



盘点
2015

之 作品与坐标

多元产品满足潜在需求



海外投资持续升温

除了在传统市场精耕细作，不少品牌房企还纷纷“出海”、转型旅游休闲地产，涉足养老地产等。今年，登陆沪上的海外项目不乏精品，而在旅游、养老地产等领域，随着开发商模式探索和产品升级的不断深入，将有更多符合需求的产品入市。

□地产评论员 蔡琦雯

近日，碧桂园正式发布其位于马来西亚，投资超过 2500 亿元人民币的最大海外项目“森林城市”，如此大规模的海外地产项目受到业内关注。近年来，房企纷纷加码“出海”，海外投资地也成了聚焦的重点。

据世邦魏理仕发布的 2015 年上半年亚洲房地产境外投资数据显示，中国保持其亚洲资本输出最多的领先地位，2015 年上半年于全球房地产投入 66 亿美元。美国在 2015 年上半年取代英国，成为亚洲投资者投资金额最高的国家。投资城市中，伦敦继续成为亚洲投资者投资最多的城市，资金流入 38 亿美元，其次为纽约（37 亿美元）和悉尼（22 亿美元）。

仲量联行相关人士也指出，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，这与伦敦较低的投资门槛不无关系。并且，“近年来，英国房地产市场保持着房价每年 5%-7% 的稳定增长势头”。

由知名开发商 Telford Homes 开发的 Bermondsey Works 正由于位于伦敦东南区域，地理位置优越，受到购房者青睐。

此外，易居智库研究总监严跃进认为，澳元持续贬值正刺激中国房地产商敏感的神经，也让其加快了迈向澳洲房地产的步伐。其中，悉尼成为了入澳的首选。例如万达集团买下悉尼码头附近的 Gold Fields House，绿地集团投资悉尼最高公寓楼等。

不过，上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦也提醒，海外买房也存在着一一定的风险，首先便是汇率风险；其次，境外置业要了解当地法律法规、限制条款等；最后还要了解当地的政治环境，社会稳定的地方资产安全度比较高。

精品旅游地产受青睐

今年，在旅游投资势头强劲的背景下，诸多房地产企业也加快布局旅游产业。旅游度假区、综合体、酒店等大型休闲度假产品成为房地产企业转型的新目标。

严跃进也认为，当前旅游地产需求较为强劲，具有一定的发展潜力。不过，严跃进补充称，与开发普通住宅项目不同，旅游地产项目一般开发期限都在 3-5 年以上才能形成项目规模效应，而一些旅游地产项目前期基础设施落后，配套设施不完善。

上海链家市场研究部总监陆麒麟则认为，目前，休闲旅游度假地产无论从产品、开发模式还是营销方面都面临着转型、升级。“当前，正有较多的房企在升级配套、改善服务，并由此获得了热销。”

恒大的海南海花岛项目，自 11 月 27 日“横空出世”以来，便迅速掀起了一波认购潮。据统计，截至 12 月 15 日，海花岛的认筹量已超 3 万组，涉及人数高达 6 万。业内人士指出，该项目的配套或许是其受到购房者喜爱的主要原因之一。

据悉，海南海花岛除了各类住宅，更涵盖 28 大业态于一体，被称为“拥有史无前例的超级配套”。

此外，恒大的另一产品——恒大海上威尼斯也有不俗的成绩。据悉，该项目斥巨资打造十大全能生活配套，实现旅游、度假、商

务及居住等多功能于一体。

正如一位业内人士所言，旅游地产类产品兼具居住、商用、投资的特点，对于置业者而言，无疑具有较大的吸引力。

养老产品寻求突破

近年来，在人口老龄化趋势的影响下，养老地产逐渐成为了房地产的新“蓝海”，包括万科、保利、绿城等在内的诸多房企都开始关注、参与、打造养老地产。

业内人士认为，目前房企们做养老地产还是在探索阶段，对于养老地产而言，“服务”的重要性得到了行业的认同和市场的积极回馈。

上海中邦置业有限公司总裁卫平就曾表示：“养老地产要提供符合老人身体需求的服务，提供专业的养老团队才是养老地产的核心。中邦颐道项目就是一次全新的尝试。”

位于青浦的天地健康城则引入澳洲 AVEO 健康养老先进理念与丰富经验，推行 CCRC（持续照料退休社区）理念，提供社区内无缝转移服务，根据长者生理特征推出“自理、介助、介护”服务。

一早就试水养老地产的保利地产，对养老模式有着较为深刻的见解，其力作保利·西塘越在今年也很“惹眼”。据项目负责人介绍，在保利·西塘越，可以实现“居家养老、社区养老、机构养老”三位一体的中国式养老模式。

该项目涵盖商品住宅、养老公寓、护理院及老年大学等活动中心，使得养老服务资源能够辐射社区和居家，同时老人、子女和机构之间的互助式服务也能更好地展开。据保利地产相关负责人透露，待这一新型的养老模式成熟后，未来保利地产设想将这一养老模式推广到保利在上海的多个社区中。

事实上，当前较多房企也在探索如何在社区内打造养老产业。业内人士认为，随着房企对于养老地产的不断探索，其也将趋于更专业、更多样。

热盘扫描

曼哈顿广场一号：尽享优质配套

曼哈顿广场一号有众多房型可供选择，其所处的曼哈顿是纽约市中央商务区所在地，被誉为美国的经济和文化中心，是美国极其富有的地方之一，拥有百老汇、华尔街、帝国大厦、中央公园、联合国总部、大都会艺术博物馆、大都会歌剧院等众多名胜。该区域有大量高中和大学，其中包括知名学府如哥伦比亚大学、纽约大学等。

恒大海花岛：缔造岛居“盛宴”

恒大海花岛位于海南，主要住宅产品有建筑面积 40-190 平方米小高层洋房和 20-85 平方米度假公寓等。还有建筑面积 160-630 平方米私家滨海别墅、45-190 平方米超高层一线海景洋房。据悉，项目集旅游、文化、会议、会展、商务等于一体，涵盖国际会议城、原创世界童话乐园、海洋世界、水上乐园等业态，配套丰富，吸引了众多买家。

天地健康城：打造理想退休社区

位于青浦的天地健康城，旨在打造梦想退休社区，营造了大学校园般的退休生活。据悉，项目配有私人课程顾问，根据业主兴趣爱好为其定制课程。同时，天地健康城家门口的德颐护理院配备私人保健医生将全面持续跟踪每一位业主的健康状况，建立完备的健康档案。项目还通过健康管理、膳食建议和运动建议，实现社区居民的“健康无忧计划”。

旅游地产应打好“服务牌”

卢文曦 上海中原地产研究咨询部高级经理

随着旅游需求度日益增长，旅游地产的市场需求也越来越大，从发展前景来看较为乐观。今年众多品牌房企加快了转型步伐，纷纷加码旅游、养老地产，市场竞争也更加激烈。

就目前的旅游项目而言，多数以“自然资源”为卖点，停留在相对比较初级的阶段。当然，今年也有些房企提出创新，以“互联网”思维来做旅游地产，用较新颖的方式解决了融资，但是并没有从根本上对运营模式提出新的观点，前进的

步伐并不大。并且，虽然像万达、万科等龙头房企也都在投入旅游地产，但产品开发上还是处于起步阶段。

我认为旅游服务、运营服务才是旅游地产的重点，房地产只是一个承载平台，将服务做好了，才能吸引更多的购房者。

社区型养老地产或是未来方向

严跃进 易居智库研究总监

人口老龄化的问题已经迫在眉睫，据了解，目前 60 岁以上的人口超过 2.2 亿，十年以后这一数字将可能超过 3 亿，预测到 2050 年，老年人口

将接近 5 亿。这么庞大的老年人口，也孕育了非常大的市场机会。

事实上，保利等品牌房企一早就开始试水养老地产，今年养老地产更是被业内大力关注。但是，养老项目的商业模式一直处于一个探索的过程，面临资金沉淀、专业度等问题，使得很多养老项目的开发投资成本比较高，因此也有很多房企对此类项目心有余而力不足。

我认为，养老地产不能一味地郊区化，也可以尝试在市区进行项目开发。另外，养老地产的开发重心应该是社区养老，营建一个具有为老人提供照料、康复、护理的功能的服务中心，才更有市场价值。

业内连线