楼市 甲午风云 升温

近年来，随着楼市的发展，市场供应不断丰富，需求的多样化也由此得到更大满足。2014年，海外置业热度不减，且随着众多房企不断加码“出海”而愈演愈烈；与此同时，随着老龄化时代的到来，养老地产得以快速发展。另外，人们对休闲度假的需求也使得房企开始探索新的旅游度假生活模式，开启休闲度假产业的新理念。

◎地产评论员 蔡琦雯

海外置业愈演愈烈
养老休闲地产快速“崛起”

2014年度养老休闲地产样本

嵊泗天悦湾

天地健康城

保利西塘越

养老 比“服务”

近年来，诸多房地产商纷纷高调宣布进军养老产业。有媒体报道，就连中石化、首钢之类企业也跨界进入，近两年至少有32家上市公司宣布进军养老地产项目。

上海万科相关负责人士就曾表示，“万科要将养老产业建设成一个全新的品牌，旗下各种细分的产品线可以适配不同需求的老人和家庭。目前国内养老地产面临的一个问题是，一部分客户未富先老，而就算是能够承受养老服务的客户，也有很多不愿意为此花费大笔开销。”

上海中原地产研究总监宋会雍也认为，做养老地产，目前房企们还是在探索阶段，较多比拼的是“服务”。从当前的表现来看，正逐步步上正轨。

今年，旨在打造高端养老社区的天地健康城首次开盘便取得热销，事实上，作为上海首个引进澳大利亚AVEO成熟经验打造的CCRC持续照料退休社区项目，天地健康城一直备受业内关注。

该项目的相关负责人——中国天地控股有限公司总裁张华纲表示，开发养老项目，应更注重从老年人的需求出发，是否能提供更贴心地服务是成功首要条件。

据悉，天地健康城致力于以上海为基点，打造出一个辐射长三角高端人群的健康、幸福、长寿的社区生活。其创新采用“居家养老+机构服务”的一体化模式，并针对“自理、半自理、全护理”三类人群，提供满足不同身体需求的个性化服务方案。

同样致力于服务的嘉兴梅花洲的“桃源林语”项目，也备受老年购房者喜爱，据悉该项目提供每户9平方米开心农场，购房者可以在属于自己的田园里，享受耕作乐趣，拥有一个完美的养生空间。

【延伸阅读】

据媒体报道，目前我国60岁及以上的老年人口达**1.85亿**，居世界首位，**有26个省**市进入老龄化状态，老龄人数居世界首位。有关统计显示，我国60岁以上的老年人，有**2/3的时间**处于“带病生存状态”。部分和完全失能老人约**3300万人**。预计到2015年，部分失去自理能力的老年人将达到**4000万人**。

度假 领跑新生活

【热点项目】

保利西塘越地处千年古镇西塘，一期产品已基本售罄，二期推出90平方米-125平方米公寓产品和150平方米-180平方米别墅产品。西塘是一座具有悠久历史文化的名城，其闲适的生活节奏，已成为长三角各大城市人群度假、养生的向往地。

近两年，不少品牌房企纷纷涉足旅游度假地产行业，统计数据显示，目前已有60多家知名房企涉足旅游度假地产，总投资额超过8000亿元。

宋会雍认为，在享受过上海国际化大都市生活之后，回归自然已逐渐成为一种潮流，从而催生了上海周边地区“养老养生”、“旅游度假”产业的蓬勃发展。

业内人士指出，未来十年，随着人们生活方式的改变，基于享受、体验、度假的旅游地产，将成为房地产市场的一剂强心针，为行业发展带来更大潜能。

“今年以来，中国房地产市场已经进入买方市场，楼市处在调整期，因此房企也加快了转型创新，更注重差异化。”在近日举行的2014中国房地产高峰论坛上，陈晟指出，开发休闲度假地产应该设法把人留下来，硬环境满足之后，再开始完善一些软环境，比如服务、管理等。目前一些房企已经开始改变思路，开创新的生活模式，即旅居地产。

位于周庄镇核心区域的云谷周庄项目一直备受关注，据悉，该项目采用新中式风格，将传统文化的新美感融入建筑之中。并且运用物联科技，集中小区的设施、系统、功能等各种资源，提供智能监控、智能定位、智能家居等服务。

有业内人士指出，云谷周庄或将引领一股新的旅居生活方式。

另外，嵊泗天悦湾项目也提供了更“便捷”的岛居生活，据项目负责人介绍，项目最大的优势是紧靠上海，从洋山港出发，仅需45分钟的船程，便可直达岛上，提供了“说走就走”的度假生活。

当今市场，房企纷纷转型，而休闲度假产品通过提供舒适的旅居地产生活模式，或许将成为一种新的理念，引领房企在竞争中脱颖而出。

2014年度海外置业品牌

新加坡远东机构

铁鱼置业(中国)

JLL(仲量联行)

“出海” 不断加码

今年，全国楼市面临调整期，然而房企海外开拓却不断加码。不仅大牌房企及投资机构正在加紧布局海外，普通购房者抢购海外房产的动作也不断增多。

据统计，仅是今年一季度，中国房企在海外市场的总投资额便已达到近千亿元人民币，超过了去年全年的总投资额。而全年中国跨境房地产投资额，则有望超过300亿美元。

“目前，中国房企境外投资仍处于初级阶段，投资的目的不只是短期收益，更重要的是积累经验，为未来实现国际化打下基础。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟指出，海外经验是企业实现国际化的重要一步，因此未来中国的开发商仍会加大海外投资。

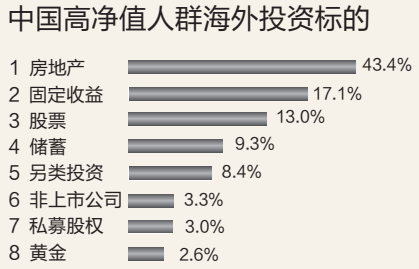
而同策咨询研究部总监张宏伟认为，中国房企“出海”更重要的是想利用国内房企在销售渠道的资源优势，吸引国内高端置业客群到海外置业投资，从而在这个细分市场上获得收益。

从目前海外投资的布局来看，多集中在伦敦、纽约、加拿大温哥华等地。而据仲量联行统计，到今年为止，伦敦是最受欢迎的海外置业目的地。“伦敦楼市的逆势走俏，除了受益于海外置业的兴起之外，更得益于其自身的优势。而其中，优势的教育资源无疑是主因。”陈晟认为。

的确，近期于全球同步发售的英国伦敦项目——巴特西电站就备受关注。据悉，项目采用了最好的设计及最优的社区规划。此外，还聘请了世界级的建筑师团队，提供多功能的建造方案和规划，旨在打造一个令人向往的生活、旅游和经商之地。

【数据】

中国高净值人群海外投资标的



来源：《2014汇加顾问·胡润中国投资移民白皮书》