高端豪宅、海外投资、旅游地产
置业“热点”有望延续温度

□地产评论员 蔡琦雯

去年，海外投资、高端产品、旅游地产成了全年的置业热点，业内人士认为，今年海外置业有望持续升温，而高端市场，随着需求的逐步释放和购房者对产品品质要求的提高，越是稀缺的产品将越受青睐。另外，旅游地产若想在今年进一步突围，则必须转型。

稀缺豪宅 仍将引领市场

回顾2014年，上海高端住宅市场表现不俗，各大板块的豪宅纷纷推出新品，可以说迎来了“豪宅年”。

高力国际在对于2014年的市场回顾中认为，尽管销售量在一轮政策放松后于年内最后数月有所回升，全年销售总量仍较2013年下滑24%。然而，成交均价继续上升，同比涨幅逾10%。此态势主要归因于豪宅市场销售量的持续增长。

数据显示，去年上海新建商品房成交均价同比上涨12.4%至27247元/平方米，增幅较2013年提升4.8个百分点。除却豪宅市场（均价50000元/平方米或以上），成交均价同比上升6.5%至23406元/平方米，增速较2013年则放缓2.8个百分点。

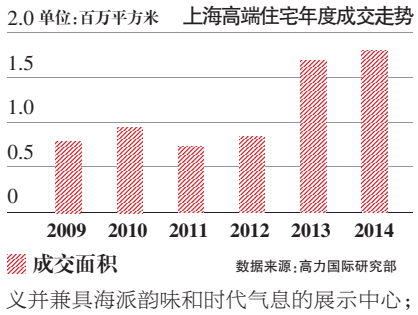
知名房地产专家蔡为民认为，自2011年限购以来，上海的豪宅需求被不断抑制，并仍然处在一个持续发酵的过程中，这直接导致了去年刚需项目的销量有所下降，而豪宅产品却表现不俗。

“今年，豪宅的需求同样还在，而成交是否能持续攀升，还要视产品而定。”蔡为民指出，购房者对于产品要求越来越严苛，尤其是高端住宅，较多是自住需求主导成交。因此若是真正“稀缺”的豪宅，仍然将引领市场，价格甚至会持续攀升。

位于传统西郊国宾区的西郊紫薇花园就备受业内期待。业内人士指出，除地段外，项目本身的顶级配置也造就了其“稀缺性”。

1月17日，上海大宁金茂府示范区亮相，当天这座上海首个BREEAM标准的未来生活馆和2.5万平方米上海最大的项目实景示范区让不少业内人士称赞不已。

以世界十大公园之首的加拿大“布查特花园”为原型的金茂私家中央公园；新古典主义并兼具海派韵味和时代气息的展示中心；以及全球知名设计师梁志天主笔的“香奈儿及宾利”风格的项目样板间，均体现出项目对细节的极致推敲与演绎。



上海大宁金茂府示范区的开放，实质宣告着方兴地产高端住宅标杆作品即将开启上海豪宅的新纪元。

事实上，展望未来，高力国际相关人士表示，缘于购房者对上海市场资本升值前景的信心，豪宅市场预计将保持活跃，而购房者的信心也将支撑豪宅细分市场的成交价格。

热点项目

大宁金茂府剑指上海新地标

上海大宁金茂府示范区的开放不仅是其在上海的首次亮相，其背后更有明确的目标——剑指上海新地标。

上海大宁金茂府位于上海内环边黄金地块，是近5年来市中心唯一出让超过20万平方米的住宅用地。项目坐享100万平方米的公园生态资源，独一无二的生态环境可谓罕有。

另外，项目周边13所名校，可享受全年龄一站式的国际教育资源，同时大宁板块也被市政府认定为“第15个上海市级商业中心”，其稀缺价值不言而喻。

同步开放的上海首家欧盟标准全维度“未来生活馆”，对金茂府运用的12大科技系统进行原理演示，使到访者能切实体会到金茂府区别于传统豪宅的恒温、恒湿、保温、降噪等利好，同步伦敦亿万级豪宅标准。

海外置业 或持续升温

购房者说

“选择海外置业，可以让自己的资产进行全球配置。”

“希望通过海外置业完成自己的家庭规划，让孩子可以享受到更国际化的优质的教育资源和教育模式。”

去年，许多国内房企把目光转移到了海外，其中，绿地、碧桂园等企业加大了海外布局的力度。

与此同时，海外置业热情高涨。有相关数据显示，中国财富阶层移民投资的项目主要是海外置业，置业不动产在海外投资项目中占最大比重，人均投资达600万元人民币。

值得注意的是，海外置业的热潮也引发了澳大利亚、英国、新加坡等国外房企来中国宣传推广其产品。

以伦敦的巴特西电站综合体住宅项目为例，去年底，这一由伦敦“传奇”地标建筑改建而成的城市综合体在上海举行发售会，备受业内关注。

“投资是许多人选择海外购房的一个重要原因，近两年来，国内楼市投资空间已不如从前。”上海中原地产研究咨询部经理卢文曦指出，所谓不把鸡蛋放一个篮子里，从资产配置的角度来看，分散到海外有利于抵抗资产风险。

同时，各个国家不同的投资政策也给了购房者多样化的选择。

去年末，英国推出的房地产印花税全面改革也在海外置业市场引发关注。

对此，邦瑞·中国中华区首席代表兼总经理白兮表示，“英国的房地产印花税政策以前是按照房屋总价征收，新的政策是分段征收，另外，新的政策还调整了税率。该政策将使98%的在伦敦置业的购房者未来在税率上受益，不出意外的话，2015年，将是中国购房者海外房地产投资的英国年。”

白兮还表示，伦敦房地产市场2014年增长了30%，2013年增长了20%，大大超过了几十年以来年平均增长6–7%的速度。新的印花税政策的推出，目的是为了抑制伦敦豪宅市场，并提振伦敦西区和西南区房价的增长。

另外，国内竞争激烈的教育资源和教育环境，使得很多家庭将目光转向海外。德佑地产研究分析师赵葆根认为，“子女教育”和生活环境质量对选择海外购房者而言非常重要，购房者通常会考虑该地是否有知名大学、强大的经济实力和世界级生活方式，这也使得伦敦、纽约和悉尼这一类城市比较热门。“从这两年看，海外投资热潮越来越明显，预计今年海外置业仍将持续升温。”卢文曦说。

专家观点

伦敦将成为海外置业热点

邦瑞·中国中华区首席代表兼总经理白兮表示，2012年之前投资者是“选”房子，现在海外置业变成了“抢”房子。2012年之前，海外置业的理由更多偏向于移民、教育等，而目前置业者的新四大理由为：区块是否具有投资潜力、投资回报数据报表是否漂亮、区块在当地的排名以及租售比。

英国推出房地产印花税的改革，其中购买50–70万英镑区间的房子，印花税受益最大。而随着政策的持续发酵，英国伦敦会成为海外置业的最热的热点。

其实，位于海外房地产塔尖的市场并不多，伦敦是其中一个。其拥有语言优势、货币优势、金融优势和人才优势，拥有旺盛的租房来源。伦敦的张力不仅仅是房地产本身，而是金融、就业、教育等，是这些造就了其塔尖地位。

“主题化” 旅游地产更受宠

随着中国旅游产业进入了高速发展阶段，旅游地产也逐年升温。

与普通住宅、商业地产不同的是，旅游地产高度依附于旅游业的发展水平，具有科学的规划、功能复合、附加值较高和宜于投资等特征。这些特征使旅游地产在居住品质、投资价值和发展前景方面，比单一的住宅或商业地产项目具有更多的优势，因而备受开发商和购房者关注和青睐。

“做旅游地产，房企目前还处在探索阶段。如今的买家愈加理性，尤其注重生活方式，因此，房企只有根据置业需求来转型才能在旅游地产中突围而出。”蔡为民指出。

回顾2014年，房企摈弃了过去缺乏与产业结合、度假服务配套不完善以及固守传统住宅的营销模式等问题，转而结合多种自然资源、文商旅产业叠加、整合，提供休闲度假式的硬件设施和独有的生活方式。

某房企就直言，未来，开发旅游项目不再是过度透支资源，而是以合理价格提供休闲生活的多种选择，进而以产品、生活配套、养生文化概念等支撑项目，只有这样才能获得购房者的青睐。

“简单而言，有‘主题’的旅游地产更好卖，例如养生、休闲度假、投资等这三类主题就是目前旅游项目主打的‘标签’。”赵葆根表示，今年底，上海迪士尼乐园即将开园，而周边以此为主题的项目的热销效应也将逐步凸显。

同时，业内人士认为，“主题”化旅游地产也使得上海周边的项目备受关注。

以位于周庄镇核心区域的云谷周庄为例，除了位于周庄这一生态景区，其更提供智能监控、智能定位、智能家居等服务，营造出不一样的“休闲度假”环境。同时，嵊泗天悦湾项目也为“说走就走”的度假生活方式提供了可能。该项目最大的优势是紧靠上海，从洋山港出发仅需45分钟船程，便可直达岛上，生活便捷。

近日，2015全国旅游工作会议举行。会上指出，2014年全国旅游业实现平稳增长。预计国内旅游36亿人次，增长10%。2015年旅游业发展预期目标为国内旅游39.5亿人次，增长10%。

延伸阅读

度假生活从此大不同

去年12月28日，备受业界关注的金茂丽江J·LIFE揭幕。其涵盖了多个国家及地区的美食商家、集时尚服饰与民族特色为一体的精品零售品牌，以及富于高原地域养生度假特色的体验品牌店纷纷亮相。

金茂丽江J·LIFE旨在通过创新业态的引入和特色商家的组合，打破传统旅游度假商业发展瓶颈，升级区域商业市场状况，重新定义度假生活方式。

金茂丽江J·LIFE是方兴地产商业事业部打造的首个旅游度假商业旗舰项目。在方兴地产看来，旅游度假商业的核心价值和意义在于能够推动区域旅游市场格局的变化，以及真正服务于旅游群体的旅行、消费和体验需求。