

# “城市中央国际住区价值论坛”专家指出:豪宅仍是当下保值、增值的工具 北上广深一线城市完成豪宅布局

“北上广深等一线城市均已完成豪宅布局”,“在目前普遍存在的通胀预期下,豪宅仍是保值、增值的工具之一”,日前在广州汇景新城亚太俱乐部举行的“城市中央国际住区价值论坛”上,包括中国社会科学院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立、上海房产经济学会副会长印堃华,以及国内著名地产策划人蔡照明在内的与会专家学者们提出了以上观点。而来自香港恒基兆业地产有限公司营业部总经理林达民则透露,该公司旗下目前堪称全球最贵豪宅“天汇大厦”最贵售价已卖到76.8万港元/平方米;印会长告诉与会人士:上海最贵豪宅已不是汤臣一品,而是北外滩的白金湾。该楼盘4年前定价目标是8万元/平方米,如今定价16万元/平方米。两个鲜活的案例似乎佐证了论坛提出的观点。



城市中央国际住区价值论坛现场

## 蔡照明

### 何谓城市中央国际住区

蔡照明通过多年对中国一线城市豪宅市场的研究发现,在围绕一个城市商务核心区(CBD)的周围,一定存在两类豪宅区,一类是为核心区的高级管理人员配套的,因为他们的工作繁忙,这类豪宅往往紧邻或就在商务区里面,多为高层公寓;另一类是为核心区的企业主配套的,因时间的弹性,以及更多的要求,往往离开核心区,多为环境较好,较为独立封闭的多形态住区。我们把前者叫中央商务豪宅,把后者叫中央国际住区,因为从后来形成的居民构成上来看,后者国际化人士居住得较多。这就是大都市城市豪宅的“1:2定律”。

目前我国香港、北京、上海、深圳、广州等所谓的一线城市都完成了这样的豪宅布局。

比如北京,围绕朝阳CBD,有中央别墅区是为CBD的企业主服务的中央国际住区,而CBD附近如世贸公寓、棕榈泉花园等则是为高级管理人员准备的中央商务豪宅;广州的珠江新城等是中央商务豪宅,而汇景新城等则是中央国际住区。

## 尹中立

### 从金融视角解读房价上涨

尹中立通过金融数据分析了房价上涨的原因:1989年,全国存款为1万亿元;1999年,这一数字增加了10倍;今年,这一数字达到了60万亿元。“20年,全国存款涨了59倍,这还不包括金融体系中其他的很多财富如股市,现在流通市值过了10万亿。这就说明,20年中,钱虽然还是人民币,但内涵差异很大了,从这个角度看,房价上涨,是因为支付的工具本身在涨,举个例子说,某个楼盘七八年前卖

5000元/平方米,现在卖1.5万元/平方米,似乎本身可能没有涨价,是支付工具涨价了。”

他认为,眼下国内信贷增长表现在房地产市场,就是房价上涨。“货币发行有很多种途径,其中重要的途径是信贷的创造,通过银行信用创造,增加货币供应。2007、2008年新增贷款为三四万亿元,而2009年放贷7万亿元。在这一背景下,彩电、冰箱、汽车等可贸易的商品价格不涨,剩余资金全部流进楼市,2009年房价就出现了疯涨。”

## 林达民

### 豪宅为什么可以保值增值

林达民表示,把天汇大厦卖成全球最贵的公寓,是恒基兆业董事局主席李兆基20年前就开始“预谋”的。“因为香港是全世界五大最繁华的CBD之一,李兆基有了这个想法后就开始去巴黎、曼哈顿、纽约等地看物业。”“20年来,我们看了巴黎、曼哈顿、纽约等城市CBD中最高端的物业,我们发现,这些CBD核心区最高端最贵的物业往往不是社区,而是一栋高楼,因为土地太稀缺了。我们也在香港的CBD——中环找地,直到找到天汇这块地。”

印堃华则告诉记者,截止到目前,京沪穗深杭这五大豪宅热销的城市,上海豪宅售价最高,上海已出现了五个超10万元/平方米的楼盘,其中北外滩的白金湾高达16万元/平方米。

[延伸阅读]

## 广州豪宅仍处价值洼地

与京沪深其他三个城市相比,广州豪宅板块之分不大明显。广州天河区是传统的商务区,新规划的珠江新城CBD则承担了广州国际化的重要职能。新建豪宅主要集中在珠江新城,属“CBD豪宅”范畴。上世纪90年代开始,二沙岛开发了一些别墅类物业,当数广州传统的“国际居住区”。持续开发10年,一路引领汇景新城自成一个“国际化住区”。汇景新城占地80万平方米,位于珠江新城到亚运场馆国际化主轴线中间位置,凭借山水环境,主要开发别墅、大户型豪宅产品,外国领事多选择该项目,成为名副其实的“国际人文居住区”。广州的豪宅价格多在每平米2万-3万之间,与同类产品相比是京沪深1/2到1/3。



广州代表性中央国际住区汇景新城中央景观带

■楼盘信息

## 天泓山庄推出精装叠加别墅

近日,位于紫金山麓的高尚住宅区——天泓山庄推出最后几套珍藏精装别墅房源,面积最大280平方米,最小220平方米。

据了解,天泓山庄此次推出的4套精装样板别墅,均为4房两厅两卫的跃层户型,面积从220平方米到280平方米不等,实际面积都超过320平方米。最值得称道的是,底层住户赠送大花园,顶层住户赠送超大面积屋顶花园,且每户都赠送大面积露台及阳台,最多一户的赠送面积达150平方米。该栋别墅一层设计了单独为每户配置停放2辆汽车的独立车库,另配置了保姆间及储物间。

“目前在售的叠加别墅房源是天泓山庄珍藏的精装修样板房,与之前的房源相比,这批房源均位于组团中心水景区域,具有最佳观景视角,户位置都很优越。”现场工作人员介绍说。

这已经是天泓山庄最后4套精装叠加别墅,每一户都堪称精品中的精品,户户均配有2个以上的观景露台,可畅享360度的阔绰观景视野,堪称入驻紫金山麓的最后机会。

雅居乐地产

香港联交所上市编号:3383

南京雅居乐花园 NANJING AGILE GARDEN

# 雅居乐地产“金陵名仕游秦淮”活动完美落幕

热销8亿,雅居乐花园二期再续辉煌

【引言】自9月5日至今,由雅居乐地产与秦淮区旅游局联合举办的第二个月的“金陵名仕游秦淮”暨“寻访秦淮文脉之旅”活动,吸引众多名流,此次活动旨在弘扬秦淮文脉,弘扬秦淮历史,展现城市新风貌,是雅居乐地产心系城市建设的真实表现,作为城市首屈一指的高端楼盘,雅居乐花园以高规格的物业服务及多种南京文脉的串联,赢得了南京市民的信任与支持,自9月底二期房源发售至今,已累计销售逾8亿元,09年底就超额完成,领跑全城创佳绩风采愈加灿烂。

## ◆秦淮古韵绵长动人,宜居宜居风采卓著



近三个月来,市国家、省、市领导、技术专家、专家、教授、学者、业主代表组成的数十人名仕队伍,每个周末都会分批参加该活动,自中华门城墙而上,沿着明城墙一路向前,步行至正阳门东面的南唐遗址供电线,在感受秦淮河、明城墙经历了千年历史文脉的同



时,名仕们就更多的,发现现代秦淮的新风貌。当观光车游览至1865创意产业园时,进北1912的现代商业开发楼盘,他们名仕们对城市日新月异的发展叹为观止,依仗明城墙的雅居乐花园,其简约而不失现代感的外观外立面,华美的建筑,现代的气息,是对现代秦淮气质的完美提升,就楼根下即将竣工的“门东长乐渡”项目,将成为雅居乐花园为南京再添的其密度高居住宅项目,将金陵文脉极致传承。

## ◆名企倾心人文事业,“社会公民”广为赞誉

本次“金陵名仕游秦淮”活动不仅开阔了南京市民的视野,也促进了南京文化事业的交流,作为知名房地产开发企业,雅居乐地产对城市建设的用心,对社会公益事业的热爱,在其身上可见一斑,身为社会公民的责任感得到了充分展现。



## ◆极致品质华美彰显,奢雅生活完美开启

雅居乐花园作为“金陵名仕游秦淮”活动的终点,引得无数名仕驻足,置身社区内部,漫步流经秦淮河、明城墙、紫金山麓景观线,3500平米的湖景会所,14000平米生态森林广场,近万平米景观水系园林将整体环境装点得华美丰盛。秦淮区第一中心小学紧邻,“学区房”的优势将为社区带来更为巨大的升值潜力,共17万平的143-149平米豪华三房,以超宽楼间距,超五星级入户大堂,超大大户花园,科学合理的功能分区,重新定义比别墅的居住舒适度。

雅居乐花园即将携手秦淮区旅游局、文化局举办“寻访秦淮文脉之旅”纪实摄影大赛颁奖仪式

16号楼162m<sup>2</sup>御景大宅仅余少日珍稀席位

二期【峰汇】141~149m<sup>2</sup>豪华三房,【上品2】53~78m<sup>2</sup>精奢小豪宅,持续热销中

峰汇

发展商:南京雅居乐房地产开发有限公司 现场地址:南京市秦淮区龙蟠南路33号

5263 3333