

跟碧桂园一起走进

# 新房东时代

---

金海湾在线代租托管业务 让您安坐家中 放租海外

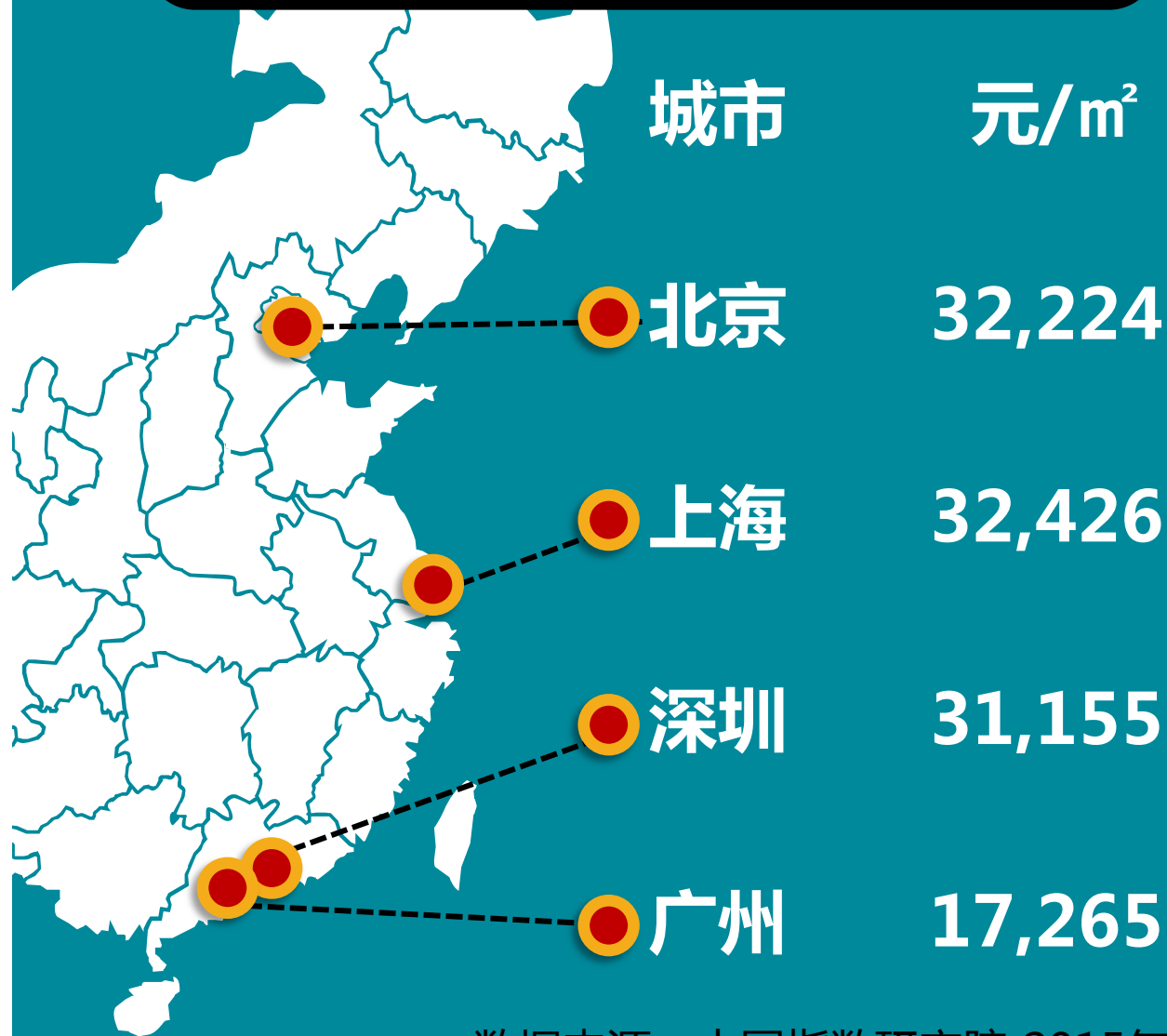
---

## 您在国内是怎样做房东的？

北上广深买套房  
交给中介帮个忙

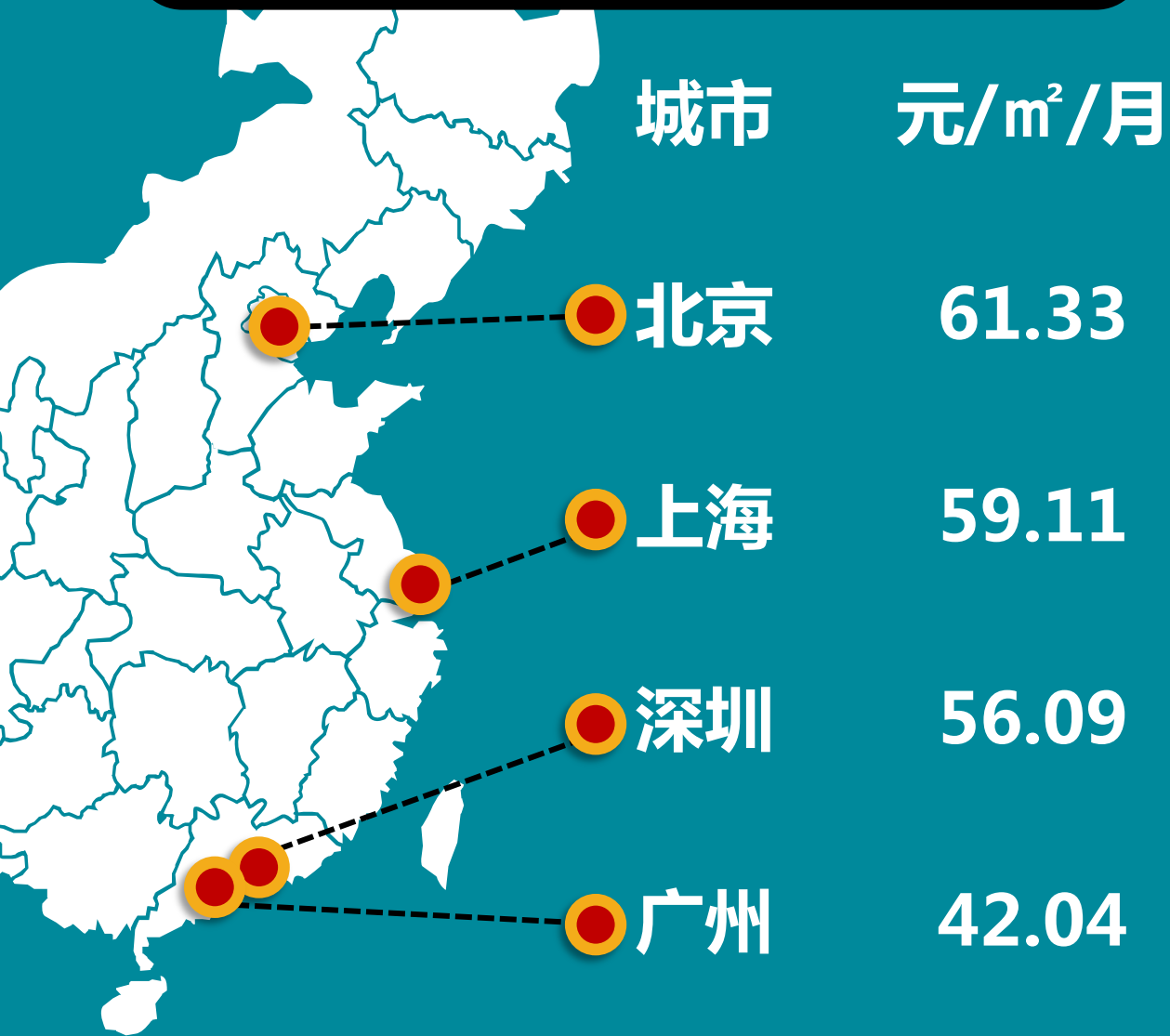


## 北上广深买套房要多少钱？



数据来源：中国指数研究院 2015年3月

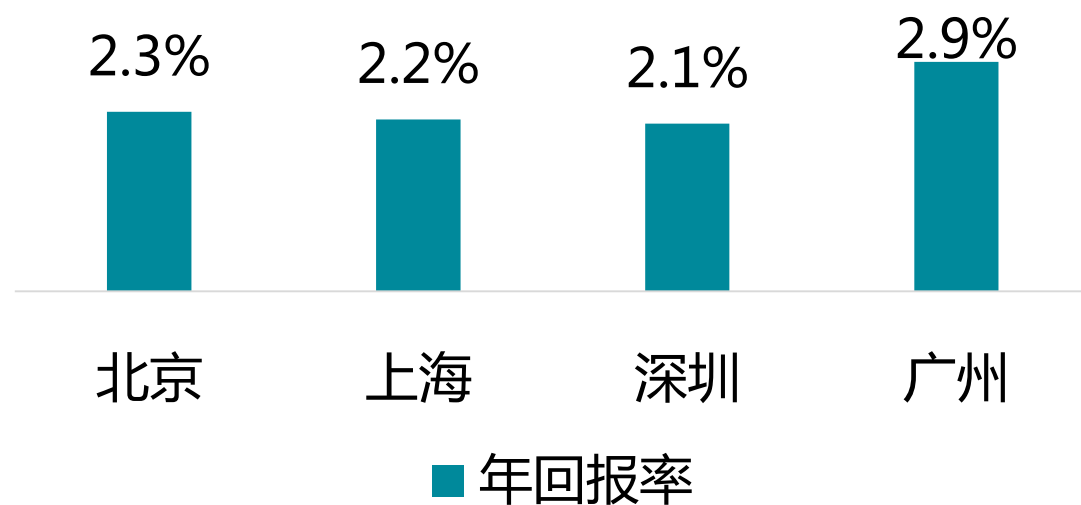
## 北上广深放租能赚多少钱？



## 当一年房东能有多少回报？

不算不知道  
一算吓一跳

$$\text{年回报率} = \text{月租金} \times 12 / \text{房价}$$



# 为了做房东，您都做了些什么？

START FROM HERE



找中介



找中介



见租客



见租客



见租客



签约放租

租金年回报率不到3%！？



定期检查维护

1月

**传统租赁模式的弊端：**费心费时费力，重复大量无用功，有可能白白浪费几个月的收租期。一旦租客退租，又得重新奔忙，甚至还有可能要赔上房屋翻新的费用。

12月

# 何必劳心劳力，碧桂园直接给您看得见的回报

限时特惠活动期间，凡签约购买金海湾三房单元的客户，可享受碧桂园献上的三重大礼



重金引进  
专业代租托管服务机构  
一步解决您后顾之忧



签约即享两年期  
年化3%固定保底收益  
给您最有保证的  
投资回报



超值赠送  
价值38800元  
精选家具大礼包

碧桂园带您走入新房东时代，好戏当然不止于此

# 新房东时代，您应该做些什么？

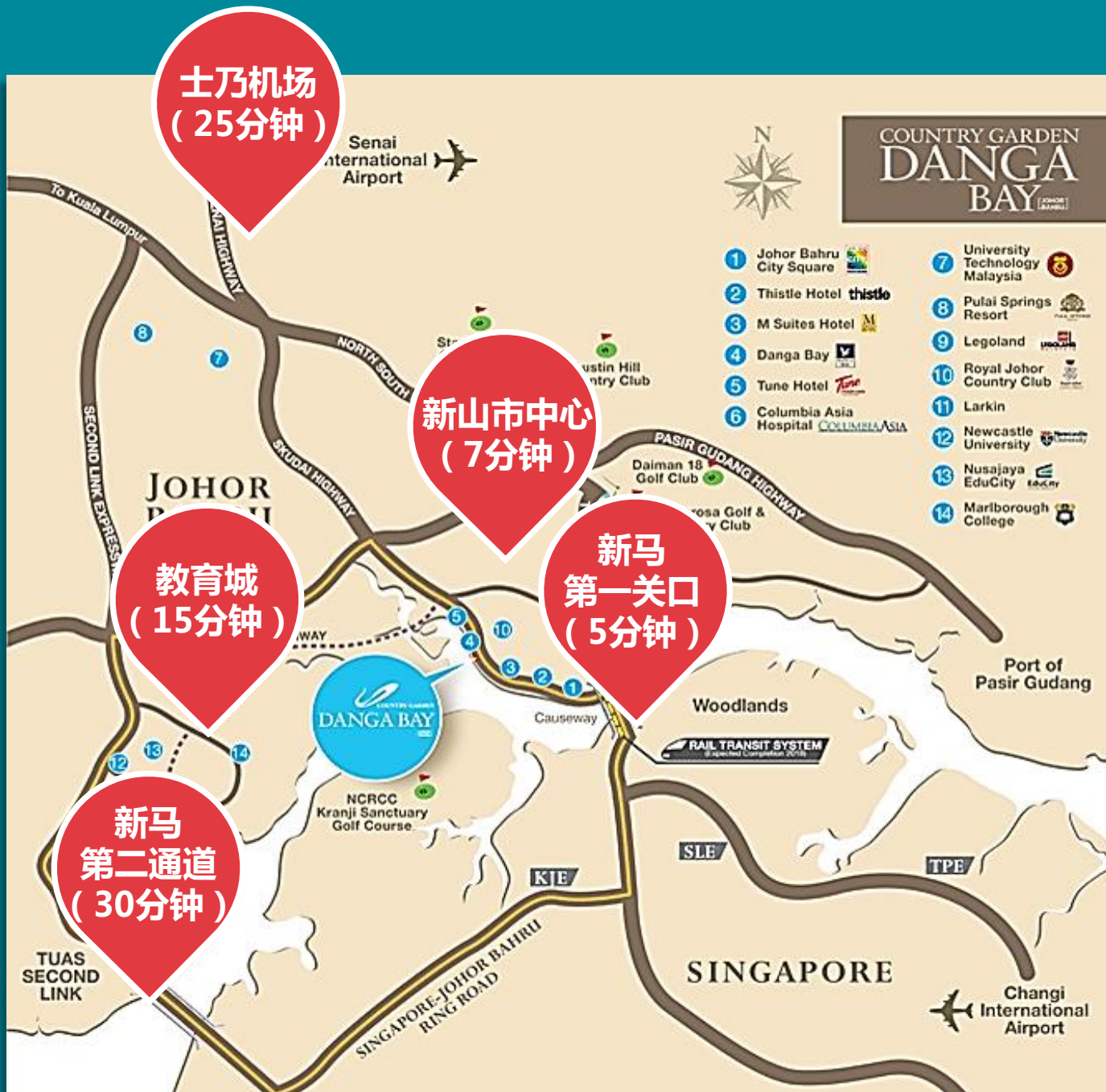
新房东时代=资产全球化时代+互联网时代



购买一套靠谱的  
**海外房产**



代租管理交给  
**在线平台**



# 选海外房产，先选区位

碧桂园金海湾项目位于伊斯干达特区A区（金融区），距离新马第一关口大桥仅**5分钟车程**。

- 机场+市中心=大量高消费型游客聚集
- 临近新马第一关口=新加坡人来往频繁
- 教育城逐步落成=来自全球的留学生家庭
- 伊斯干达金融区=国际名企高薪人才入驻

未来几年内，该区内居住需求将日益旺盛，必将带动房价及租金的持续上涨。

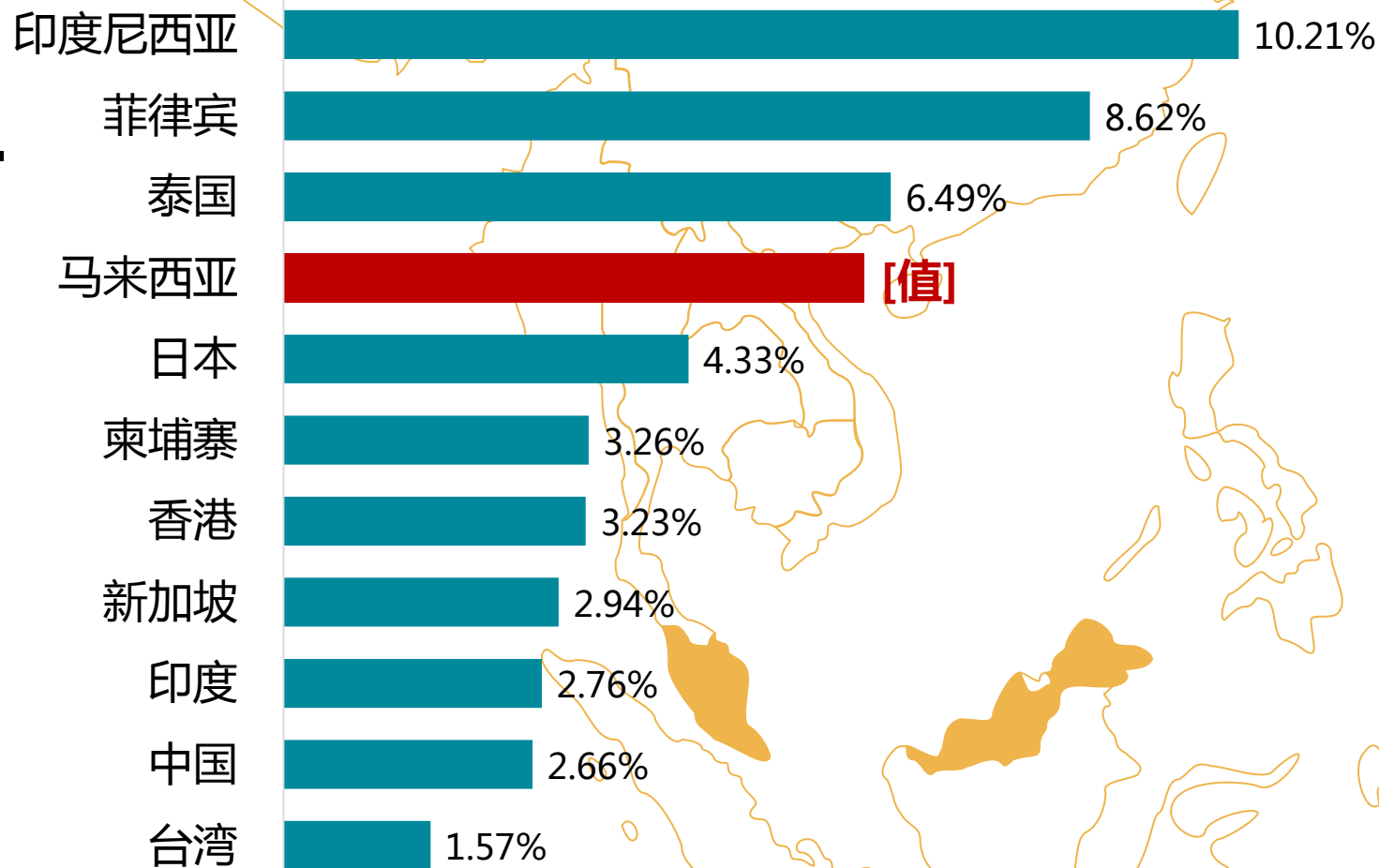
# 为什么要投资马来西亚？

## 马来西亚是全亚洲租金回报率最高的地区之一

为什么会这样？

**房价低**：仅为新加坡的1/7；

**租金高**：尤其在毗邻新加坡的新山地区。这里不仅聚集了来自世界各地的游客，还有大量“在新加坡工作，在新山生活”的双城通勤族，他们来自马来西亚其他城市，来自新加坡，来自世界各地。



亚洲国家主要市中心公寓租金回报率  
来源：全球房地产指南



# 投资海外房产，如何实现租金高回报？

碧桂园集团与eSTAY(一呆)集团强强联手

引领海外地产公寓管理及在线租赁服务



对您有什么好处？



中介送上门



收楼即放租



百万租客在线等



坐着等收钱

# eSTAY集团是何方神圣？

## 中国度假公寓管理服务 及在线租赁领导者



eSTAY集团2007年在香港成立，2008年在中国正式上线运营度假公寓在线租赁业务，是中国在线度假租赁领域最早的开拓者，最深入了解地产商、公寓业主及旅游度假人士需求。

基于自主知识产权的互联网远程控制技术、系统及**一呆网 ( [www.estay.com](http://www.estay.com) )**，提供从在线查询、预订、支付、入住，到退房、结算及房态管理等在内的度假公寓租赁全程在线交易服务，在公寓业主、经营者及旅游度假人群之间搭建起一个高度整合、全程自动化交易的在线度假租赁平台。

### eSTAY集团规模

25万套房源  
遍布208个目的地

超3亿元  
年度订单总金额

超500万会员量

# 金海湾代租托管模式有什么优点？

五大优点彻底颠覆房东二字的传统定义，新时代要拒绝繁琐，轻轻松松做房东

## 高回报

百万高消费能力会员拉高租金水平，业主按出租期享受实际**租赁收入分成**，获取稳定的高回报。

## 省事

在线租赁平台实现**远距离操控**，无需多次招租，反复签约，出租状态及收益情况可实时在线查询。

## 省力

业主可委托**专业管家**管理，无需自己维修、打理物业；房屋维护良好，有助于物业保值和升值；

## 省心

业主可**随时选择物业放租或自住**；通过在线平台灵活操作，无须为了放租屡次出国。

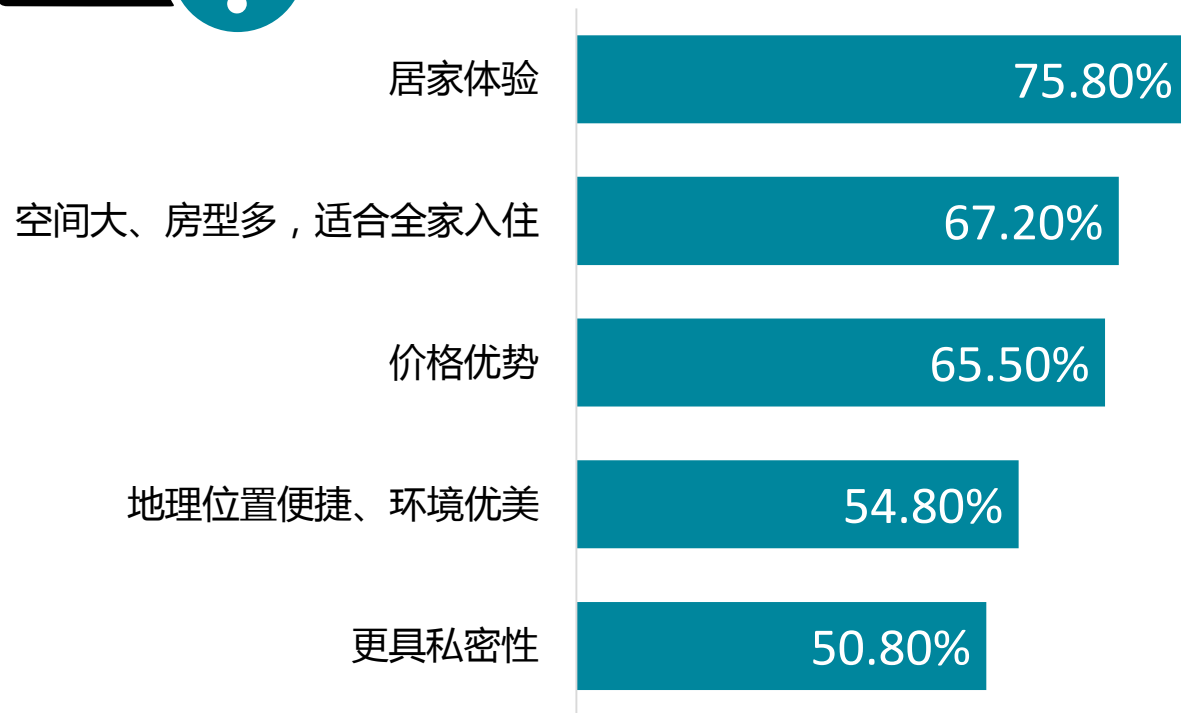
## 增值服务

**全球交换入住**；享受eSTAY (一呆)VIP 会员配套优惠，用房屋托管收益享受超值优惠的全国高品质度假。

# 这种合作有戏吗？



## 先来看看人们为什么选择入住度假公寓



这些特点加起来，不正好是碧桂园金海湾吗？

人们越来越喜爱入住度假公寓，与此同时，大部分人都是通过在线租赁平台预订他们度假时要入住的公寓

调查显示，2014年中国度假租赁用户对其使用过的度假租赁网站各项指标满意度评价几乎均达到**80%以上**。



《中国度假租赁用户研究报告》显示，eSTAY集团2014年品牌知名度及购买率皆位列**全国五强**

# 金海湾代租托管模式有哪些方式？

eSTAY集团提供了两种适合不同人群的合作模式，首先请您回答以下问题：

## QUESTION

在您购买了金海湾项目并收楼之后，您或您的家人是否有计划经常到马来西亚度假或长期居住



NO

委托（封闭式）租赁模式

YES

开放式租赁模式

# 什么是委托（封闭式）租赁模式？

业主把物业全权委托给eSTAY集团进行对外租赁，租期可按日、周、月、年为基准

封闭式租赁模式适合以投资增值为主要目的的人士  
那么业主能获得多少回报呢？计算公式如下：

**限时特惠活动：**仅活动期间购买金海湾三房产品的客户可以享有

**业主收入**

按月结算，每月支付

=

**租赁收益X50%**

eSTAY和业主  
各享受50%

+

**固定收入**

总房价（合同价）的  
3%/年（共两年）

预测业主年收益率4%-6%

注：租赁收益为租赁收入扣除运营成本和固定费用后的净收益

# 选了封闭式，偶尔想去自住怎么办？

15天

委托（封闭式）租赁业主每年享有金海湾项目15天免费入住权益

注：需自行支付易耗品、清洁费、洗涤费及人工费等服务费用RM30/天

怎样才能知道自己的物业是否已出租，是否可自住？



## 在线预订

您和亲友可随时通过一呆网站了解委托物业的预订情况，若您委托物业未被客人预订，您可通过下业主自住订单行使免费入住权。

如果自己的物业已经租出去了，但是又想自住怎么办？

## 交换入住

若您委托物业已被预订或入住的，eSTAY向您出示委托物业已预订的相关凭证，并可根据eSTAY在本项目内同等房型就近安排您入住。



委托（封闭式）租赁业主独享**钻石会员权益**，每年获得积分，凭积分可用于预订全国范围内的一呆品牌公寓

# 什么是开放式租赁模式？

业主把物业委托给eSTAY集团进行对外租赁，并可自主选择自住时间和对外租赁时间

开放式租赁模式适合以自住及度假为主要目的的人士  
那么您能获得多少回报呢？计算公式如下：

**限时特惠活动：**仅活动期间购买金海湾三房产品的客户可以享有

**业主收入**

按月结算，每月支付

=

**租赁收益X70%**

业主享受70%  
eSTAY享受30%

+

**固定收入**

总房价（合同价）的  
3%/年（共两年）

注：租赁收益为租赁收入扣除运营成本和固定费用后的净收益



## 可以随时选择自住吗？



您可**随时行使免费入住权**，行使免费入住权时，可通过一呆网站了解委托物业的预订情况，若您委托物业未被客人预订，您可通过下业主自住订单行使免费入住权。

## 自住时要付住宿费吗？



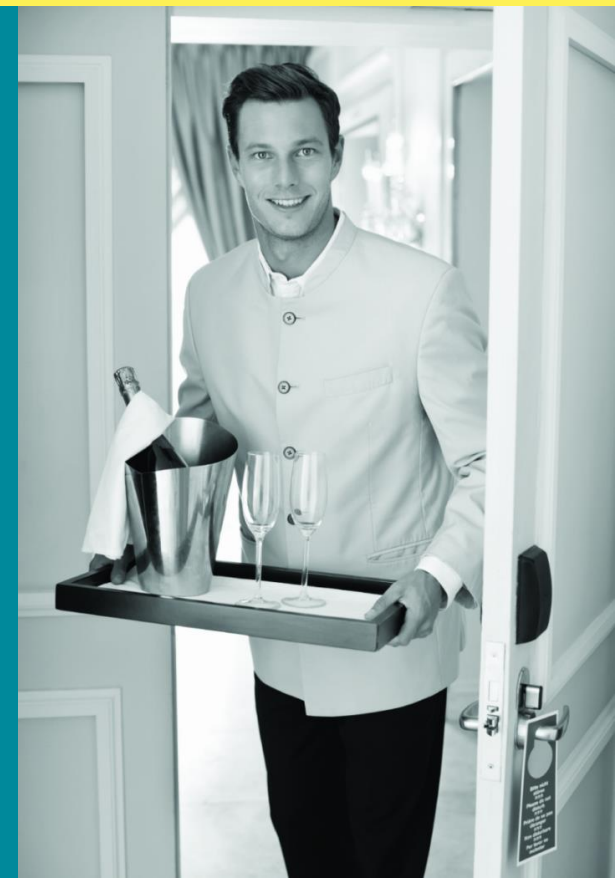
您行使免费入住权入住委托物业，**无需支付住宿费**，并享受您自行购买的白金汉管家服务。

## 什么是白金汉管家服务？

您是否担心每年只在金海湾住几个月，剩余的时间没人打理房子？  
您是否希望每次去金海湾度假，都能享受到皇室贵族式的管家服务？  
您是否希望邀请亲友入住金海湾时，体验到无微不至的照顾？

### eSTAY集团一次过满足您的三个愿望

白金汉管家服务，一个来自伦敦皇室的管家服务机构，在血统纯正的英式管家服务中融入现代创新风格，使普通财富阶层、精英人士，同样享受到以前只有皇室及贵族专享的尊崇管家服务。

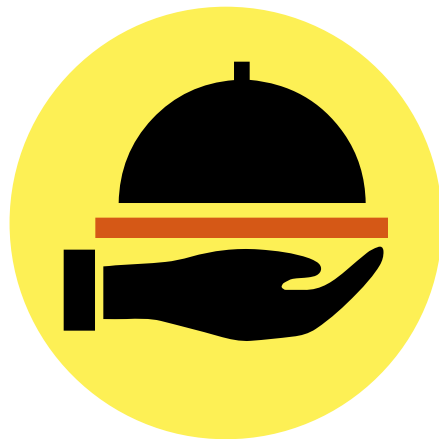


# 白金汉管家服务对您有什么好处？



## 既为“物”服务，更为“人”服务

不仅能够给您带来情感上的愉悦和满足，同时带来尊贵而又私密的生活体验。



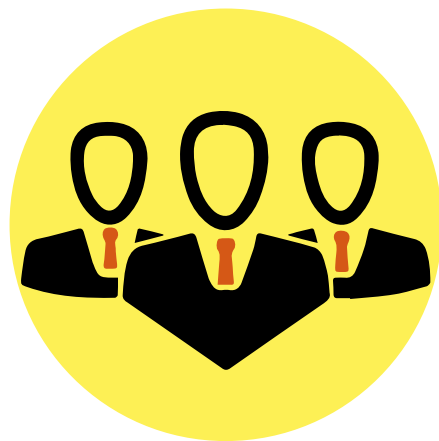
## 个性化的服务

充分利用现代信息技术，建立您的家庭信息库。对您和家人的生日、口味、个人喜好、宗教信仰、禁忌等方面的资料都进行计算机存档，确保您需要的时候，管家能够迅速做出反应。



## 无微不至的服务

管家以一种精益求精的精神，超出一般的行业标准和服务理念，将微小的细节做到完美。当管家对您的房间例行整理时，他们会仔细观察您喜欢喝什么茶、吃什么水果等，在下次您回来时，管家可以及时给您安排。



## 与时俱进的团队

eSTAY会选拔优秀管家去国外的管家学院受训，经过系统的学习，让您能够享受到更加专业的、尊贵的管家服务。

# 白金汉管家助您减少损耗

根据对自然损耗、空置、长租、家庭旅馆、五星级酒店及目前正在经营的合作房源使用损耗数据的调研及分析，白金汉管家服务会为您房屋的整体装修维护及家电家具的**使用年限延长20%—50%**。也就是说，使用白金汉管家服务的房产，您在装修维护和室内家电、家具更换上大大节约成本。



装修					
	自然损耗	40%时间闲置	长期损耗	家庭旅馆	白金汉管家
吊顶	5	4	5	5	5
墙面	5	4	3	4	7
地板	5	3	3	4	6.5
瓷砖	5	4	4	4.5	7
洁具	5	4	3	3.5	6.5
灯具	5	5	5	5	6
厨具	5	4	3	4	6
平均使用年限	5	4	3.5	4.3	<b>6.3</b>

家电					
	自然损耗	40%时间闲置	长期损耗	家庭旅馆	白金汉管家
电视	5	4	4	4	5
冰箱	5	4	4	4	5
空调	5	4	3	4	5
洗衣机	5	4	3	4	5
小家电	5	4	3	4	5
平均使用年限	5	4	3.5	4	<b>5</b>

家具					
	自然损耗	40%时间闲置	长期损耗	家庭旅馆	白金汉管家
衣柜	5	4	4	4	6
床	5	4	4	4	6
沙发	5	4	3	4	6
桌椅	5	4	3.5	4	6
橱柜	5	4	3	4	6
平均使用年限	5	4	3.5	4	<b>6</b>

# 信息量太大？做个总结吧

购买一套碧桂园金海湾

## 三房限时特惠单元



活动期间独享 贴心优惠加码

三房单元加选代租托管服务即赠  
价值**38800元家具大礼包**

在线  
租赁  
平台



省心省力  
提高入住率

享受  
租金  
分成



一房两用  
自住出租两相宜

专业  
团队  
管理



维护物业  
减低折旧率

保底  
收益



两年期  
年化3%

## 关于钱的事，能不能举个例子呢？

- 苏先生投资了金海湾项目一套三房代租产品，房价约150万。
- 收楼之后苏先生可以享受两年年化3%的保底回报，同时获得实际租金利润的分成。总体计算下来，苏先生可以每年可以获得4.19万一年的保底回报，另外获得委托代管租金回报约6万。
- 苏先生很满意这个代租托管业务，安坐家中就可以进行代租托管，方便透明，收益还比传统租赁模式收益更高，他计划第三年继续选择代租托管服务。届时新山地区的发展日益成熟，随着新加坡MRT地铁新山段的开通，该地区租房需求日益旺盛，苏先生的租金回报有望更高。

户型	面积	价格	合同价	保底回报	保底收益	预测租金分成回报	预测总回报率
三房两厅	约120m <sup>2</sup>	150万	139.7万	年化3%	4.19万	年化4%-6%	高达7%-9%

客户实付  
金额低至  
118.8万

实际保底  
回报率高达  
3.5%

按实付价算  
回报率可达  
7.5%-9.5%

注：优惠折扣详情请咨询碧桂园置业顾问



**心动不如马上行动**

**THANK YOU**

**五星级的家 五星级的投资回报**

**5 STAR LIVING FOR YOU**