

Vela Dorchester Collection by Omniyat 欧米亚特的维拉多切斯特系列

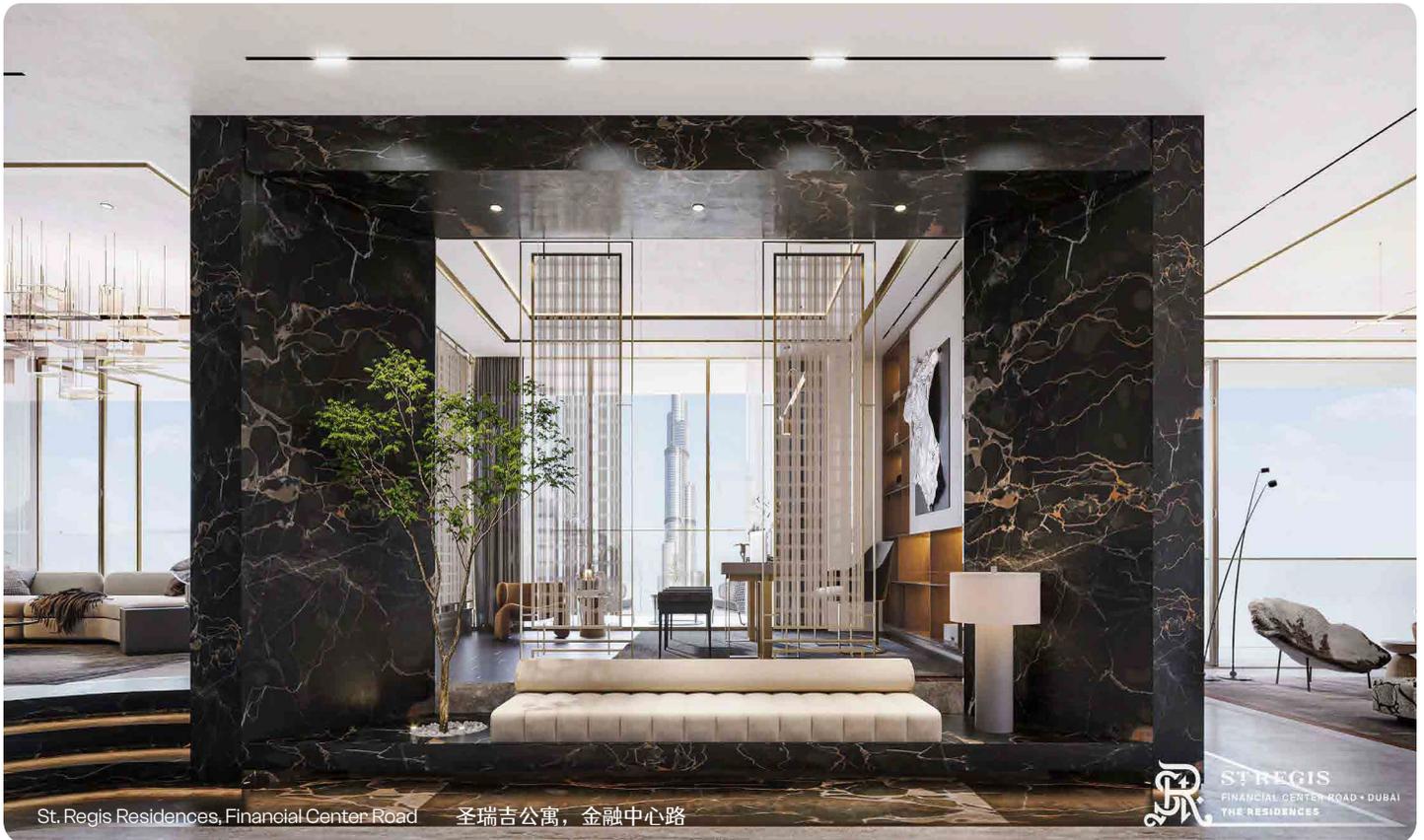
品牌住宅报告

迪拜 - 2023 年上半年



目录:

1 引言: 简要介绍报告的背景和目的	2 CEO致辞: 首席执行官的个人致辞, 发表对迪拜品牌住宅市场的看法。	3 品牌住宅: 定义和结构: 品牌概览, 定义概念并探讨品牌结构。	4 三赢公式: 开发商、品牌和投资者的优势
5 品牌住宅类型: 了解迪拜不同类型和类别的品牌住宅	6 市场概览: 深度分析迪拜品牌住宅市场, 包括增长趋势和关键发展动态。	7 业绩总结: 全面总结 2023 年上半年的市场表现, 提供关键统计数据 and 见解。	8 期房市场vs二套房市场: 比较品牌住宅的期房市场和二套房市场, 强调各自的特点和优势。
9 价格比较: 品牌住宅VS非品牌住宅: 详细分析品牌和非品牌住宅的定价趋势和溢价差异。	10 表现最佳的项目: 概述表现最佳的品牌住宅项目, 展示其成功经验和对市场的影响	11 价格最高的 10 个地址: 根据每平方英尺价格评选出的十大品牌住宅。	12 精选品牌住宅: 对精选的品牌住宅进行深入报道, 让读者更近距离地了解其产品和独特卖点。
13 迪拜房地产市场前瞻: 前瞻性部分, 洞察和预测品牌住宅的未来			



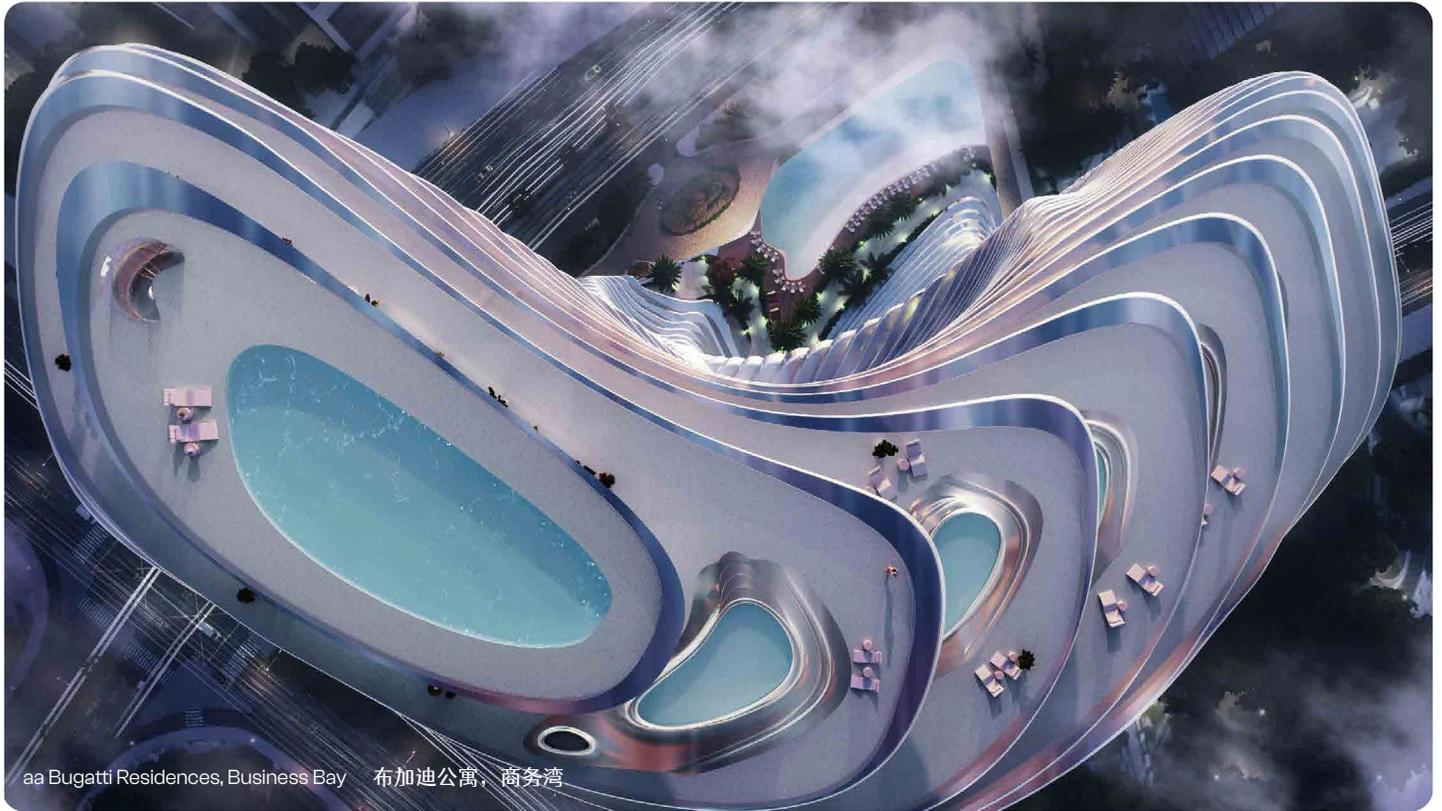
简介

2010年，阿玛尼公寓在哈利法塔落成，成为迪拜首家开业的品牌公寓。此后，人们对这些豪华住宅的需求没有丝毫减缓的迹象。

此外，迪拜多年来见证了这一小众市场的增长，吸引了来自酒店业的豪华和高档品牌，为富裕买家和投资者确立了吸引人的计划，同时也增加了新的收入来源。最终，迪拜成功跻身于世界品牌住宅中心行列。

在这份报告中，我们指出了投资者、开发商或最终用户全面了解这一利基市场所需的所有重要数据和见解。此外，报告还总结了各方获得的利益，强调了计划数量的显著增长，并跟踪了现有计划的表现。报告还展示了品牌住宅与非品牌住宅的溢价情况。

最后，报告还介绍了迪拜表现最出色的品牌住宅。



首席执行官的一席之言

Mr. Elias Hannoush

“自从我肩负起革新迪拜房地产市场的使命，为投资者提供更高水平的透明度、专业性和保护以来，品牌住宅的概念就出现了显著的上升趋势，引领迪拜成为全球品牌住宅之都。

房地产开发商逐渐认识到这一概念的成功潜力并开始加以利用，我们战略性地决定推出一份独一无二的报告，为投资者、房地产开发商和品牌提供有关房地产行业的第一手资料。我们的报告就像一盏指路明灯，提供经过验证的数据，帮助他们将愿景变为现实，并让这一备受推崇的资产类别实现最大价值。我们倡导这一变革运动，目标是创造一个市场，让每个人都能从迪拜蓬勃发展的品牌住宅产业中获益，在这座充满活力的城市中树立新的标准，塑造房地产的未来。”



...我们决定采取战略性的方法，将一份独特的报告呈现给投资者、房地产开发商和品牌...



品牌住宅：定义和结构

品牌住宅是指在设计和运营方面与知名品牌相关联的住宅物业。

业主可以从品牌联盟中获得多种优势，包括保证获得优质服务和选择多种设施。

对于希望享受品牌计划提供的生活方式的新居民来说，开发项目的便利设施和品牌提供的生活方式可能是一个主要卖点。



定义和结构

品牌住宅通常是品牌与开发商合作的产物。品牌允许开发商推广和销售带有其商标的房产。品牌为了保持高标准，通常会对其品牌相关的住宅进行监督和服务。

开发商每售出一个单元，就必须向品牌支付一笔特许权使用费。

此外，品牌可能会收取额外费用，包括但不限于设计费和

制定计划的管理费。

业主负责支付管理费和标准服务费。



Bugatti Residences, Business bay 布加迪住宅，商务湾

定义和结构

开发商

- 市场竞争优势
- 包括品牌爱好者在内的更大客户群
- 设计和营销协助
- 更高的溢价

品牌

- 通过特许经营获得新的收入来源
- 提高品牌知名度
- 加强客户关系

客户

- 高质量的装修和管理
 - 更高的资本增值
 - 更高的租金收益
 - 适合短期出租
- 拥有尊贵房产，享受更美好的生活方式

定义和结构

- 酒店内的住宅单元
- 靠近酒店的住宅开发项目
- 带酒店管理的住宅开发项目
- 与品牌相关的独立住宅开发项目



One & Only Private Homes, WTC 旗舰·唯一私人住宅，世贸中心



概览

92 品牌住宅总数

4,188 AED

非品牌住宅均价（平方英尺）

2,140 AED

品牌住宅均价（平方英尺）

非品牌住宅



品牌住宅



96%

类型受欢迎程度

酒店内住宅单元



17%

酒店附近的住宅开发项目



25%

酒店管理的住宅开发项目



28%

与品牌相关的独立住宅开发项目



30%



Damac Bay by Cavalli, Dubai Harbour 达马克湾 - 卡瓦利, 迪拜港

业绩概要

成交量

2023 - 年上半年

3,893

总成交量

AED 23.18 亿

总价值

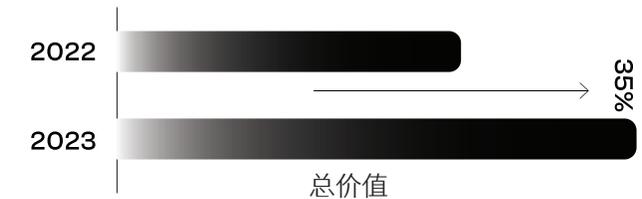
Vs 2022 - 年上半年

3,712

总成交量

AED 17.15 亿

总价值





期房市场vs二套房市场

55

在建项目

37

已完成项目

AED 2,740 (期房)

每平方英尺均价 (期房市场)

AED 3,415 (就绪)

每平方英尺均价(二套房市场)

期房市场成交量

2,622
总成交量

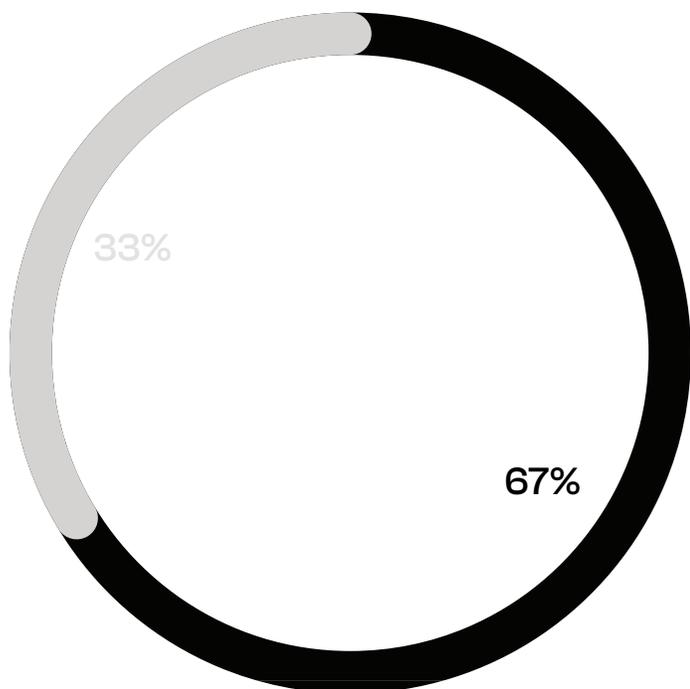
AED 16.28 亿
总价值

二套房市场成交量

1,271
总成交量

AED 6.90 亿
总价值

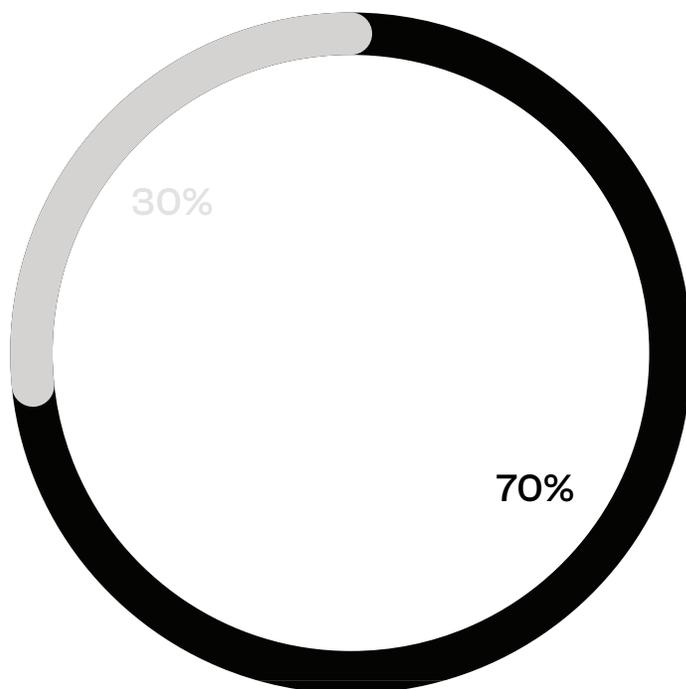
成交量



● 期房市场

● 二套房市场

成交价值



● 期房市场

● 二套房市场

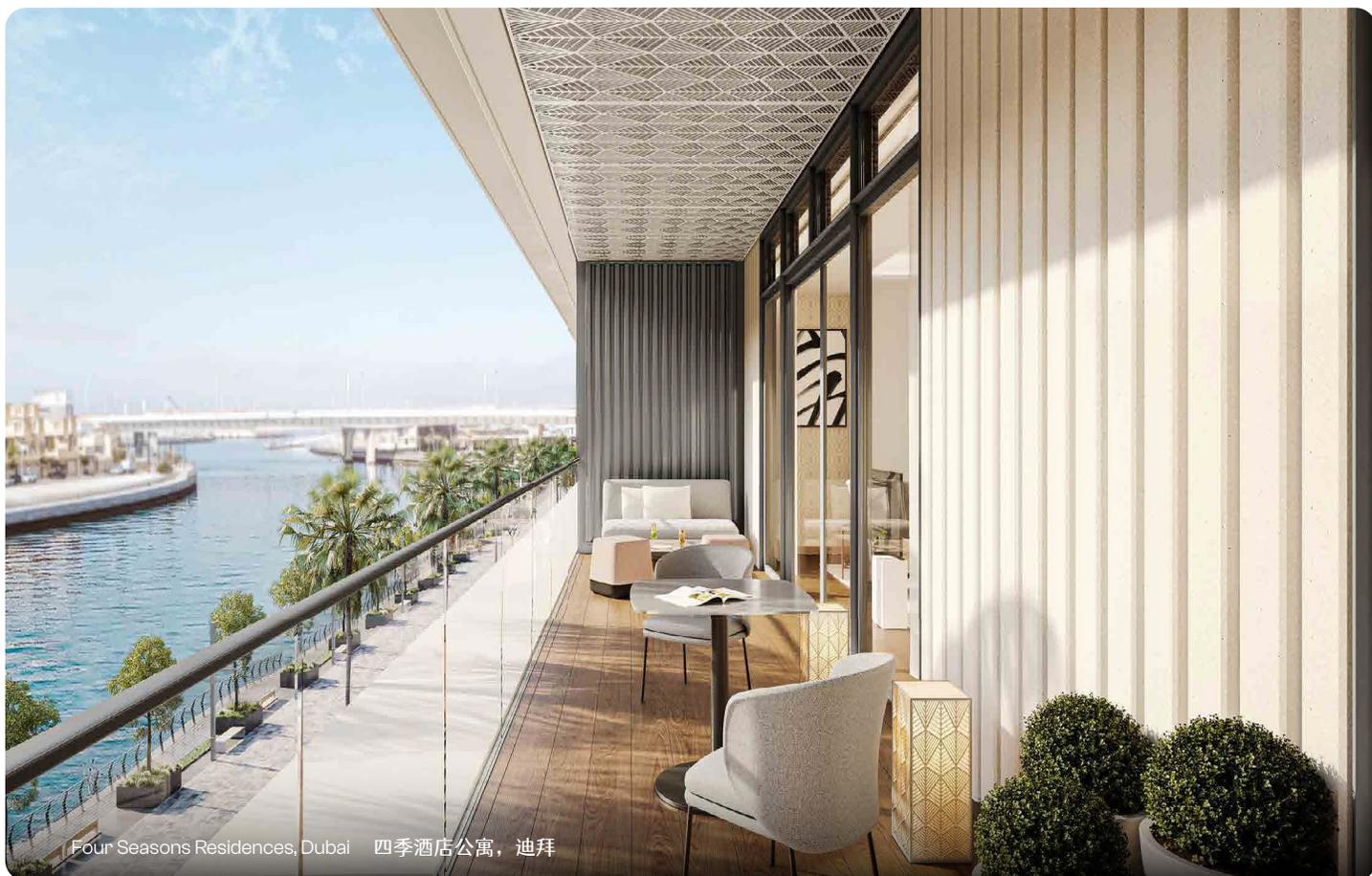


品牌价格比较: 品牌与非品牌住宅

社区		每平方英尺均价 (品牌住宅)	每平方英尺均价 (非品牌住宅)	每平方英尺均价差异 (品牌住宅 & 非品牌住宅)
Umm Suqeim	乌姆苏奎姆	AED16,038	AED967	177%
Jumeirah 2	朱美拉2	AED9,931	AED5,541	56%
Jumeirah Bay Island	朱美拉湾岛	AED9,217	AED4,668	65%
Dubai Water Canal	迪拜水运河	AED7,418	AED4,437	50%
Jumeirah Beach Residence	朱美拉海滩度假村	AED4,839	AED2,017	82%
Al Sufouh	阿尔苏福赫	AED4,785	AED1,289	115%
Zabeel	扎比勒	AED4,628	AED2,405	63%
Palm Jumeirah	棕榈岛	AED4,416	AED3,049	36%
Dubai Harbour	迪拜港	AED3,746	AED3,284	13%
Pearl Jumeirah	珍珠朱美拉	AED3,638	AED770	130%
Downtown Dubai	市中心迪拜	AED3,137	AED2,348	28%
Business Bay	商业湾	AED2,946	AED1,940	41%
Dubai Marina	迪拜码头	AED2,745	AED1,750	44%
Al Safa	阿尔萨法	AED2,522	AED680	115%
DIFC	金融中心区	AED2,409	AED1,835	27%
Dubai Health Care City	迪拜医疗城	AED2,212	AED1,968	11%
Dubai Creek Harbour	迪拜湾港	AED2,176	AED1,990	8%
Dubai Hills Estates	迪拜山庄	AED2,089	AED1,900	9%
Jumeirah Lakes Towers	朱美拉湖塔	AED1,991	AED1,275	43%
Al Jaddaf	阿尔贾达夫	AED1,718	AED1,276	29%
Meydan	迈丹	AED1,331	AED1,310	2%
Jumeirah Village Circle	朱美拉村环	AED1,275	AED1,084	16%
Arabian Ranches	阿拉伯牧场	AED1,108	AED1,431	-25%

表现最佳项目

项目		总量	总售价
Damac Bay By Cavalli	达马克湾 - 卡瓦利	635	AED 2,895,566,030
Bulgari Lighthouse	宝格丽灯塔	20	AED 2,159,090,000
Five Luxe	五豪华	121	AED 1,290,695,819
Six Senses Residences	六感住宅	29	AED 1,054,704,000
Orla Dorchester Collection	奥尔拉 多切斯特系列	25	AED 948,469,996



价格排名前十的地址

品牌		每平方英尺均价
Four Seasons	四季酒店	AED10,148
Mr. C	西尔先生	AED9,678
Bulgari	宝格丽	AED9,217
Royal Atlantis	皇家亚特兰蒂斯	AED7,520
Jumeirah	朱美拉	AED6,282
Dorchester	多切斯特	AED6,200
Six Senses	六感	AED5,528
Ritz Carlton	丽兹卡尔顿	AED4,850
Raffles	莱佛士	AED4,751
Cavalli	卡瓦利	AED4,700



特色品牌住宅



Vela Dorchester Collection by Omniyat 欧米亚特的维拉多切斯特系列

Vela Dorchester Collection 维拉多切斯特系列

- 地点: 迪拜运河
- 类型: 酒店管理的住宅开发项目
- 开发商: 奥姆尼亚特集团

迪拜多切斯特精选酒店住宅 VELA 位于马拉西湾波光粼粼的水面之上，是对现代海滨生活的崇高赞美，也是体验迪拜最佳风光的全新方式。

这里仅有 38 套华丽住宅可供那些渴望无拘无束生活的人选择。VELA 的每套现代住宅都由世界著名的建筑公司 Foster + Partners 设计，提供无与伦比的室内外生活方式。这里有落地窗、宽阔的露台和环绕的泳池，您可以欣赏到码头、运河和哈利法塔的壮丽景色。

除了优雅、科技和令人着迷的高端设计，多切斯特精选酒店住宅的一流服务定会为您提供舒适自在的生活方式。在这里，业主不仅拥有私人住宅的奢华和独立，还能享受到与

这一显赫身份相称的世界级服务和独家设施所带来的便利和尊贵。

VELA 位于哈利法塔区，是 OMNIYAT 即将推出的超豪华海滨目的地的最新项目，由迪拜最著名的开发商精心策划。VELA 的设计灵感来源于附近的迪拜拉娜酒店和多切斯特精选酒店住宅，体现了更高的可能性和复杂性，注定会成为这个标志性地点的典范。

VELA 共 30 层，高 150 米，总建筑面积为 272,860 平方英尺。38 套住宅的面积从 4,253 平方英尺到 11,727 平方英尺不等，包括豪华顶层公寓、三居室和四居室住宅，其中一些住宅还配有双层挑高起居室和私人露台泳池。



Address Bay View, Emaar Beachfront 地址湾景, 伊玛尔滨海前

Bayview By ADDRESS 海景别墅

- 地点: 迪拜港
- 类型: 酒店管理的住宅开发项目
- 开发商: 埃玛尔地产

时尚的外墙以空灵的波浪装饰, 反映了阿拉伯湾波涛汹涌的海水。

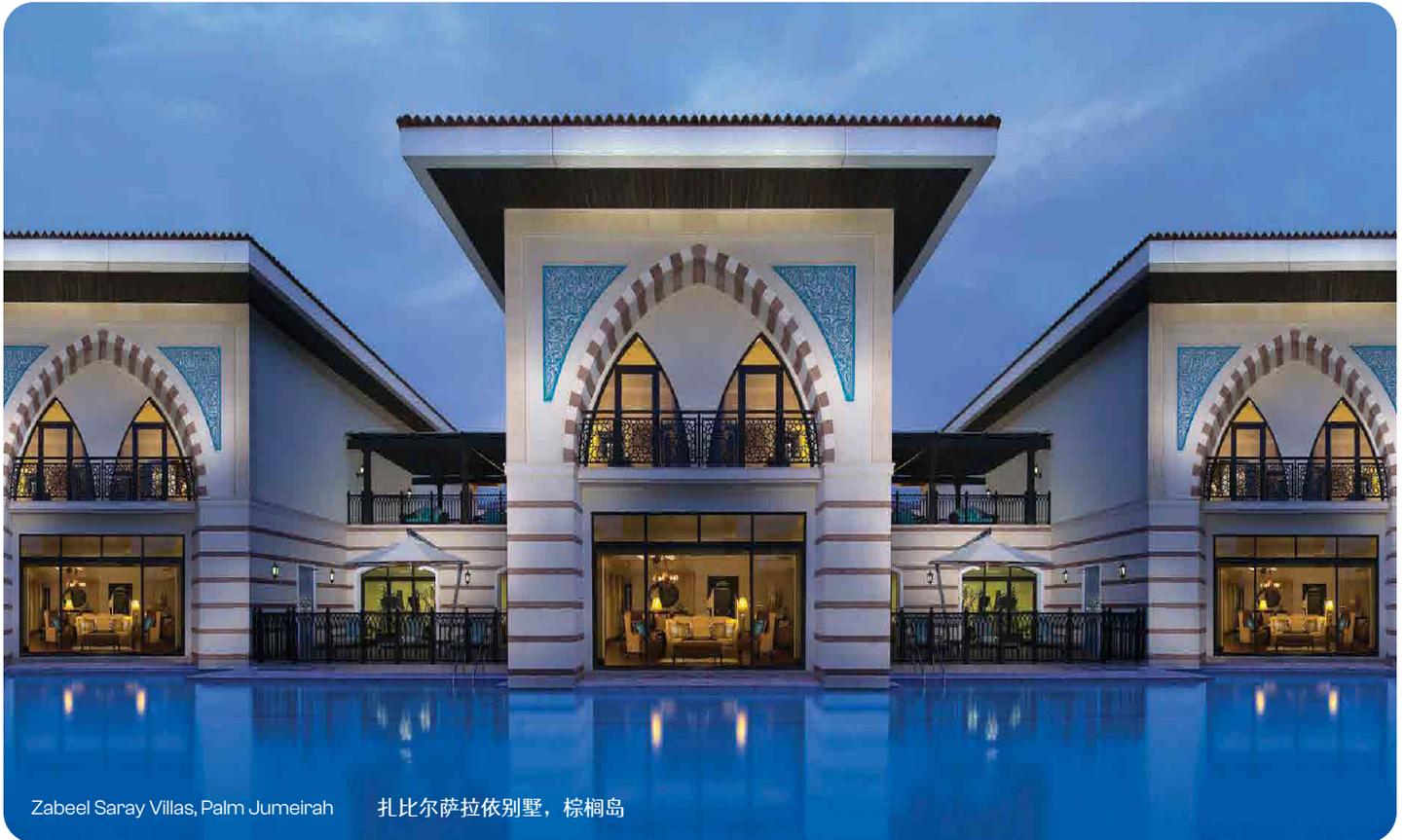
从迪拜的繁华与璀璨中汲取灵感, 在最微小的细节中演绎奢华。个性化的精致设施, 灵感源自Address Hotels + Resorts 对精致生活的理解。

Bayview by Address Resort 俯瞰着阿拉伯湾蔚蓝的海水, 是奢华生活的瑰宝。这座地标性住宅区提供一系列装修豪华的品牌公寓和顶层公寓, 以及私人海岸线和先进的设施平台。

Bayview by Address Resort 是 Emaar 在繁荣的 Emaar Beachfront 推出的最新杰作, 在这里, 满足生活需求的一切都可触手可及, 大海的节奏引领着丰富多彩的生活。

Bayview by Address Resort 拥有从一居室到四居室的各种公寓, 以及豪华的四居室和五居室顶层复式公寓, 景色美不胜收。

得益于得天独厚的海滨地理位置、建筑设计理念、新颖的内部装饰和豪华的家具, 住户可以在宁静平和的环境中享受海滨生活。



Jumeirah Zabeel Saray 朱美拉扎比尔萨拉依

- 地点: 朱美拉棕榈岛
- 类型: 酒店附近的住宅开发项目
- 开发商: 朱美拉

Jumeirah Zabeel Saray 是一个豪华开发项目，位于著名的朱美拉棕榈人工岛上。该项目的设计灵感来自奥斯曼帝国时代的奢华，是希望体验水上生活并欣赏迪拜天际线壮丽景色的人们的理想选择。

Jumeirah Zabeel Saray 拥有 4-5 居室的礁湖皇家别墅、海滨皇家别墅和海滩皇家别墅，总居住面积达 12,314 平方英尺，还有一套奢华的 37 号别墅，占地面积达 25,679 平方英尺。

装修采用最优质的材料，包括土耳其大理石、华丽昂贵的深色木材和来自安纳托利亚西部伊兹尼克古城的外部陶瓷。住宅的主人

套房内将摆放 Philippe Hurel 沙发、Carly Collective 吊灯和 Fendi Casa 床头柜。

Jumeirah Zabeel Saray 设有私人放映室、音乐厅、辛巴达儿童俱乐部、无边泳池、儿童泳池、Talise Ottoman 水疗健身中心、网球设施和水上运动。此外，酒店还提供私人纯净海滨供住客使用。

Jumeirah Zabeel Saray 的住户可以享受各种服务，包括住所内餐饮、私人厨师、家政服务、洗衣和干洗、托儿服务、理发和美容服务、代客泊车以及特殊场合的豪华轿车服务。



SO/ Uptown Dubai SO/Uptown 迪拜

- 地点: 迪拜上城
- 类型: 酒店内的住宅单元
- 开发商: 迪拜多商品中心

Uptown Tower 共有 81 层, 其设计灵感来自钻石, 璀璨夺目。其中 22 层为甲级写字楼, 总建筑面积达 46,000 平方米。豪华的五星级迪拜 SO/ 上城高级酒店共 10 层, 拥有 188 间客房。上面的 28 层则是迪拜 SO/ 上城酒店的 227 套标志性品牌住宅。除此之外, 这里还有各种令人惊叹的设施, 如中庭及其他区域的创新餐饮系列、天堂般的健康水疗中心、最先进的会议设施以及大量其他设施。

迪拜 SO/ 上城酒店的豪华大堂展现了各式各样的自然风光, 自然色彩的运用在几何图案和受钻石启发的组件中交相辉映。

迪拜 SO/ 上城酒店客房和套房的玻璃幕墙宽敞明亮, 迪拜上城和整座城市的壮丽景色可尽收眼底。

创意设计体现了万花筒的概念, 将艺术家具、灵感点缀和奇思妙想的装饰巧妙地融合在一起。

除复式公寓和顶层公寓外, 这些高端品牌住宅还提供一居室、两居室和三居室, 将未来主义活力和雄伟设计与独特的 SO/ 法式优雅和不加掩饰的生活乐趣融为一体。



2023 年上半年迪拜品牌住宅市场分析

2023 年上半年，迪拜品牌住宅市场呈现出显著增长和积极表现。本分析报告重点介绍了影响该细分市场格局的主要市场趋势和发展动态。

市场增长与库存扩充

自 2022 年底以来，迪拜的品牌住宅数量从 71 个猛增至 92 个。新增的 21 个开发项目扩大了迪拜品牌住宅的库存量，为投资者和潜在买家提供了更多选择。

价格上涨和溢价

自 2022 年 12 月以来，迪拜品牌住宅的每平方英尺均价大幅上涨了 33%，达到 4188 迪拉姆（约合 1140 美元）。涨价原因是，主要城市开发商推出了新的豪华开放项目，国际买家需求旺盛，推动了房地产价格上涨。

此外，在 2023 年上半年，品牌住宅相对于非品牌住宅的溢价率飙升至惊人的 96%，几乎是 2022 年下半年平均溢价率（42%）的两倍。这一增长表明，品牌住宅在迪拜房地产市场中的吸引力和认知价值在不断增强。

溢价与全球均值比较

值得注意的是，迪拜品牌住宅的溢价率为 96%，大大高于全球平均溢价率（通常在 20% 至 35% 之间）。随着迪拜房地产市场的不断成熟，这一巨大差异凸显了迪拜市场对于豪华品牌开发项目的独特活力和吸引力。

尽职调查

截至 2023 年上半年，迪拜品牌住宅的溢价率已飙升至 96%，与 2022 年下半年 42% 的平均溢价率相比有了显著增长。开发商正通过提高价格来利用高需求，这就要求开发商在开发项目中提供充足的价值。要想成功驾驭这个充满活力的市场，投资者必须进行全面的尽职调查，仔细评估房地产价格，根据自己的财务目标和风险承受能力做出明智的决定。

表现

2023 年上半年，品牌住宅的交易量表现良好，比 2022 年同期增长了 5%。与此同时，这些交易的总价值也猛增了 35%，凸显了这一细分市场在迪拜房地产市场日益重要的地位。

品牌住宅是迪拜房地产市场中的一个重要且利润丰厚的细分市场，迪拜售出的品牌住宅价值占房地产行业总投资的 12.9%，凸显出其重要性与日俱增。

期房市场交易占主导地位

2023 年上半年，期房市场交易继续主导品牌住宅市场，占有交易的 67% 以上。值得注意的是，在建品牌住宅的每平方英尺均价比可立即入住的同类住宅低 21%，表明市场动态比往年更加健康。

重大开发项目和高价值交易

2023 年上半年，品牌住宅区的高额交易令人瞩目。最高价格出现在朱美拉集团开发的 Marsa Arab 项目所在地乌姆苏基姆，高

达每平方英尺 16,038 迪拉姆。其他著名的高价值开发项目包括朱美拉 2 区的四季公寓、Cipriani 的 C 先生公寓以及朱美拉湾的宝格丽公寓。

买家对迪拜房地产市场的信心

上半年，朱美拉湾宝格丽灯塔的 20 处房产售出，总金额高达 21.5 亿迪拉姆，成为一大亮点。这些交易反映了国际买家对迪拜房地产市场的信心，以及对迪拜优质房产的持续追捧。

4,188 AED

每平方英尺均价飙升 33%，达到 4188 迪拉姆（约合 1140 美元）。



Address Sky Views, Downtown Dubai 地址天际景观，迪拜市中心

市场前景

目的地、服务或产品与“奢侈品或设计师品牌”相结合，对全球高净值人士具有巨大的诱惑力。这些眼光独到的人士积极寻求独一无二的个性化体验，追求真正与众不同的定制生活方式。过去十年里，迪拜已成为品牌住宅的中心，并将继续保持其在国际房地产市场上的主导地位。随着全球买家的需求不断增加，开发商积极与知名品牌合作，推出独一无二的著名楼盘，进一步增强了迪拜的吸引力。

展望未来，我们预计环保型豪华房地产项目将激增，为居民提供尖端技术设施的科技品牌住宅也将出现。与此同时，非酒店品牌也在大力进军房地产行业，时尚和生活方式品牌正在发掘其对富裕购房者的潜在吸引力。要将品牌成功融入居住环境，就必须具备创造力，使员工、设计和体验与品牌的核心价值保持一致，这就要求认真遵守品牌准则，尽管一些酒店品牌现在采取了灵活的方法。

虽然迪拜的房地产市场潜力巨大，优质房产的价格仍比其他大城

市低，但必须认识到，随着市场的成熟，并非所有品牌住宅都能保值。在一些成熟市场，品牌住宅的售价甚至低于非品牌类优质住宅。

为了审慎地驾驭房地产市场，我们强烈建议客户充分了解市场趋势，全面洞察房地产行业。投资者通过开展尽职调查，可以做出明智决策，避免被过度炒作的项目所左右。考虑投资迪拜的品牌住宅时，最重要的是进行彻底的研究，平衡潜在的利益和可能的风险。



迪拜在过去的十年里已经成为品牌住宅的中心，由于来自世界各地买家的需求显著增加，它将继续主导国际房地产市场。

公司简介

Morgan's International Realty是一家豪华房地产经纪和物业投资咨询公司。摩根国际地产公司成立于迪拜房地产行业的转折点，旨在通过公共和私营部门的共同努力，改变市场和参与者的观念，在一个刚刚发展壮大的市场中产生影响。

我们选择参与制定更高水平的透明度、专业性和投资者保护基准。我们相信，在一个接近成熟的市场中，客户满意度和客户保留率是可持续发展和有机增长的关键因素，因此，我们奠定了一个反映其创始人历史的组织的基石。我们的每一位团队成员都秉承这一信念，旨在为客户留下美好的过去记忆，陪伴并指导他们把握现在，规划未来。

品牌住宅服务

我们的团队提供全面的咨询服务，使客户能够获得信息丰富、经验丰富和量身定制的建议。我们的研究报告内容详实、广受认可、覆盖面广。我们为客户提供量身定制的研究，帮助他们提高房地产开发水平。您可能感兴趣的服务：

- 品牌介绍
- 可行性研究
- 定价策略
- 销售和营销战略
- 执行和文件
- 管理与运营

联系我们

Morgan's International Realty

地址：迪拜传媒城，

协和大厦2408-2409室

邮政信箱：450642号，迪拜，阿联酋

+971 4 2418886

info@morgansrealty.com

www.morgansrealty.com

许可证号.: 806702

RERA (房地产监管局) 号.: 21186

许可证号: 25504



MORGAN'S
INTERNATIONAL REALTY

本报告仅为一般信息发布，不得以任何方式作为依据，尽管本报告在编写过程中采用了高标准的分析、观点，且报告中包含的信息均来自可靠来源，如（迪拜土地局、数据搜索器、物业监控器），但由于数据可能存在错误，因此不保证所含信息的准确性或完整性。Morgan's International Realty不对任何一方因依赖本文件内容而遭受的任何损失或损害承担任何责任。任何投资或其他商业决策均不应完全基于本报告所表达的观点。

未经Morgan's International Realty事先书面批准，不得转载本报告的全部或部分內容。