一轮顶级产品即将轮番面世。

由上海中星集团投资的中星·佘山溪语,以其拥有佘山及广富林双重板块的地缘优势、低密度别墅社区的规划、适中的面积段和相对较低的总价,格外引起理性购房人群的关注。

中星·佘山溪语位于广富林路龙腾路,其所在的广富林地区

是佘山脚下重要的别墅供应板块之一。项目南靠松江大学城,北望佘山,西邻天马山公园,东依轨道交通九号线,核心区位呼之欲出。而4000年前人类文化遗址的发掘,也使得广富林圈层成为沪上唯一拥有一厚重历史和文化底蕴的版图区域。

项目是由联排、叠加、类独栋组成的约5万平方米的低密度纯别墅社区,有8种主力户型,建面在138—226平方米之间,总计247套,为维多利亚时期建筑风格。社区采用完全人车分流的规划,并且有天然溪流贯穿。背山面水,负阴抱阳,本就是建筑选址的贵地格局。依山而居,近水而栖,拥有山水别墅,更是每一位热爱自然的精英人士的梦想。中星·佘山溪语稀缺的山水资源加上浓郁的英式建筑风格,塑造出独特的



英伦居住风情,这一“佘山脚下的英国院子”,倡导的正是让现代人无比向往的清新健康的慢生活理念。

中星·佘山溪语整体项目中的另一商业金融用地约2万平方

米,规划建设三幢9层办公楼以及主题风尚街区,这不仅使整个项目的综合功能更加完善,并且其水岸商业广场也将使其成为板块内唯一拥有天然水资源及自属商业的别墅社区。(周东)

美国前财长 倾心浦东星河湾

美国前财长、现复星集团董事会顾问约翰·斯诺日前进行了一次心情盛开的“浦东星河湾之行”。

据悉,约翰·斯诺此次在中国逗留时间十分短暂。作为本次中国行唯一参观的房地产项目,浦东星河湾这一“中国创造”的民族高端品牌令其深深折服。当走进浦东星河湾二期园林内,寒冬中依旧生机勃勃的满园绿植、涓涓流水以及湛蓝的星光泳湖,就让斯诺感到震撼。在样板房内,斯诺同样被大气的空间格局、精湛的设计和工艺所打动。回到星河湾酒店,斯诺先生又被大堂中的意大利国宝级雕塑《弗洛拉和泽甫的舞蹈》所吸引驻足,在其了解了该尊艺术品的来龙去脉后,斯诺先生不由得对星河湾所搭建的艺术平台所赞叹。随后,斯诺还参观了酒店餐厅、体育馆,为星河湾的业主在家门前就能享受到如此设备完善的白金五星级酒店而由衷感叹。

约翰·斯诺最为人熟知的是在小布什时代担任财政部部长。现在,他是一家管理着约220亿美元的Cerberus资本管理公司的主席,同时还身兼复星集团董事会顾问一职,帮助复星在国外实现大量外资企业收购业务。(秦志君)

乐居营销利器 助房企逆市破冰

近日,乐居互联网集团在上海、北京、广州、深圳、天津等40多个城市相继举办“逆市破冰、创新赢销——2012乐居营销新产品发布会”,推出房地产互联网整合营销解决方案。

据悉,该系列营销组合拳包括影响力展现型产品“聚划算”、“满堂红”,营销交易型产品“月月拍”、“团团赚”,全程营销工具产品“E金券”以及“市场监控系统”,充分调动了新浪乐居、百度乐居、微房产三大平台资源优势。其中,“聚划算”包含新浪网首页单条日点击最高达24万次的文字链、百度乐居品牌专区超大推广位以及新浪微博部分推广资源;“满堂红”独霸新浪首屏首页吸引眼球;“月月拍”每月一拍贯穿全年;“团团赚”则是由乐居去年的团购活动升级而成的另一大常态化产品;“E金券”作为第三方保障售楼新模式,全面支持第三方预存金;乐居市场监测系统面向全互联网平台,智能化捕捉并提炼与房产项目息息相关的热情。(龚玺)

欢迎加入 《新民地铁》置业俱乐部

周末组织看房项目：

■开往嘉兴凤桥(距上海市心1小时车程,万亩中式养生园):桃源东湾,3月31举办大型“桃花节”,39-135平方米多层电梯洋房,优惠活动预订中,12000亩4A梅花洲景区,距沪杭高铁嘉兴站5.5公里。

看房热线:021-51699367

■开往嘉兴海盐(山海湖畔,距南北湖景区7公里):海伦花城,3月3日举办果蔬“采摘节”,同时推出70年产权,花园洋房65平方米二房约30万。

看房热线:021-51088316

■开往嘉善洪溪(毗邻西塘古镇,上海周边最低价):鑫隆公寓,多层洋房3780元/平方米,叠加别墅3880元/平方米,另有联排别墅及沿街商,距9号线枫泾站约15公里。

看房热线:021-51088016