

国五条细则将至，高端物业投资正转向收老外的租金！高端公寓瞄准涉外租赁市场

· 南京首家可售式服务公寓诞生，三大涉外租赁机构联袂推荐 ·

国五条发布以后，传统的换手转售获利的方式，在税收等政策的打压之下，已经很难进行操作。房产投资的方式正逐步向长期持有，依靠租金回报实现投资价值的方式转变。此时物业的运营水平、服务能力，租金回报率成为了投资的关键属性。3月21日，百家湖畔璀璨非凡，北京嘉园、博特、中涛——南京著名的三大涉外租赁机构齐聚水晶蓝湾·柏栎阁，见证了南京首个可售式服务公寓——柏栎阁的最新发布，并同柏栎阁签订了意向合作协议。在新闻发布会上，笔者专访了三大涉外租赁机构的代表。在访谈过程中，三家机构不约而同的表示，对于高端涉外服务式公寓，他们充满看好其租赁需求、回报水平和升值潜力。



总经理 Judy
〈北京嘉园房产〉
国内大型涉外租赁公司



总经理 马总
〈博特房产〉
深耕欧美租赁市场的专业公司



总经理 杨总
〈中涛房产〉
中国高端物业租赁专家

“市场空间来自精准、差异化的产品定位”

这个行业其实门槛很高，老外对生命的承受能力很强，高租金吸引了很多投资者，但同时他们的要求更高，即使这个楼盘本身占据地段优势，但缺乏配套资源高端化、产品品质国际化、物业管理五星级的特点，最终还是很难获得老外的真正青睐。新街口区域大片的公寓租金只有 3000 元一个月就是很好的例子。

在这方面，南京的楼盘做得比较成功，各方面条件都非常吻合。因为因此，一个一百多平米的公寓租金才能达到两万多。比周边一些高档小区高两到三倍不止，并且一直供不应求。目前江宁区百家湖 CBD 国际化的趋势越来越明显，所以金鹰转回来了，听说万达马上也要来，又有地铁，地铁、柏栎阁未来可能将会被打成上海的静安府一样，租金圈入驻的客户基本以外籍高收入客户为主，自身配套非常完善，当然，租金也与周边的五星酒店差不多。

在整个长三角地区，老外的外籍人士数量可观，仅次于上海和苏州，尤其是江宁，据说了解有一千多家外企，有 500 家就有近 50 家，占了十分之一。老外数量将近百万，拥有庞大的市场潜力。但是目前能满足他们需求的产品只有一个，并且户型有限，集中在 130 平米以上，这样无形中阻挡了许多外企中层以及高级技工的需求，而柏栎阁户型分布比较均匀，可以满足各个层次的需要，适应涉外租赁上的多种需求，并且柏栎阁地处江宁，离老的外企甚至只有一街之隔，那叫近水楼台先得月。

这也是我们和水晶蓝湾·柏栎阁合作的重要原因。水晶蓝湾的地段、物管、配套上有着对这些高端服务式公寓不可比拟的品质特点，而区域其他项目无法比拟的综合优势，在租金的回报上，甚至可能会占优势，保守估计，月租金回报率是很有可能的。

“地段和配套是产品的硬实力”

老外租房了，看起来是一个很轻松的决定，其实包含很多，老外对所要租的房子，往往有非常直接的要求，并且这类要求如果得不到满足，就很难获得他们的青睐。比如在北京，最受老外欢迎的，其实是北京的四合院，但实际上，他们很少住在四合院里，为什么？就是因为四合院的空间规划不能满足他们居住的要求。简单地说，他们希望功能齐全的空间规划，或者说是更舒适的环境，客厅一定要大，并且还要有一定的娱乐功能，生活一定要丰富多彩，会所作为家的延伸和交友场所，家属附近的生活区域繁华便利，都要足够匹配。

一个小区的配套，以及会所，往往能左右他们的决定。老外喜欢在家附近和老朋友，希望能在一个轻松休闲的氛围中休闲放松，而且因为语言等原因，他们也不太会去公共健身房，所以对会所配套的依赖性很强。而且，他们的定位非常清晰，家作为居住的空间，一定要最大化满足居住的功能，同时对居住物业的自身配套更为关注：通常要求配套设施有恒温泳池、健身会所、正式餐厅的条件，另外居住物业能提供酒店标准、全面细致的物业服务，而放眼全南京，能满足以上所有条件的物业，可以说是凤毛麟角。

基于现在南京市场的火爆需求，我们也在寻找能够符合高端老外要求的居住空间，而水晶蓝湾·柏栎阁不仅在硬件上和软件上，都能满足这群“苛刻”的租客，他们的要求在水晶蓝湾柏栎阁亿元打造的豪华会所中，应该都能得到满足。所以我们在不担心未来的租赁业务，我们相信，这一定是个多厚的业务。

“想吸引顶级租客，不仅要顶级品质，还得要顶级的服务”

做了多年的涉外市场，我可以说，我甚至比老外更懂他喜欢什么样的居所，所以对于柏栎阁，我是很有信心的，为什么呢？去年，水晶蓝湾赢得了国际顶级，历史悠久的法国品牌柏栎阁国际酒店，这次又将酒店的服务延伸到了柏栎阁，这对老外租客，是个非常厉害的“杀手锏”。他们在选择国内的与居住空间时，有时候会止步于物管，有时候会开玩笑的和我谈，为什么这么好的小区，生活这么苦闷，最主要，很多中高端的高档客户，他们甚至听不懂中文，更不要说交流了。所以一般的物业公司很难能满足他们的需求，因为根本沟通不起来，并且生活习惯不同，沟通起来比较困难。

所以柏栎阁选择法国顶级的国际酒店专家柏栎，提供给客户实实在在的五星酒店服务。这让我们将项目推荐给老外时，有了绝对的信心，他们不但关注居住的品质、空间和小区内的配套，还关注小区附近的生活品质，并且，他们尤其关注小区的物业管理、高端服务等品质，一个好的物业服务，能使老外更愿意更多的租金。

同时，柏栎阁不仅有柏栎酒店提供的高端服务，还有绿城物业的高品质服务，我们对绿城的物业是很熟悉的，也很有信心，儿儿联手合作，我们柏栎阁和柏栎阁的合作，在这个项目上，我们看到开发商的用心，所以在项目正式推出前签约，对我们来说，也是个先机。

撰稿人：姚宗

CRYSTAL BLUE BAY
柏栎阁



柏栎阁，专为国际精英而设 超五星服务国际公寓，亮相南京



什么是“超五星服务国际公寓”？占据城市最佳地段，自身拥有优质的硬件配套，能够提供中长期家居生活和完善的酒店式服务的公寓，被定位为“服务式公寓”。其在中心深受外籍人士及国际精英的喜爱。今日，齐聚国际，绿城集团、法国柏栎酒店三强联手，面对高端市场，共同推出南京首家可售式超五星服务国际公寓——柏栎阁。

百家湖 CBD，南京最国际的生活场

1200 家外企，45 家世界 500 强，近万名外籍人士聚集江宁，百家湖坐拥千亩湖景资源，坐拥百家湖 1912，会感大地的成熟，万豪酒店即将入驻，法国柏栎酒店即将运营……不断聚集着老外人气，未来百家湖 CBD 将成为南京最国际的生活场。

水晶蓝湾，百家湖 CBD 唯一城市综合体

水晶蓝湾，地处百家湖一线湖景区，地铁、金融、10、2 环伺周围，由法国柏栎酒店、临街商业、金融中心、总统套房、服务公寓共同构成。此次，以面向外籍人士和国际精英为主的超五星服务酒店公寓——柏栎阁全球首发，将再填补南京房地产市场空白，引领潮流。



精工豪宅，亿元会所，国际酒店服务，共同打造南京“老外盘”

源自法国的国际酒店柏栎国际公寓酒店，结合高规格物业专家绿城物业，提供 24 小时尊贵专属服务，尊享浪漫的法国顶级服务，堪比国际顶级的酒店品质。高档餐厅酒吧休闲娱乐，打造南京生活最高标准，生活所需配套，应有尽有。项目自身亿元打造的约 3000 平米会所，内设休闲生活最高品质，24 小时无国界餐厅、健身会所、豪华 SPA 会所、豪华恒温泳池顶级配置，打造一个国际级别的精英气场，因为，顶级人士的需求，不会重复！



高投入换来高回报，涉外市场将成投资首选

目前南京市场上的高端服务式公寓，一间百平左右的精装套间，月租可达 20000 元。柏栎阁以其高端的产品定位，超五星的顶级服务，绝佳的豪宅区域，50、75、110 ㎡精装的中小户型，牢牢锁定南京的国际精英人群，并填补了市场上以中大户型为主，缺少中小户型的空缺。未来租金收益不可小觑，尤其柏栎阁周边还有 1200 户外企、45 家世界 500 强，不仅让柏栎阁这块土地未来的增值潜力无限！同时，外企云集，更是保证了未来柏栎阁租赁市场的成收前景！其产品的“租金+物业升值”的双重价值，彰显无遗！

柏栎阁国际公寓只限发售 1000 套，不可错过，以免后悔莫及。

现场接待中心：百家湖地铁站 1912 旁 VIP: 52120000