

价值与魅力永存

用同策咨询研究部总张宏伟的话来说,具备足够投资价值的豪宅应该具备这些条件:楼盘的资源特征是否值得关注,尤其是山水园林景观之类;产品本身配置是否达到极致;生活配套是否方便;物业服务是否精良。

另有三个问题在收藏豪宅时更加实际:为何买?何时买?怎么买?下面的回答也许可以给您一些启示。

为何买 限购令激发豪宅投资热

同策咨询研究部总监 张宏伟

在“限购”的市场背景下,天价豪宅市场成交一直未间断,原因有三:第一,政策时效性趋弱,市场“观望”情绪逐渐减退,通胀压力持续存在、人民币持续升值导致出口企业与股市短期震荡的因素让部分投资者继续关注高端住宅市场,寻求资产的增值保值。第二,部分楼盘以房地产信托投资等形式规避“限购”,达成成交实现回笼资金目的。以房地产信托投资等形式购买豪宅其主要目的有两个:买房实现资产合理化配置,进行资产保值增值,出售后可获得增值收益,对于卖方而言,可以获得现金流,缓解资金的压力;部分形式是基于“过桥融资”考虑,通过短期批量出售给公司,获得现金流,等待市场反弹后再将这些房源回购,买卖双方再按照一定比例分配房产的增值收益,然后再将房产进行出售。第三,部分富二代出手高端豪宅市场,寻求与身份地位较为匹配的楼盘居住。

何时买 高端买家下半年可抄底

世联地产华东区研究总监 吴志辉

别墅投资一般以2-4年为一个周期,世联地产研究分析认为,今年CPI7月份达到最高点,9月份呈加速下滑趋势,今年下半年是经济周期准备期,高端投资人可以抄底。

对于南京豪宅市场的前景:

首先,看GDP,从2008年开始,南京GDP第三产业是主导,南京人生活水平改善,对豪

宅市场有需求;其次看货币情况,世联地产研究发现,广义货币约等于房地产的市值(房地产市值即所有商品房的总市值,计算方法大致是人均住宅面积×总人口×城镇化率×房屋的均价,最后扣除保障房总市值),通俗地讲就是国家发出的货币总数约等于房地产吸纳的资金总量,货币的通货膨胀带动房地产的发展。

所以,他认为,就南京市场而言,具备较大投资价值的最重要的还是资源稀缺类产品,“南京主城区内的紫金山板块就很有投资价值”。

怎么买 市中心豪宅价更高

北京师范大学房地产研究中心主任 董藩

首先,豪宅供应量少,投资回报相对较高。目前小户型比重在提高,豪宅比重在降低,在未来市场定价中,尽管政府在强调严格执行政策,但是一般来说做大户型的商品比较有利。第二,在住房过滤过程中,豪宅的保值增值性更强。住房过滤就是,今后十年,现代的高端住宅可能变成普通住宅,普通住宅变成了一般住宅,一般住宅变成了垃圾住宅。第三,豪宅和未来的需求更加吻合。面积追求是第一阶段,下一个阶段就是面积和品质,因此豪宅可持续性会更好,从居住功能上看更符合需求演化规律。

需求有浓度,在市中心,需求远远高于地偏位置,因为市中心是产业结构演化的中心,市中心创造的就业机会和GDP远远大于其他地区,所以市中心住的是高端人群,而他们的收入比社会平均的增长收入更快,所以市中心的豪宅投资价值会更高。

快报记者 费婕 实习生 管鹏飞



二期首批 即将发售

87m²两房/140m²三房/165m²四房
现场预约登记中

有些等待,只为实现心中期待。

科技洋房再掀紫金风云,朗诗钟山绿郡,一期完美收官,二期首批房源即将全新亮相,上住房源位置与优越景观,主力87m²两房、140m²三房、165m²四房热销户型,让您的每一次等待蓄势下一次精彩,一以贯之合理稳健价格策略,此时的价值标杆,成就未来的增值标杆。

创新朗诗二代人居,无惧秋老虎,还你舒爽秋天 | 大型试住活动全面启动,敬请提前预约登记



- 紫金东山人文住区
- 无缝自驾地铁直达
- 低层低密科技洋房
- 三重绿化景观体系
- 优尚配套出入繁华
- 新古典大师精装

LANDSEA朗诗 / 8420 6666 / 项目地址: 仙林大道与凯旋路交叉口(地铁2号线对面)