



吉隆坡市中心稳定收益品牌公寓 KSK 置地招全球合作伙伴

2018-09-25 11:07:44 来源：中国网科创

把自己的身份由开发商转变成运营商、服务商，是这些年中国房地产企业的普遍新口号，如万科以“城乡建设与生活服务商”为新的战略定位，融创说自己是“中国家庭美好生活整合服务商”。

从重开发到重服务，这背后首先是有十九大的“美好生活”定调，其次也因为国民消费需求提升，买房子不仅只是买个空间，还是在买相应的服务，买一种与价格相等的生活方式。

这种操盘理念，在房地产的细分和延伸领域显现得更加明显。

譬如在长租公寓领域，除了房企用自有物业去开发租赁公寓，还出现了运营机构操盘的长租公寓，而后者虽然在规模上不敌前者，但在公寓选址、装修设计、空间打造、服务提供等方面显然比前者更具有竞争力，出租率也高过前者。

譬如旅游地产，国内成功的乌镇、古北水镇，虽项目背后股东均有开发商坐镇，但操盘方却是旅游公司，让旅游地产回归旅游，让专业的旅游公司操盘旅游地产，成为许多文旅项目的战略模式。

再譬如养老地产，2012年以来,保险公司投资养老地产的步伐明显加快,新华、泰康、合众等保险公司均投资了养老养生社区项目。在众多开发商都还未找到养老产业的盈利点的时候，这些险资打造的养老社区，却为行业展现了多种可能——运用金融的手段，实行会员制，为社区内的会员提供理财服务，开发养老保险项目等等，多种可选服务，显然比单独提供一个养老场所，更赢得了老年人的青睐。

非开发商却能在地产延伸领域获得细分领域的领先，归其原因，很重要的一点，是因为这些运营机构，很多原本就是服务商出身，在提供“美好生活”方面，能更快地将自己的身份融入，并用原有经验，去抓住用户的需求点。

尤其是险资，在地产+成为行业热点风口的大势下，险资企业拥有的资金，是其具备参与开发的能力，加之旗下所拥有的金融牌照以及众多服务产品，在融资与服务提供方面，都能直接自成闭环，实现资源的整合与融合，并给予客户更多的回报，自然也能一起步就吸引到大批的跟随者。

这个风口不仅国内的险资企业意识到了，国外的保险企业也同样嗅到了这片蓝海，并在以开放的姿态，吸引着它的全球伙伴。



图为8康利提供项目效果图

1991年，马来西亚的天安保险成立。经过13年的发展，2004年时，天安保险的保费总额已超过马币10亿令吉，拥有逾1000人员工阵容，超过3000代理网络，并在马来西亚设有30家分行，成为马来西亚最大的汽车保险公司。2005年，天安保险在马来西亚证券交易所主办挂牌，是马来西亚首要普通保险及最大汽车保险公司之一，也是吉隆坡综合指数的组成股项。而后，已发展成为马来西亚最有价值的本土品牌之一的天安保险在2007年时，开始向国外扩展，成立了泰国天安与印尼天安，将天安品牌推向了全亚洲。

2013年，天安亚洲有限公司重塑品牌，易名为KSK集团有限公司，正式进军房地产发展领域。按照天安自己设置的规划，KSK置地有限公司（以下简称“KSK置地”）是一家专注于生活方式的房地产开发商，将成为KSK集团进军马来西亚房地产的臂膀，公司旨在通过提供世界一流的优质产品和服务，成为房地产的领军者。



图为8康利提供项目效果图

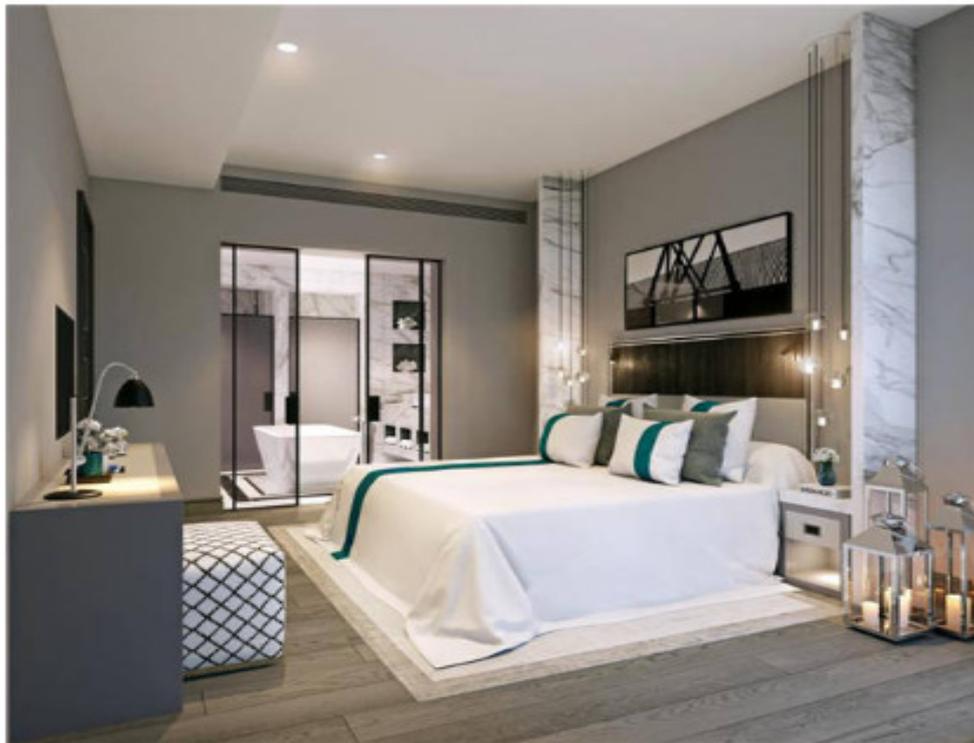
2013年，KSK置地在吉隆坡市中心金三角区推出了首个综合发展项目8康丽，该项目包括两座由凯宾斯基提供服务的YOO8品牌高级公寓、国际五星级豪华酒店凯宾斯基以及时尚高端商场。YOO8的两座品牌高级公寓均由世界著名设计师设计，并可由凯宾斯基提供私人厨师、礼宾服务等服务。2015年11月，该项目的品牌高级公寓——YOO8 serviced by Kempinski A座公开发售。这个公寓现在已经成为吉隆坡地标性的综合项目，它通过品牌住宅建筑、设计建筑和定制的个性化服务，为品牌住宅设定了新的基准，为奢华城市生活创造了新的意义，不仅是家园，更是生活故事的载体。



KSK置地集团董事会成员右四为KSK置地执行董事柯盈妃

对于缘何由传统保险业务进军房地产市场，KSK置地执行董事柯盈妃（Joanna Kua）称，因为她比较多国房地产市场后发现马来西亚的房地产市场潜力很大。

确实，近年来，我国企业和个人对马来西亚的投资热情持续高涨，马来西亚房地产业逐渐成为亚洲地区极具吸引力的市场。目前已经有几百万华人在大马居住及生活。而这背后，与马来西亚所具有的优越气候条件、发达的旅游以及医疗业，以及开放的“第二家园计划”政策有关，也与其优越的房产投资环境有关。



图为8康利提供项目效果图

据《有路2018一带一路十国房产投资数据报告》显示，在一带一路十国中（阿联酋、缅甸、泰国、越南、菲律宾、柬埔寨、土耳其、马来西亚、新加坡、印度尼西亚。）新加坡房屋均价最高，达到112976元；阿联酋、泰国、菲律宾的首都房屋均价分别为28500元、28376元、25015元、14423元；而马来西亚首都吉隆坡房屋均价为18500元，在十国中排倒数第四。有路全球地产数据研究中心统计后发现，除缅甸首都因房地产供应过剩导致房价大幅下跌外，马来西亚等其余九国的首都均实现了正向增长，其中马来西亚房价涨幅达到了6%。

据了解，KSK旗下的品牌公寓，单价为每平方英尺达3000马币。而目前泰国曼谷市中心的类似项目单价已经达到每平方英尺6000马币的水平，远高于吉隆坡的房价。从东南亚几个国家首都的房价横向对比上看，实际上吉隆坡仍处于房价洼地阶段。此外，Joanna Kua透露，购买8康丽项目的话，年租金回报率可以达到4%至5%，而在中国大城市可能这个水平只有1%至2%。

努力为购房者、投资者和利益相关者提供更高价值，显然，这个发展初衷是KSK置地能从保险业成功打入房地产业，并吸引大批投资者的重要出发点，也是全球保险公司转型成功的重要原因。

[责任编辑：张蓉萍]