

寻求全球资产配置? 海外置业正当时!

——访仲量联行华东区国际住宅部董事刘艺淇

□地产评论员 蔡琦雯

“海外置业步入快车道”

近日,海外资产配置热潮涌动。业内人士纷纷指出,全球资产配置的时代来临了。

“事实上,海外投资可以说进入了黄金期,越来越多的人开始关注出海‘渠道’,寻求资产的有效配置。以往,关注海外投资的大多是企业高管等高净值人群,而近两年,数据显示,一大批中产阶级也加入了‘海外投资’的大军中。”刘艺淇表示,随着普通百姓理财意识的加强,海外投资的理念改变了,其门槛变得更“接地气”。

值得注意的是,海外投资中,房产投资的比重在快速增长。刘艺淇指出,据仲量联行统计,以往,海外投资中,海外置业比重占24%,而从去年下半年至今,这一比重上涨飞快,如今约达30%。相对于其它海外投资,房地产业更为稳健、发展空间也较高,因此,未来这数值还将持续上涨。

“以往,海外置业对于普通群众而言,是‘遥不可及’的,但是随着理念的转变,前来仲量联行咨询海外置业相关事宜的投资者数量在迅速攀升。”刘艺淇直言,海外置业步入了快车道发展期,正是如此,中国房企也纷纷加码“出海”比重。

“供不应求让伦敦成为宠儿”

如何选择国家、城市是海外置业的关键,刘艺淇认为,住宅市场的供求关系、政策

环境的基本面、区域宏观经济状态、人口的导入能力以及教育环境等,都是衡量的重要指标。

“作为欧洲传统的金融中心,英国伦敦一直是国内投资者海外置业的首选目的地之一。明朗的市场前景、透明的置业流程和相对较低的投资门槛,都是其吸引投资者的因素。”刘艺淇表示,更为重要的是,伦敦住宅市场连续多年呈现“供不应求”。据仲量联行测算,过去5年,伦敦住宅市场每年的供应缺口都在2万套房左右。

与此同时,仲量联行最新报告指出,近期英国住宅市场信心受到良好基本面的提振,达到了2007年以来的新高。预计2016年,英国房价将在经过一个时期的持续增长后保持稳定。其中,伦敦和东南部地区将会成为最为强劲的市场。

“到了伦敦机场后,你就会发现其与其他城市的不同,在这里你可以看到世界上几乎所有的人种,无论你是谁,到了伦敦,都能感受到平等。”刘艺淇指出,伦敦的“包容性”使其有更强的人口导入能力,也受到了更多投资者的认可。

此外,伦敦在城市规划方面也有着其他海外投资目的地所不具备的优势。刘艺淇介绍称,英国作为国内留学生的首选目的地之一,教育资源不但丰富,而且非常集中。“除了伦敦,相对于英国其它城市,曼彻斯特的价值潜力较高,当前其正在扩建机场、改善轨道交通,并且曼城的住宅售价远低于英国市中心区域,性价比凸显。”

“首选知名开发商的项目”

虽然海外置业的发展越来越成熟,但刘艺淇还是提醒投资者,除了地理位置,首选知名开发商打造的项目。

以近期仲量联行代理的伦敦 South Quay Plaza 项目为例,是一个集高设计水准、充满活力、可持续发展于一身的综合性滨水开发项目,其落户伦敦金丝雀码头,可谓占据了黄金地段,受到全球瞩目。

刘艺淇介绍,该项目之所以受到追捧,除地段外,还有个很关键的因素,即由英国知名开发商 Berkeley 伯克利集团精心打造,旨在为英国的未来同类开发项目树立行业规范。买房跟着房企走,这是业内常说恒古不变的法则,知名房企对于项目的打造、后期服务等,都较有经验,尤其对于国外的房企,更需要找相对“安全、可靠”的项目。

“以前,很多人会向我抱怨,买了国外的房子后,如果有事情,还得买机票飞过去处理,实在麻烦。”刘艺淇指出,购买房产后,多数选择出租,届时会有很多繁琐的事项,而仲量联行就为购买者提供租赁、管理、出售等一系列服务,可以说是一条龙服务。

同时,刘艺淇提醒,由于英国等欧洲国家的法律法规与国内有较大差距,因此投资者应选择更专业的代理机构,避免投资“陷阱”和不必要的麻烦。“专业的人做专业的事情,投资者在购买前、后都应该事先找专业的咨询代理机构了解一线的信息。”



新年伊始,海外资产配置热潮涌动。“近年来,海外投资进入了黄金发展期,而海外置业也成了更多人眼中的‘香饽饽’。”仲量联行华东区国际住宅部董事刘艺淇指出,“英国伦敦作为欧洲传统金融中心之一,成为海外置业首选目的地之一。未来,伦敦住宅市场供不应求趋势将加剧,入市窗口或现。”

链接

South Quay Plaza 上海推广会

时间:1月22日至24日(周五至周日)上午11点至下午7点

全球资产配置主题分享会

时间:1月23日(周六)下午2点至4点

地址:上海中心5楼3号厅(上海市浦东新区银城中路501号)

资产重新配置迎来黄金期

□地产评论员 陈孜孜



新年伊始的投资市场,海外资产合理配置、跨境金融投资与海外置业俨然成为了民众热议话题。

作为知名海外置业专业机构,仲量联行将在本月22日起三天于上

海制高点——上海中心举行2016年首场全球资产配置主题分享会,同时,将推出伦敦金丝雀码头地标住宅 South Quay Plaza 二期项目。

英国港口一向繁华而先进,金丝雀码头就是伦敦典型的不夜港,

用车水马龙、机声鼎沸来形容是最好不过了。完善的城市配套,浓郁的生活休闲氛围,便捷的交通,吸引了大量金融职业精英们来此发展,成为了海外投资当之无愧的新宠。

伦敦 South Quay Plaza 戴着“伦敦新地标”的光环,于日前落户伦敦金丝雀码头的黄金地段,这将会是一个集高设计水准、活力充沛、安全可靠、可持续发展于一身的综合性滨水开发项目,由英国知名开发商 Berkeley 伯克利集团精心打造,世界顶尖建筑设计事务所 Foster+Partners 担当设计。

首个VR虚拟现实体验馆登陆上海

为了满足用户多元化需求,不断寻求业务突破与能力升级,老牌房企景瑞地产在“互联网+房地产”转型中玩得风生水起,近日更推出上海首个VR虚拟现实定制体验馆。

由于体验馆上线首日人气异常火爆,景瑞地产表示,1月16日-1月29日,位于上海宝山区殷高西路的上海景瑞生活广场将免费对外开放期间,每日限50位体验名额。

景瑞地产在体验馆中设置了令业界十分关注的VR虚拟样板间,景瑞地产选用了旗下杭州悦西

台90平方米中间套户型作为初始模型。体验者可以在虚拟样板间中自由走动,并且可以根据自己的喜好,在虚拟样板间中定制装修。

据悉,此次的VR虚拟样板间实际上也包含在其“ePLUS”定制化体系中,使得景瑞地产的定制化产品成功完成了升级,更将这个老牌房地产开发商推向了房地产行业智能化先驱的位置,为房地产市场带来营销创新的动力,为房地产开发流程带来了技术上的突破。(陈孜孜)

协信上海双星闪耀 虹桥新品即将面世

1月15日,协信商业地产集团上海公司举办了迎新答谢宴会,现场气氛热烈。

据介绍,2015年1月份,中环·协信天地与中融长河资本正式签约,开年即拿下10亿元大单,占据上海商办市场销售头名。在年中和年末的两次上海商办市场销售排行榜中,中

环·协信天地也始终名列前茅。目前,中环·协信天地500-1500平方米“壹精品”办公楼与1号楼甲级标准写字楼已经全部实景现房呈现。

同时,位于虹桥商务区正核心的虹桥·协信中心,相邻虹桥交通枢纽与国家会展中心。目前,项目的9栋办公独栋已全部售罄,花瓣商业

独栋也仅剩最后一席。

协信地产上海双盘不断以品质和荣誉给上海商办市场带来惊喜,据介绍,虹桥·协信中心二期也将于2016年重磅面世。虹桥·协信中心二期是虹桥·协信中心一期的升级之作,将在产品的多元化、设计理念、建筑结构等多方面推陈出新。(蔡琦雯)

新湖中宝参与旧改力争“多赢”

随着土地资源约束趋紧,一线城市近年来供地受限,2015年供地量更是创下多年来新低,进入门槛越来越高。在此情形下,一些房企近年来通过参与城市中心区域旧改满足土地需求,同时实现各方多赢。

近期,知名房企新湖中宝以2.4亿元的价格从另一房企手中收购上海虹口区青云路167弄地块,建筑面积为2.15万平方米。

自2001年进入上海以来,新湖中宝已共有三个住宅项目,均为旧改毛地。相比新接盘的虹口项目,新湖此前在普陀和闸北的两个大盘从早年拿地、分期征收到开发建设,参与了旧改和城市更新的全过程,坚持至今均已有10多年,并最终实现企业、居民和地方政府的“多赢”。

这些旧改地块开发的住宅项目,均位于市中心核心地段,在地理位置、交通条件、周边配套等方面有明显优势,虽然均属中高端楼盘,但凭借自身的稀缺性,入市往往形成热销。

“旧改这条路走得不容易,需要高层的前瞻和团队的坚韧。”新湖中宝上海项目负责人说,一边是不断上涨的土地增值收益和商品房售价,另一边是同样上涨的资金成本和动迁安置房售价,对于旧改地块,开发商最看重的是速度和成本之间的平衡。

该负责人也坦言,房企旧改项目的融资渠道也已逐步放开,“能更好地帮助参与城市旧改的企业实现社会效益和经济效益的兼顾”。(蔡琦雯)

国贸天悦佘山示范区盛世公开

1月16日,位于佘山脚下的国贸天悦佘山,接待中心及部分示范区盛大公开,佘山再一次聚焦市场目光。

活动当天,国贸以别开生面的人工降雪和冰雕祝酒仪式,正式启封国贸上海1号作品。国贸地产来自厦门,是全国地产百强,有着29年物业开发经验,此番首次亮相上

海,带来全新高端产品“天悦系”。

开幕仪式上,项目相关负责人表示,“国贸天悦系”是继“国贸天琴湾系”(厦门首席亿元豪宅,是国贸地产的代表作品)之后,国贸地产布局全国潜力开发的又一高端产品系,目前已在厦门、上海、合肥、南昌四城陆续启动。通过充分研究上海

客户的需求,天悦佘山在户型功能、园林景观、公共空间、社区服务四个方面做了全面提升,将充分匹配上海客户的需求,全力打造佘山中央居住区高端品质生活大城。

据悉,项目首批主推户型为90-130平方米,且自带超过5000平方米社区商业配套。(陈孜孜)