

墨尔本大学城有望增 7000 处公寓 5.8 万个岗位 澳洲置业投资迎来新利好

城 楼市风向标

澳大利亚严打非法购房,当地房地产还值得中国投资者关注吗?日前,澳中集团董事长主席金凯平接受本报记者专访时表示,澳政府仍支持境外人士合法购房行为,同时,澳洲置业再添新利好,墨尔本西南区将打造一座澳洲大学城,汇聚世界多所顶尖高等学府,有望新增 7000 处公寓、5.8 万个就业岗位。

只是打击违法购房

随着澳大利亚政府加大力度打击来自中国和其他一些地方的买家违反购房法律的行为,澳各地的多位外国购房者已被要求卖房。据悉,此次调查发现了 462 起可能违反外国人购房规定的案件。

“此次打击违反购房行为,主要是海外人士购买了二手房。”金凯平表示,澳洲法律规定,海外投资者可以购买一手房,不能卖二手房。目前,澳洲政府还是非常鼓励海外人士购买一手房,这不仅对澳洲的经济有积极的促进,还可以增加就业岗位。此外,澳洲约 30% 人士属于无房租,需要通过租赁的方式解决

居住问题,也可以通过境外人士投资房地产的行为解决居住问题。

今年 4 月,澳大利亚外国投资审核委员会说,中国已取代美国成为澳大利亚最大的海外投资来源地,去年中国在澳大利亚的投资总额达到 277 亿澳元,其中购买房地产的投资额占投资总额的将近一半。过去十年,澳中集团有近千名客户获得了澳洲政府颁发的合法批文和地契。

新建 CBD 传来喜讯

日前,一则喜讯从澳洲传递至国内:在墨尔本西部,维州安德鲁斯政府计划打造一座澳洲大学城(Australian Education City)。这座大学城将拥有 10 万人口,高达 50 层的摩天大厦,高科技新兴产业以及世界顶尖的大学。

“大学城建成后,有望建成墨尔本的第二个 CBD,对墨尔本西南区域的海边发展及房地产业是一个非常大的利好。”金凯平介绍道,其实,早在三年前,安德鲁斯政府就已经计划对这片区进行改造。去年六月,政府开始出售这块土地。虽然当时政府的规划也是雄心勃勃,但是其逊色于目前的澳洲大学城规划。维州政府希望,新的规划能带来 5.8 万份新工作,并新增 7000 处公寓。

读书养老置业增多

“几年前,来澳洲置业的人群以移民为主,随着市场的发展与状态,境外置业人群也在悄悄地发生变化。”金凯平介绍道,2010 年左右,去澳洲置业为孩子读书的人群开始增多,很多投资者在孩子读书期间购房,可以让孩子住在自己的房子里,甚至还可以赚一部分房租用于补贴留学费用;这两年,随着国内一线城市实施房地产“限购令”等政策后,国内拥有多套房产的人士选择去澳洲购房投资,这也成为部分高净值人士投资理财的方式之一。

值得一提的是,最近一两年,一些刚退休的人士愿意去澳洲购房养老。“澳洲的生活环境相对比较优越,医疗条件也比较好,尤其是冬夏两季对上海等部分城市的老人非常有吸引力。”金凯平补充道,在澳洲置业养老,成为部分新潮老人的选择,也是部分年轻投资者表达孝心的方式之一。

投资协会汇集精英

“国内的高净值人群希望去澳洲投资,苦于不熟悉当地的政策、法规等,这些问题怎么办?”金凯平笑道,日前,澳洲集团率先成立了



■金凯平先生:“合法购房,仍获澳政府支持”

澳亚贸易投资协会,为国内的企业家打造一个 VIP 投资俱乐部。

“据澳大利亚《时代报》网站报道,悉尼和墨尔本主要的资金流入目的地。中国对澳投资从 2010 年的 10 亿美元飙升至 2014 年的 100 亿美元。”金凯平介绍道,该俱乐部还吸引了以澳洲房地产、商业投资、教育、农业、医疗等 10 个较强领域的精英人士。中国投资有任何投资需求,都可以在俱乐部内找到相对应的投资项目、合作伙伴以及专业指导团队,可以减少或避免在澳投资走弯路等现象。本报记者 杨玉红

城 我和房子

一直想在市郊合适的地方,买一个接地气的小别墅,不要太豪华,但可以让全家在休息节假日,离开市中心空间拮据的高层楼房小套间,去那里呼吸一下新鲜空气,让儿子可以撒开腿去田野里跑一跑,和花鸟草虫大自然有亲密接触。

只要有心,切合实际的愿望总能实现。三年前,我终于在淀山湖边,找到了一栋价格完全能接受,小区环境也不错的两层别

转个向,升值60万

墅,美中不足的是,这栋房子其实离淀山湖不远,但原先房子的朝向,可能因为中国人信奉的坐南朝北理念,虽能正面朝南,却不对着湖,我仔细研究了一下,发现其实如果整个房子转向 45 度,不仅能正对着湖,其实朝南方向只要有窗,还是可以保留原来的优点。后来,找来懂建筑的专业人士来查看,确认“转向”在技术上完全能实现,且在装修上也并不需要额外花费许多。

如今,我们全家在这个新家里已经度过了两个春夏秋冬,每当早晨阳光照进二楼的卧室,只需坐在床上,即能透过窗帘和自家花园里栽种的果树,望见不远处湖面上的粼粼波光,那种怎样的一种满满的幸福感啊!但凡来过我家的朋友,无不羡慕嫉妒,我也好得意自豪,更何况,后来曾经帮我介绍这套房子的中介人士过来看我装修后的房子,说经我这么一改造,房子至少升值 60 万! 戴维

静安闸北酝酿“撤二建一”引市场波动

日前,上海市府新闻办公室官方微博“上海发布”称,闸北区静安区“撤二建一”的工作正在酝酿和听取意见过程中。这一消息给迅速在相关区域引起了波动,有部分房东表现出了明显的惜售倾向。

昨天,记者在上海链家柳营店看到,原本一套报到手价 450 万元的明园森林都市二房房源,业主出售意愿比较强的。不料,前天,业主突然表示“暂时观望”,是否出售房源还需要和家人商量。另一套明园森林都市三房房源,业主在 9 月 6 日时就将报价从到手价 500 万提升至 530 万元,受“撤二建一”消息的刺激,再度加价 20 万元。

无独有偶,在闸北的另一个大盘慧芝湖

花园,也出现了房东跳价的行情,一套原本报价 950 万元的慧芝湖花园三房房源,业主明确表示,由于新消息将价格提高至 980 万元。昨天上午,记者从上海链家静安区各门店获悉,与闸北区迅速出现跳价和惜售的情况不同,楼市对于此次合并的反响尚比较冷淡,区域内客户对于静安区的地段还是十分认可的,并没有因为合并的消息产生动摇。上海链家市场研究部总监陆骑麟提醒道,“撤二建一”如果仅仅停留于概念,对闸北的实质性影响相对有限的话,这种涨价、惜售的行情是难以持久的。

浦东新区与南汇区合并后,周康地区房价在一个月内大涨 47.9%;黄浦区与卢湾区

合并后,相互间“追平”动作就非常平淡……房价走势关键在于两区合并前的地域发展差异。中原地产分析师卢文曦表示,对照之下看闸北和静安的合并,交界地带都处于内环以内,市场配套、商业氛围都高度成熟,城市建设落差很小,合并之后在交界地带进行改造拉升空间也极为有限。目前,两区交界地带的静安河滨花园二手成交网签均价在 3.8 万元/平方米,而其河对岸的闸北永盛苑成交网签均价 3.3 万元/平方米。考虑到上述地段因素的落差难以完全拉平,“撤二建一”,位于交界地带的闸北区楼盘或有 3000 元/平方米左右的涨幅。

本报记者 杨玉红

越秀房托完成进沪首宗收购

日前,上海宏嘉大厦正式完成交割,这是越秀房托首度在广州以外的区域实现资产收购。同时,越秀房托启动了大厦更名工作,不久这栋大楼会正式更名为越秀大厦。

宏嘉大厦位于上海浦东新区福山路 388 号,距离小陆家嘴中心区仅 2 公里。越秀房托负责人表示,宏嘉大厦的租赁回报率存在巨大潜力。今后,该大厦将重点关注银行、证券等金融类企业,在优化租户结构的同时,保持出租率高位运行;管理人将发挥在广州国际金融中心等高端写字楼所积累的丰富经验,关注服务每一个接触点,加强客户关系管理,营造独特的写字楼圈层文化,打造高端商务平台;在资产提升方面,越秀房托将深入分析客户需求,捕捉需求细节,进一步盘活空间、提高效率、保障安全,切实提高客户的满意度,从而持续提升物业资产价值。

本报记者 杨玉红

2015房企品牌价值测评出炉

日前,中国房地产业协会、中国房地产研究会与中国房地产测评中心联合主办房地产品牌价值高峰论坛,并发布了《2015 中国房地产企业品牌价值测评研究报告》。中海、恒大、万科分别以 362.16 亿元、320.67 亿元和 307.15 亿元的品牌价值,列本次房地产开发企业品牌价值排行榜前三位。

从近两年中国房地产品牌价值 20 强榜单来看,2014-2015 年连续两次入选 20 强的企业共有 18 家,换榜率为 10%。榜单前四位仍由中海、恒大、万科、保利包揽,而 10 强其余席位则主要由富力、绿地、龙湖、世茂等企业占据。

从 2011-2015 年对房地产品牌价值测评结果来看,近 80% 的企业品牌价值均保持了稳定的增长,对于可跟踪企业各年的品牌价值数据分析显示,大部分企业在 2011 及 2012 年测评中表现出较大的波动,而在 2013 年及以后的测评中品牌价值则相对平稳,说明随着市场的不断成熟,企业品牌塑造也愈发成熟稳健,品牌价值趋向于稳定增长。本报记者 杨玉红

关于住房限购那些事

11.问:本市户籍单身人士(成年)无单独住房,限购政策实施前与父母以外的其他人共有一套及以上住房,是否还能购买住房?

答:不能再购买住房。

12.问:本市户籍单身人士(现已成年)无单独住房,限购政策实施后,在未成年时与父母共有两套及以下住房,是否还能购买住房?

答:还能再购买一套住房。

13.问:本市户籍单身人士(现已成年)无单独住房,限购政策实施后,在未成年时与父母共有三套及以上住房,是否还能购买住房?

答:不能再购买住房。

14.问:本市户籍单身人士(现已成年)无单独住房,限购政策实施后,在未成年时与父母以外的其他人共有一套及以上住房,是否还能购买住房?

答:不能再购买住房。

15.问:本市户籍单身人士无单独住房,限购政策实施后,在成年时与父母共有一套及以上住房,是否还能购买住房?

答:不能再购买住房。

16.问:外地户籍家庭成员名下均无住

房,可以购买几套住房?

答:可以购买一套住房(需提供自网签合同之日起算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上的社保或个人所得税证明)。

17.问:外地户籍家庭个人所得税或城镇社会保险补缴后能购买住房吗?

答:不能。

18.问:外地户籍家庭购买住房,夫妻中只有一方缴纳个税,合同上是否可以同时写两个人的名字?

答:可以。(未完待续)