



# 海外購房市場分析

雲端國際科技有限公司  
2014. 4

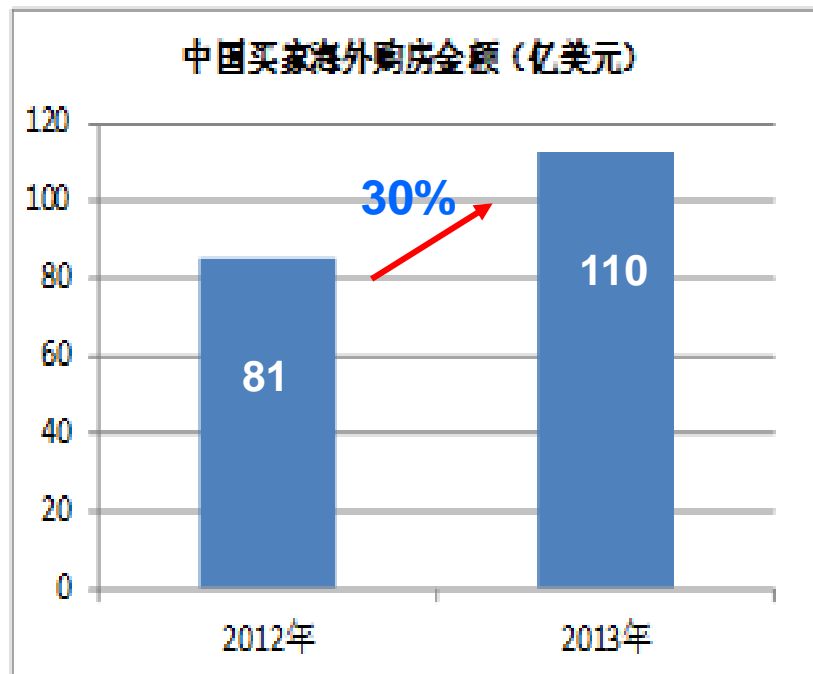
# 中國買家海外購房金額創歷史新高，超100億美元

## ■ 近年中國買家的海外購房熱情持續

高漲

- 2013年中國買家通過仲介促成的海外購房金額超過**100億美元**，較2012年**增長約30%**，創歷年新高

備註：由於有相當數量的海外房屋交易難於監測，實際的海外購買力有可能遠超這個數字



資料來源：合富輝煌海外事業部監測報告

# 國內政策因素促發中國人到海外投資持續增加

## 海外置業投資

### 移民需求

2005至2006年絕大部分海外買家均以移民為主要目的

50%

### 投資需求

2007年後有更多買家因為子女留學教育等原因而選擇到海外置業

25%

### 教育需求

2010年後，地方政策持續收緊，在國內樓市調控壓力不斷加大的影響下，以投資為首要目的的買家比例持續上升

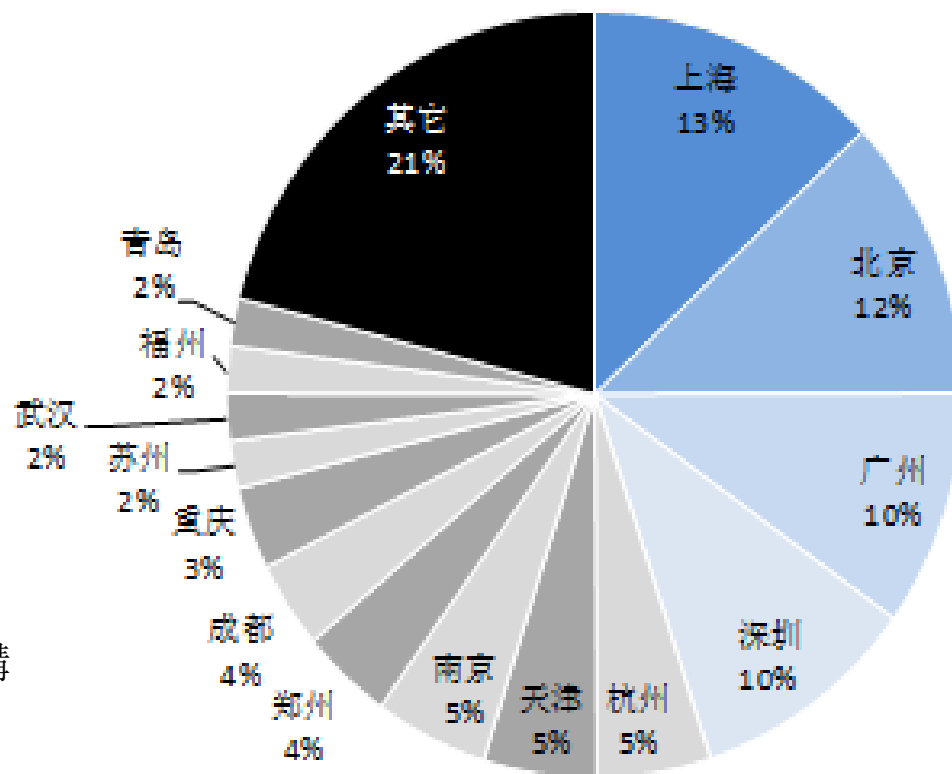
25%

備註：分類比重是以廣州地區的海外意向買家為例

# 發達城市高端買家資產轉移海外需求明顯

- 海外購房主力以發達城市的高端買家為主。來自四個一線城市（北京、上海、廣州、深圳）的意向買家數量占全國比重**超過40%**
  - 發達城市中的富裕人群數量相對更多，其對海外移居置業等新興理念的接受程度較其他地區的置業者為高
  - 一線城市的樓市調控壓力遠高於其他二三四線城市，以廣州地區為例，目前二套首付已收緊至7成，限購政策亦收緊至需要3年社保/納稅證明

海外意向買家的地區分布



資料來源：合富輝煌海外事業部監測報告

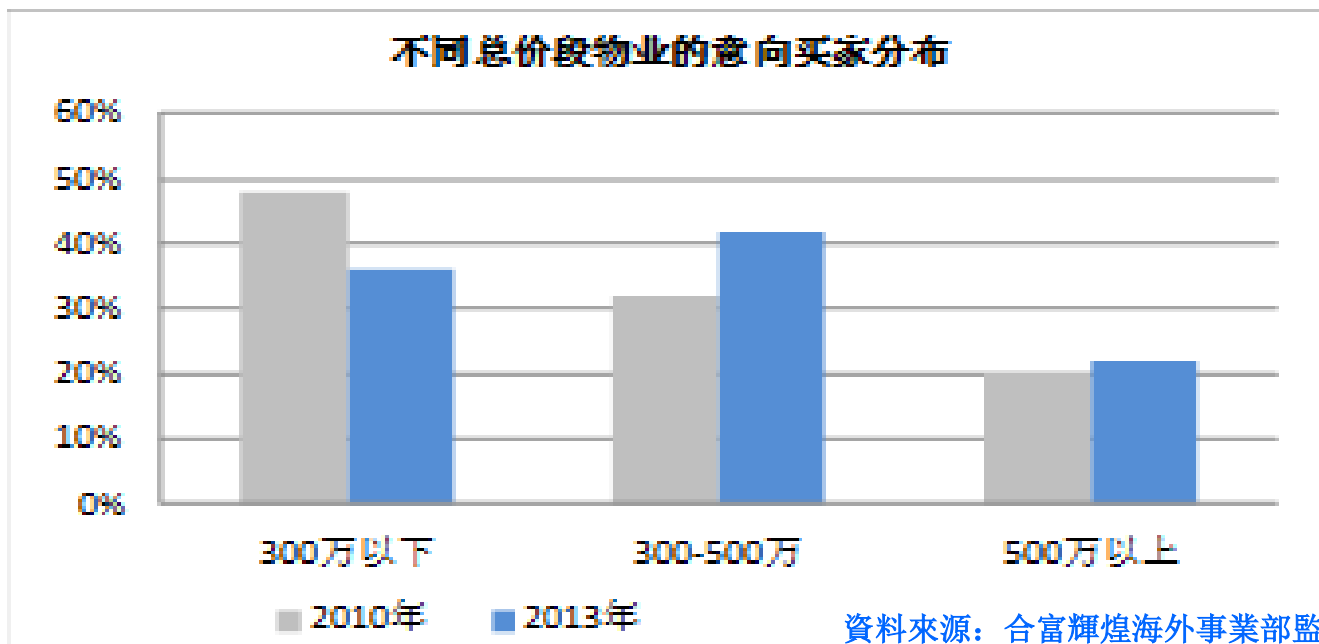
# 意向買家對海外物業的綜合購買力約上升10%

## ■ 別墅和公寓是購買主流

- 以廣州意向買家為例，兩者合計占比超過70%；純商業地產和地塊分別約占總成交的10%左右。

## ■ 購買力上升較快

- 購買預算300-500萬，占43%，較10年提升11PP
- 購買預算500萬以上，占22%，較10年提升2PP



## 美國、澳洲、加拿大為購房首選國家，占比40%

- 美國、澳洲、加拿大三個傳統移民留學國家仍是目前意向購房者的首選
  - 而近兩年選擇到歐洲（英國、賽普勒斯、希臘等）及新馬（新加坡、馬來西亞）等國購房的意向買家亦有所增加

地區	意向買家占比
美國/澳洲/加拿大	約40%
歐洲（英國、德國、賽普勒斯、希臘等）	約20%
新馬（新加坡、馬來西亞）	約10%

# 未來預期：新三大因素推動中國人海外購房持續增加

## 新一波海外置業浪潮有可能興起

### 政策因素

即使未來限購、限貸等行政干預退出，但房產稅等替代政策將及時補位，國內樓市的政策壓力依舊，國內資產持有成本上升

### 投資因素

- 未來幾年人民幣的升值幅度將會收窄；
- 近期不少海外國家的樓市成交已開始逐步企穩或回歸上升通道

### 房企因素

- 包括綠地、萬科、富樂、富力、碧桂園、雅居樂、萬達、複星等眾多國內知名房企已紛紛進軍海外市場

# 國內競爭尚不激烈，房地產網站正逐步介入

- 介入海外購房市場的房地產網站目前只有搜房網、新浪樂居，但海外板塊篇幅較小，在首頁位置均在第8P之後，並未作主推
- 新網站：美澳居，一個新進入者，專注於海外市場

傳統房地產網站前五：



www.soufun.com

PK

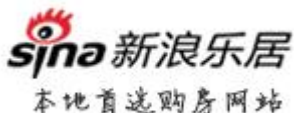
新興房地產網站



- 搜房房地產網是中國最大的房地產家居網路平臺
- 搜房網2013年財報：總營收6.374億美元，較上年同期增長48.1%，淨利潤2.986億美元，同比增長96.7%。
  - 網路行銷服務營收為2.783億美元，同比增長11.4%
  - 電子商務服務營收為1.881億美元，同比增長84.1%
  - 搜房幫房源發佈服務營收為1.615億美元，同比增長121.7%。



www.anjuke.com





# 搜房网海外版块仅作简单的资讯展示，但有海外经纪人可聯繫



海外房产 美国房产 | 澳大利亚房产 | 西班牙房产 | 葡萄牙房产 | 塞浦路斯房产 | 希腊房产 | 马来西亚房产

**搜房独家优惠 省17万限时购**

搜索海外房产

海外房产快捷 美国房产快捷

【国家】美国 澳大利亚 希腊 葡萄牙 塞浦路斯 马来西亚 西班牙 英国 加拿大 日本 德国 韩国 更多>>

【城市】洛杉矶 纽约 墨尔本 悉尼 伦敦 更多>>

澳大利亚 37.7万澳元  
 加拿大豪宅 265万元  
 使馆区公馆 220万元

小伙伴惊呆了! 新西兰380平别墅6k/平 [休斯顿豪宅20万美元起] [加州4大学区豪宅2.2w/平]

- 热点! 卖天津2居换美国别墅 纽约房产有啥魅力
- 春展! 看: 海外豪宅 买伦敦公寓 美国海景别墅
- 投资! 先抢先得! 57万元美国买3居别墅太超值!
- 关注! 悉尼小夫妻谈买房经验 留澳学生晒幸福!
- 聚焦! 移民澳洲3大爆趣印象 80后澳洲打工记
- 关注! 看法国中产过啥日子 欧洲3大买房养老地
- 春展! 加国联邦移民一刀切! 中国富人分流欧美
- 热盘! 太便宜了! 德国市中心精装公寓30万元起

海外投资房产 海外移民房产

英伦水驿 27.5万英镑  
 加州华人区 40万美元

- 【盘点】50+加拿大买啥样房子? 欧洲最宜居的城市
- 【移民】聊聊葡萄牙7大经典美食 希腊买房移民18问!
- 【投资】揭开美国学区房的神秘面纱 美国房价TOP10!
- 【生活】晒一晒美国超低物价 你所不了解的美式中餐

房产专家现场解读 中美房产你不知道的事儿 400-890-0000 转142998

美国投资买房 更多>> 美国移民买房 更多>> 美国留学买房 更多>>

佛州 坦帕湾信水观澜别墅 总价: 100万元	纽约 纽约·东河湾公馆 总价: 74万美元	西班牙 贝尔维尤超美别墅 总价: 139.8万美元	洛杉矶 华人青春别墅 总价: 145万美元	波士顿 紫邻哈佛学区 总价: 89.99万美元	纽约 法拉盛天景豪宅公寓 总价: 88.2万美元
佛罗里达 白桦松苑青春别墅 总价: 70万美元	圣地亚哥 精品豪宅独栋别墅 总价: 57.5万美元	休斯顿 密苏里城迷人别墅 总价: 38.45万美元	纽约 曼哈顿金融区两卧 总价: 115万美元	哥伦比亚 华盛顿优质学区别墅 总价: 85万美元	洛杉矶 圣马力诺获奖学区 总价: 1700万美元

金牌经纪人 更多>>

James 区域: 纽约	Wang Gladys 区域: 休斯顿	Jen Bao 区域: 西雅图	Sabrina 区域: 纽约	Hu Frank 区域: 亨德森	John 区域: 旧金山	美地置业 区域: 洛杉矶	Anchor 区域: 纽约
-----------------	------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	-----------------	-----------------	------------------

搜房美国房产网 美国房源 房产快讯 本地信息 经纪人 专家问答 论坛 购房者俱乐部 For Pros

搜房网 > 海外房产 > 美国房产 > Wayne > 32 Worcester Drive

## 32 Worcester Drive, Wayne, New Jersey

32 Worcester Drive, Wayne, New Jersey (NJ)  
3卧室, 3.5浴室, 建筑面积204.39平方米

51.99万美元/套  
¥318万元

联系经纪人

景 James 区域专家  
国外电话: 1-267-337-1339  
纽约, 费城, 曼哈顿

您的姓名

手机号码

邮件地址

我对您在搜房美国房产网发布的“32 Worcester Drive”很感兴趣, 希望您能与我联系。

联系经纪人

收藏 推荐给好友 打印



**THE OOSTEN**  
鑫苑置业 纽约 东河湾

# 新浪樂居的海外版塊相對更加簡單，只有400電話



海外地产

[新浪海外地产首页](#) | [楼盘展示](#) | [项目专卖](#) | [置业必读](#) | [专家问答](#) | [海博会](#) [更多>>](#)  
[置地热门国家](#): [美国](#) | [洛杉矶](#) | [纽约](#) | [澳洲站](#) | [英国站](#) | [欧洲服务](#)

**本月主打** [更多>>](#)



**Orchid Point 公寓**  
位于曼城中心紧邻著名大学，项目年化净收益率8.5%-9%

**热荐项目** [更多>>](#)

 <b>加州Ventura别墅</b> 【美国】	 <b>小户型低密度公寓</b> 【澳大利亚】	 <b>精装修高品质</b> 【西班牙】	 <b>租金回报高达8%</b> 【英国】	 <b>毗邻著名海湾</b> 【葡萄牙】	 <b>全新豪华独栋别墅</b> 【美国】
--	--	---	--	---	--

**受打压香港房价跌至最低| 中国人大规模抢购英国房产**  
**盘点海外购房性价比最高国家| 全球十大顶级豪宅揭秘**  
**美国房屋持有成本及相关费用| 图解房产税的流向与减免**  
**韩星房产比拼金秀贤豪宅曝光| 财团进军芝加哥推涨房市**

**【快速找房】**  
**国家:** 不限 美国 澳大利亚 加拿大 英国 马来西亚 新加坡 香港 西班牙 葡萄牙 希腊 韩国 塞浦路斯 其他  
**总价(CNY):** 不限 50万以下 50-100万 100万-200万 >200万  
**类型:** 不限 度假房 学区房 移民房 投资房

sina 新浪海外地产

[本站](#)
[英国站](#)
[澳洲站](#)
[马来西亚站](#)

客服热线: 400-000-2323

首页
海外项目
海外资讯
专家问答
海博会For Advertiser

您的位置: 海外地产首页 > 楼盘 > 美国 > 加州Ventura县3居室新房别墅

**加州Ventura县3居室新房别墅**

USA0287

地址: 11297 BEECHNUT ST, Ventura 93004 [地图>>](#)

---

价格: 别墅总价 **50.5 万美元起**

交房时间: 现房

交房标准: 精装

土地年限: 永久

---

**400-000-2323**

邮箱: [haiwai@ehousechina.com](mailto:haiwai@ehousechina.com)

看房团报名
邮件联系







**项目评述**

1 崭新的Orchard Collection别墅小区，别墅外观以欧洲乡村风格呈现，2014年春季即可入住。它位于文图拉县的东部，距离海滩和市中心仅有几分钟路程，地理位置极佳。别墅内部挑高的天花板让房间更宽大，空间性好。厨房有花岗岩铺设的操作台面，并且有微波炉、冰箱、烤箱等电器配备。浴室里设施齐全，已安装洗漱台、浴缸，搬入即可使用。房间有专门的洗衣间，并且有2个车库。每栋别墅都有一个后院。

**需求提交**

姓名

电话

# 美澳居專注於海外置業，資訊更詳實，也擁有經紀人

美澳居  
meiaoju.com

- **吳波：** 拉手網、美加樂創始人，一個成功的連續創業家
- 他的第八個創業項目“美澳居”，這次瞄準的是房地產O2O，他計畫將美國、澳洲這些海外地區的房子拿到中國來賣，並且已經獲得了來自徐小平和泰山兄弟基金的天使投資

美澳居 | 紐約  
meiaoju.com New York

美澳居服务热线：400 - 988 - 977

登录 / 注册

经纪人申请

## 海外置业，从美澳居开始

请输入国家、城市、地名...

Q 搜索

土地房款，免费送！  
现在马上参加！

# 美澳居專注於海外置業，資訊更詳實，也擁有經紀人

## 萨拉托加 (Saratoga)

维多利亚州, 墨尔本 Point Cook [查看地图](#)

类型: 独栋别墅 | 房型: 4卧2卫

[收藏房源](#) [分享房源](#)

¥228万

澳元 394,850

美澳居服务热线



4000-988-977

周一至周日 9:00 - 21:00

联系经纪人



刘梁  
18911788688  
代理区域: 墨尔本

姓名

手机号码

电子邮箱

我对此房源及类似房源感兴趣, 希望能获得信息咨询或购房帮助。

### Who lives in 3030

Ages of people living in 3030

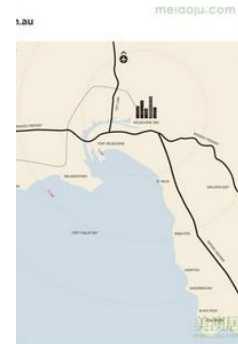


美澳居  
meiaoju.com

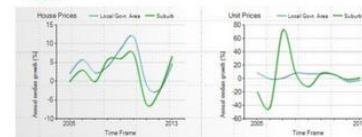
• 2008年10月到2009年10月, point cook 地区别墅和公寓的价格:

	Point Cook	Region	Point Cook	Region
价格中数	\$ 402,326	\$ 341,000	\$ 310,000	\$ 285,000
长期趋势	3.3%	7.6%	-2.9%	8.9%
加息次数	54%	67%	SN/R	80%
上市次数	93	84	SN/R	88
折扣率	3%	5%	SN/R	4%

\*SN/R - 估计数据不可靠  
\*根据澳大利亚物业监控网的销售报告

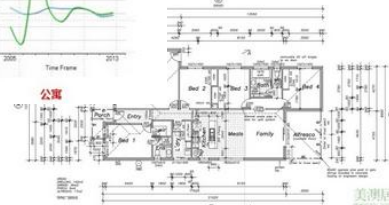


• 2005年到2013年, point cook 地区房产价格中位数变化图示:



别墅

公寓



隆重推出，橫空出世

# 恒輝企業控股有限公司



Heng Fai Enterprises Limited

恒輝企業控股有限公司

Hong Kong Stock Exchange: 185

[HOME](#) | [CONTACT US](#) | [CHINESE \(中文\)](#)

[▶ INVESTOR RELATIONS](#)

[ABOUT US](#)

[PROPERTY  
DEVELOPMENT](#)

[PROPERTY  
INVESTMENTS](#)

[HOSPITALITY](#)

[REITS & INVESTMENTS](#)

[FUTURE PROJECTS](#)



# ➤ 移民留學仲介

與移民/留學仲介合作，雙方聯手在同一個平臺上推出我們的地產項目。做得比較好的網站有：<http://www.globevisa.com.cn>



海房盛宴·海外投资置业移民·海外买房·海外置业·买房移民·海外房产·海外投资 - Mozilla Firefox

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 历史(S) 书签(B) 工具(T) 帮助(H)

hao123\_上网从这里开始 × 新浪财经\_新浪网 × 海房盛宴·海外投资置业移民·海外买房... × 新浪历史\_新浪网 × 王洪文的死亡过程：他的后代今何在\_... × +

www.globevisa.com.cn/index.php?m=globevisaproject&c=index&a=zhuanti&gclid=CL6rjM-kmb0CF5M44godTBUAJQ

Google

### 展会亮点

- 【专业】**  


与海外房产投资专家一对一对话，掌握真实、及时、权威的房产资讯。
- 【项目】**  


分享真实客户实地考察经验，披露真实购房成功案例，呈现真实客户海外生活信息，提供海外真实房产项目。
- 【全面】**  


涵盖欧洲、亚洲、北美各类海外房产（海外移民房产、海外投资房、海外学区房、海外宜居房产）满足不同客户需求。
- 【服务】**  


全方位一站式房产咨询服务（提供房产考察、房产购买、海外身份、安家置业私人定制式服务）。
- 【安全】**  


所有房产项目均经过律师审核调查，项目经理亲赴当地做客户体验，成就众多考察购房、办理移民、登陆安家案例。
- 【优惠】**  


现场有意向客户，更可尊享赠送机票、买房优惠、免费考察等多重惊喜大奖！

请输入您的电话号码  
立即免费通话

分享

返回首页

43% 1.0K/s 23°C

10:15

# 佈局地圖

海房盛宴,海外投资置业移民,海外买房,海外置业,买房移民,海外房产,海外投资 - Mozilla Firefox

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 历史(S) 书签(B) 工具(T) 帮助(H)

hao123\_上网从这里开始 x 新浪财经\_新浪网 x 海房盛宴,海外投资置业移民,海外买房... x 新浪历史\_新浪网 x 王洪文的死亡过程: 他的后代今何在... x +

www.globevisa.com.cn/index.php?m=globevisaproject&c=index&a=zhuanti&gclid=CL6rjM-kmb0CF5M44godTBUAIQ

### 展会覆盖国家及类型

葡萄牙 希腊 韩国 塞浦路斯 圣基茨 马来西亚

学区房 VISA房 海景房 投资房 度假房

请输入您的电话号码  
立即免费通话

我要报名

### 2013年海外投资置业移民巡回展预约

姓名:

43% 25°C 10:14



## ➤ 關聯企業

目前我們的關係網站有：路嘉國際

[http://www.oneworld.cc/OneWorld\\_Web/](http://www.oneworld.cc/OneWorld_Web/)



# ➤ 房地產仲介商合作

與國內著名的房地產仲介商合作，在其網站上連結我們的網站，利用他們的高端客源，推薦我們的項目：滿堂紅<http://gz.mytophome.com/>，滿堂紅在全國範圍內擁有超過400家門店，逾7000名員工。為華南地區最強勢、最有影響力的房地產仲介品牌。目前，滿堂紅在廣州、佛山、東莞、南京等地均位列市場佔有率前三位。

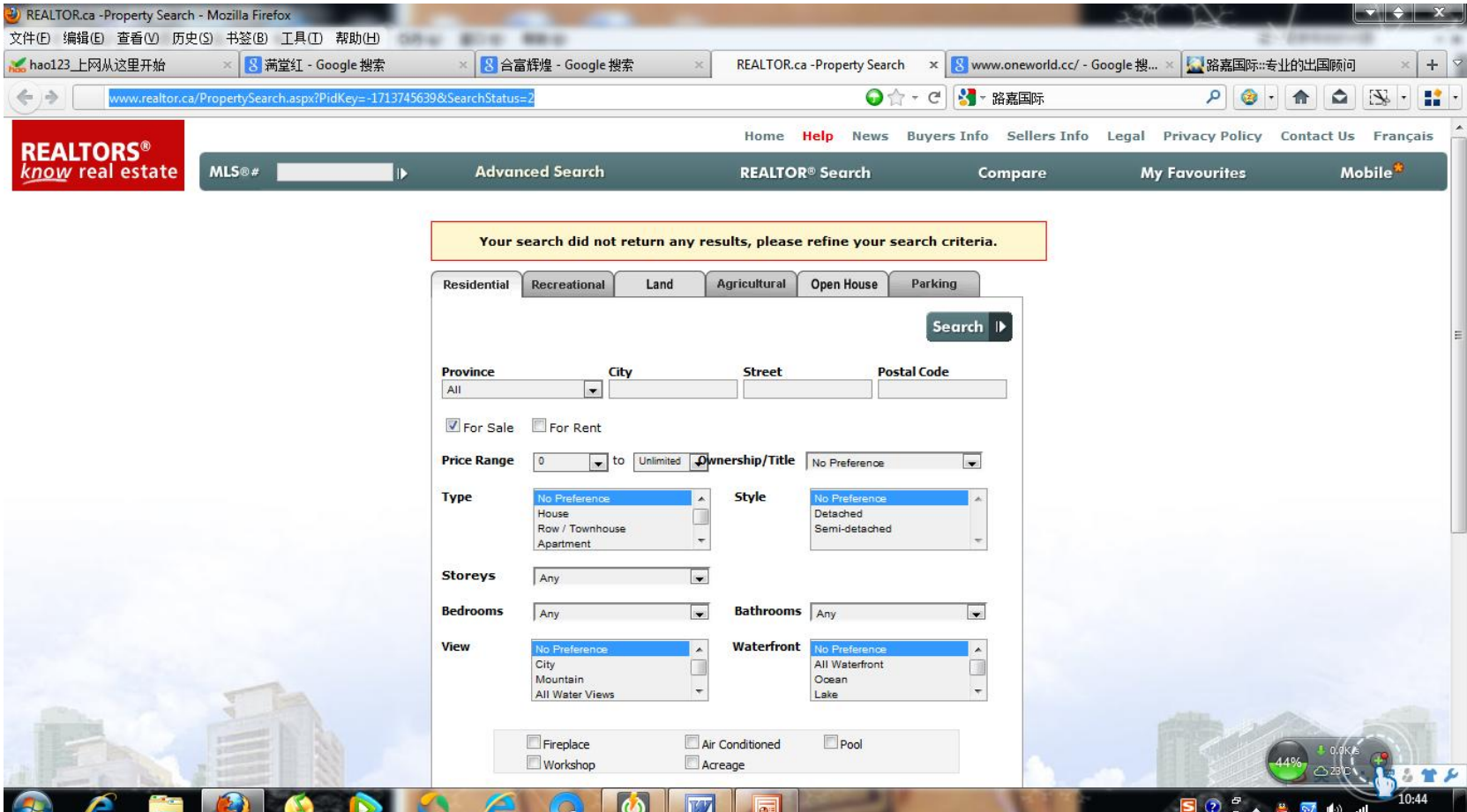


•合富輝煌：<http://www.hopefluent.com.cn/index.do>，合富輝煌是國內規模最大的房地產服務機構之一，擁有正式職員人數超過8000。



## ➤ 海外房產仲介

與海外當地的房產仲介聯手，由其推薦我們擁有的物業：  
例如做得比較好的加拿大的<http://www.realtor.ca/>



The screenshot shows the REALTOR.ca website interface. At the top, there is a navigation bar with links for Home, Help, News, Buyers Info, Sellers Info, Legal, Privacy Policy, Contact Us, and Français. Below this is a search bar and a navigation menu with options like Advanced Search, REALTOR® Search, Compare, My Favourites, and Mobile. The main content area displays a message: "Your search did not return any results, please refine your search criteria." Below this message is a search filter section with various options:

- Residential (selected), Recreational, Land, Agricultural, Open House, Parking
- Province: All (dropdown), City: (input), Street: (input), Postal Code: (input)
- For Sale,  For Rent
- Price Range: 0 to Unlimited, Ownership/Title: No Preference (dropdown)
- Type: No Preference (dropdown), Style: No Preference (dropdown)
- Stores: Any (dropdown)
- Bedrooms: Any (dropdown), Bathrooms: Any (dropdown)
- View: No Preference (dropdown), Waterfront: No Preference (dropdown)
- Additional filters:  Fireplace,  Air Conditioned,  Pool,  Workshop,  Acreage

The bottom of the page shows a taskbar with various application icons and a system tray with a clock showing 10:44.

- 中國人愛閱讀的中文版的北美購房網：  
<http://www.beimeigoufang.com>

北美购房网 - 温哥华购房 | 最专业的北美房地产投资咨询平台 - Mozilla Firefox

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 历史(S) 书签(B) 工具(T) 帮助(H)

hao123\_上网从这里开始 x 满堂红 - Google 搜索 x 合富辉煌 - Google 搜索 x 北美购房网 - 温哥华购房 | 最专业的...

www.beimeigoufang.com/?gclid=CKf0qeG1h70CFawB4godBmwAKg

路嘉国际

以下城市均已开通：  
西雅图 旧金山湾区 洛杉矶 圣地亚哥 拉斯维加斯 亚特兰大 凤凰城 奥兰多 西棕榈滩 迈阿密  
纽约 华盛顿特区 波士顿 费城 芝加哥 休士顿 达拉斯 夏威夷 底特律 罗德岱堡 加州首府  
多伦多 温哥华 卡尔加里 农田和果园 大学房源 商业地产 岛屿 豪宅

登录 注册

最新房源 所有房源 豪宅 VIP 商业地产 常见问题

NO.1 分享本房到: [Social Media Icons]

**最新推荐: 温西Dubar一流学区房, 2006年建, 条件优越!**

**\$214万美金**

351人已查看  
热销中

美国买房  
许多人都会问:  
**我能买美国的房子吗?**  
**应该买哪里的房子呢?**  
北美购房网专业的投资顾问和遍布全美的经纪人会帮助您解答选房、买房、出租、卖房的一切问题, 全程协助您在美国进行房产投资。  
北美购房网让您在美国房产投资变得省心、放心!

中国咨询热线  
**400 668 9628**  
周一至周日 早9点-晚7点半

美国咨询热线  
855-445-8674 (中文)  
855-445-8675 (英文)

http://www.beimeigoufang.com/team.asp?id=2707

10:46

# ➤ 獨家仲介

北美购房网 - 温哥华购房 | 最专业的北美房地产投资咨询平台 - Mozilla Firefox

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 历史(S) 书签(B) 工具(T) 帮助(H)

hao123\_上网从这里开始 x 北美购房网 - 温哥华购房 | 最专业的... x +

www.beimeigoufang.com/?gclid=CKf0qeG1h70CFawB4godBmwAKg

Google

UBC, 位置不可多得。该房产位于温哥华西区Dunbar, 2006年建造, 硬件条件保养极佳, 难得的南北朝向, 后院、家庭厅和厨房都朝南, 阳光充足。屋主2年前花20万加元全新装修, 高级厨具, 壁炉, 影音室。地理位置优越, 高档富人区, 可步行至圣乔治中学和Carnarvon Community Elementary, 非常优越! 有意向的投资人请尽快联系北美购房网 400 668 9628!

地址: 温哥华

**2** 【温哥华】温哥华Burnaby 优美社区中的宽敞公寓



**\$42.9** 万美元 [去看看](#)

1955人已查看  
 宽敞明亮大两居, 优美的社区, 理想的位置

**3** 【温哥华】温哥华RICHMOND 联排别墅, 环境优美, 设施精良



**\$49.8** 万美元 [去看看](#)

1992人已查看  
 绝佳的地理位置、私密性好、设计和建造装修均精良完美

**温哥华房产经纪**



Juliana拥有西蒙特沙大学(SFU)的工商管理学士学位。Juliana在加拿大本地西人的著名地产开发与商业地产投资公司积累了多年经验与深入的地产知识。她广泛的专业资源、娴熟的英语能力, 以及对加拿大文化的了解, 使她可以更好的帮助来自祖国的客户、协助客户全面了解和选择、做最佳的投资。Juliana的客户对她的技能与专业精神高度信赖评价。

**更多房源**

没找到合适的房子, [请点击这里!](#)  
 北美买房常见问题, [请点击这里!](#)  
 想去美国看看房子, [请点击这里!](#)  
[\[选择美国城市\]](#)



**在线咨询**

[VIP客户](#)

[Kris](#)

[Zhen](#)

[Hang](#)

[Vivian](#)

[Wan](#)

41% 0.0K/s 25°C 11:01

## ➤ 其他方法

聯手移民留學仲介，參與他們的推介會路演，順便推介我們的房產；進入海外的同鄉會，高端會所，同學會，結交高端客戶，單獨開產品推介會等

## 線上推廣

Q群，微信，微博，雲呼推廣，轉入本公司強項。回到上述官網推介





THANKS!