豪华学生公寓楼

The Quadrant, 利物浦，英国

隆重推出： 29/04/2014 V.2

The Quadrant

为何投资
学生住宿

2014年学生宿舍楼投资回报率将继续高于其他传统财产类投资

莱坊物业学生宿舍投资报告2014

传统上，英国学生都拼租过时的私人住宅或者居住在简陋的大学宿舍楼，缺乏设施，安全性，和物业维护。

今天的学生不像过去，他们已经成为成熟的消费者。他们对住宿有更多的要求。他们想要高品质的新兴公寓楼，独立的卫生间浴室，一流的设施和安全管理，靠近大学校园和各个商贸区，使他们能够专注于学习和做他们最重要的事。

高品质的住宿是学生走进大学生活的一个重要组成部分。它也是大学学习生涯的一个重要经历，培养学生在一个新的教育环境下独立生活和自信自理，帮助他们实现自己在学业上的全部潜力。

该产业已从10年前的一个边缘投资膨胀为现今价值200亿英镑的国际投资产品

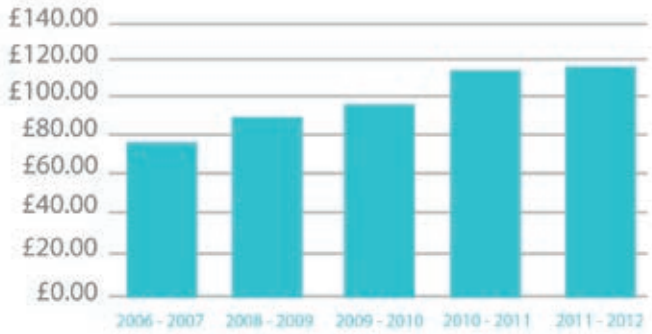
金融时报2013年

为何投资
学生住宿

学生宿舍已被证明是一种非常有利可图的投资产品。从全国学生联合会的数据表明，为特定目的建造的
住宿租金继续超越通货膨胀率。2006年以来，学生生活成本剧增了53%，从81.18英镑上升123.93英镑在2012年。难怪学生房地产业被泰晤士报奉为“英国投资市场上的顶级投资理财产品。”

投资者对学生住宿的钟爱热情持续增长，2013年已是第二个连续三年全英总投资超越2亿英镑

租金仍然持续全线高涨，学生们乐意为高品质的宿舍支付更多的钱。

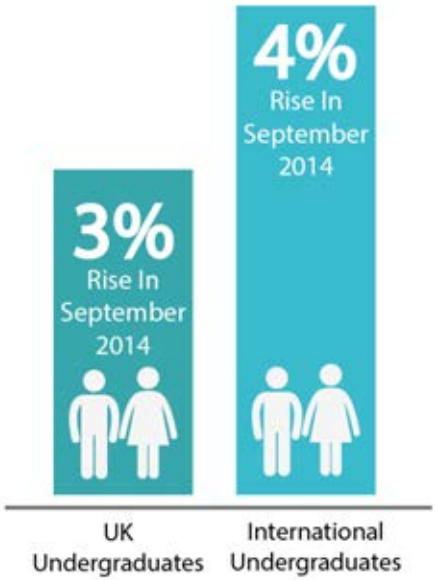


资料来源：2012-2013年 NUS 学生住宿成本调研报告

据泰晤士报最近公布英国列居世界前百名大学中第二位（仅次于美国）。申请英国大学的势头仍然非常强劲，连年超额申请，每14个申请人抢10个入学名额。在过去的5年里申请人数持续增长了8%。

英国也仍然是一个持续热门的海外留学宝地，其中中国，香港，印度和尼日利亚的留学生占在英国际留学生总数30%以上。

海外留学生给英国产生了巨大的
贡献。提振经济，同时丰富了多元文化生活。随着对在英学生人数不设上限的新政，莱坊预测，高等教育机构的国际留学生人数在未来5年内将增长15%-20%。随着国际留学生的数量而带动的学生住房的
需求，肯定也是越来越壮大。这也将一定促进对高品质的豪华学生公寓的需求。



资料来源：2014莱坊学生报告

为何投资
在利物浦?

利物浦自豪于其是一个商业和投资的创新热土。这是一个充满了各种经济产业和投资商机的城市。一个独特的学习深造的知识港湾; 一个有着深刻的文化的朝圣地， 更是一个链接国际市场的重要的海运空运码头。

利物浦的大学和学院国际认可，并闻名全球， 大约超过50,000名全职及兼职学生，分别来自英国和海外。12% 的全市总人口是由学生组成，这一大集体的人现在正在寻求具有优良的设施和便捷的位置的高品质住宿。

学生人数占利物浦人口总数的12%

因此，需求远远超过了供应。 有着43,610名全日制学生在利物浦学习和生活，高品质的学生住宿出现巨大缺口也不足为奇。

在这个城市里只有9,171间房可专门供学生住宿，这意味着只有21%的学生能够得到满意的住宿，这种差距需要被填补， 投资者们正好可抓住这一短缺的时机。

在这个城市里只有9,171间房可专门供学生住宿，这意味着只有21%的学生能够得到满意的住宿，这种差距需要被填补， 投资者们正好可抓住这一短缺的时机。

利物浦的大学校舍只能满足21%的学生住宿。

大学	全日制学生人数	大学校舍（床位）	床位/学生总数的比例
利物浦大学	18,295	4,441	24.30%
利物浦约翰摩尔大学	18,910	3,500	18.50%
利物浦希望大学	5,700	1,230	21.60%
利物浦表演艺术学院	705	0	0.00%
Total	**43,610**	**9,171**	**21.00%**

*Source Savils UK Student Housing Spotlight 2013

时机

Th Quadrant公寓楼是一幢由7层楼构成共240个单元房的专门的学生住宿项目。其中有204个单人间和36个豪华单人套间组成。

公寓内的单人间分别由每8-11个共享一个大型的公共区域，其中配置了豪华的厨房，用餐区和会客厅。

豪华单人套房都位于顶楼，提供了比单人间更多的私人空间，自带独立的厨房和用餐区，非常适合想寻找一个豪华自助式公寓的学生。

The Quadrant位于利物浦市中心的伊斯林顿时尚区，距离利物浦希望大学只需几秒钟 。该地段目前被视为利物浦的’下一个大商业区 “，成千上百万的政府投资重建打造该领域，将打造暂新的公共空间，零售网点， 酒店住宿，办公室及各类酒吧餐馆。凭借创新时尚的建筑，伊斯灵顿是一个具有鲜明的个性和特色的社区，使其成为利物浦所提供的一个对学习和旅游最令人兴奋和期待的基地

The Quadrant

公寓楼外部

The Quadrant

房型规格

房型规格

房间面积： 13m² - 18.8m²

每8-11个单人间组成一个大套房

每个单人间将配置：

- 小双人床（120cm)
- 内置衣橱
- 学习桌椅
- 书架，抽屉
- 内置淋浴房，洗漱台，马桶等的卫生间
- 地毯，百叶窗和灯具
- 高速无线和有线网络
- 私人保险箱和独立冰箱

单人间

房型规格

房型规格

每个大套房的共享区都将配置：

- 装备齐全的豪华厨房
- 内置烤箱和炉灶
- 冰箱
- 微波炉
- 就餐桌椅
- 带沙发和平板液晶电视的客厅

Communal area

房型规格

豪华单人套间

有4个豪华单人套间的面积：19.9m2 - 25.3m2

所有房间将配置：

- 双人床，
- 内置橱柜
- 厨房带烤箱，炉灶，清洗台，就餐区
- 客厅
- 学习桌椅
- 书架和抽屉
- 内置淋浴房，洗漱台，马桶等的卫生间
- 地毯，百叶窗和灯具 个人保险箱
- 高速无线和有线的网络

房型规格

一楼

一楼将配置：

- 带会客区和休息区的接待厅
- 中央庭院和花园
- 洗衣房
- 员工办公室
- 公共厕所
- 自行车存放处
- 垃圾房
- 停车场

静谧的中央庭院和花园

每年3050万游客访问利物浦

Source: Digest of Tourism Statistics 2012

关于利物浦

地理位置： 英格兰的西北部

地区总人口： 466,400

学生总人口： 54,565

全日制学生总人口： 48,630

作为一个临海城市，利物浦是有着赫赫有名的景点和体育赛事的世界级的旅游城市，从丰富多彩的购物到美丽的古迹、精彩的赛事、优美的音乐盛会及丰富多彩的娱乐生活，利物浦是一个活力四射的城市！

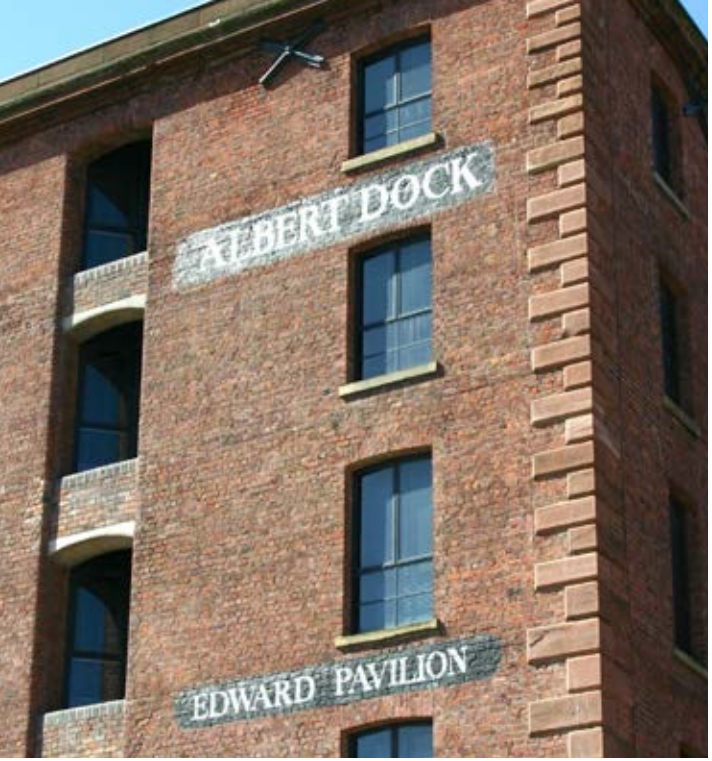
2008年被任为下一届的欧洲文化之都，该市得益到了无与伦比的文化汇融，金融投资和经济的增长。这座城市蓬勃发展，充满了热闹的餐厅，精品特色店，国际酒店，时髦酒吧，以及拥有各种各样无以伦比的博物馆，画廊和剧院。

利物浦是海外游客最青睐的前10个英国城镇之一。

作为联合国教科文组织的世界遗产城市，利物浦有一个现代与古典建筑的独特组合， 更何况还有两个宏伟的大教堂和 令人惊叹的利物浦滨水区。

资料来源： USL

利物浦坐落在英国繁华的西北经济区的中心。



关于利物浦

经济

利物浦坐落在繁华的英国西北经济区的中心，该地区经济总值106亿英镑，大于欧盟很多国家，例如丹麦，芬兰等。

利物浦的12亿英镑的财富管理产业是继伦敦之后最大的。

这个城市紧紧地连接着全球市场，有着众多跨国公司，例如巴克莱财行，索尼，捷豹路虎和诺华公司，都已经是该城市的主要投资者。

利物浦的120亿英镑的财富管理产业是伦敦以外最大的。，相比于曼彻斯特107亿英镑和爱丁堡106亿英镑的管理产业，利物浦就其116亿的资产可收入£1.21亿英镑每年。

城市亮点：

- 2014年英国国际商业艺术节的主办城市
- 伦敦以外的生产力上升最快的大城市（ONS，2012）
- 英国最受海外游客访问的前5名城市（第5名）（LEP，2012）
- 利物浦第一购物中心，在2013年曾因足球赛而到访客流2600万人次。
- 英国排名前5的零售中心（CACI，2012）
- 伦敦以外最大的国家博物馆和画廊聚集地 （NML，2012）

资料来源：itsliverpool.com

关于利物浦
交通

利物浦是英国交通最便利的城市之一，有三分之二的英国人口生活在距利物浦只需两小时车程的范围内。

该城市卓越的交通网络，方便游人走访英国各地，以及欧洲和其他国际目的地。利物浦约翰·列侬机场距市中心仅9英里远，连接所有英国及欧洲各主要城市，附近的曼彻斯特机场是最理想的国际机场。

利物浦莱姆街火车站，是该城市的主站，距The Quadrant非常近。 其提供了链接英国各地的良好的交通网络。你可以直达伦敦只需2小时4分钟，直达曼彻斯特只有47分钟。

火车时间表

- **Manchester**
  47 minutes
- **London**
  2 hours 4 minutes
- **Birmingham**
  1 hour 43 minutes
- **Edinburgh**
  3 hours 24 minutes

利物浦
英国，英格兰的北部

- 利物浦希望大学 - 30 sec walk
- 利物浦约翰摩尔大学 - 10 min walk
- 利物浦大学 - 10 min walk
- 利物浦艺术设计学校 - 11 min walk
- 购物区 - 13 min walk
- 利物浦莱姆街主火车站 - 13 min walk

大学介绍

该市的大学和学院国际公认，以对技术， 科学，医学和创意等工业领域的影响而闻名于世。

该市是大学之家，包括了利物浦大学，利物浦约翰摩尔大学，利物浦希望大学和爵士表演艺术的保罗 · 麦卡特尼利物浦学院。 利物浦的教育是一个改变人生的体验。

利物浦共有54,565全职及兼职学生，为世界一流的研究，强大的工业化枢纽，卓越的设备和多样丰富的城市生活，涌向这个城市

利物浦希望大学

- 该大学在利物浦拥有两个校区，共有7,400名学生 。
- 该大学的学术分为三个主要院系：艺术与人文学院，教育学院和科学与社会科学学院
- 该大学吸引了来自世界各地65个国家的学生生源
- 4%的学生来自海外

利物浦约翰摩尔大学

- 约翰摩尔大学是英国最大的大学之一，拥有学生人数超25000名。
- 该大学在体育和运动科学，天文学和 计算机科学等领域享有非常高的声誉。
- 大学分为6个学院：商业与法律，教育以及社区和休闲，健康与应用社会科学; 媒体以及艺术和社会科学，科学， 技术和环境。
- 利物浦约翰摩尔大学享有英国最前沿和自由思想的大学之一，是一个多媒体教学的先驱，拥有一个英国最设备齐全的媒体中心。
- 8%的学生来自海外。

利物浦大学

- 这个原名“红砖”大学，有着来自100多个 国家的20,000名学生。
- 利物浦大学是一个超群绝伦的研究型大学，拥有涵盖54个学科领域的超过400个的研究项目。
- 共有三个院系，包括健康与生命科学，人文及社会科学，以及科学与工程。这些学科被分成35个部门和学院。
- 72.7%的学生在2008年拿到了第一学位或 2:1学位，全世界他们有155,000的校友，生活在159个不同的国家。
- 11%的学生来自海外

*所有信息和数据来自该大学的官方网站。

物业管理
Urban Student Life
提倡新一代的学生住宿

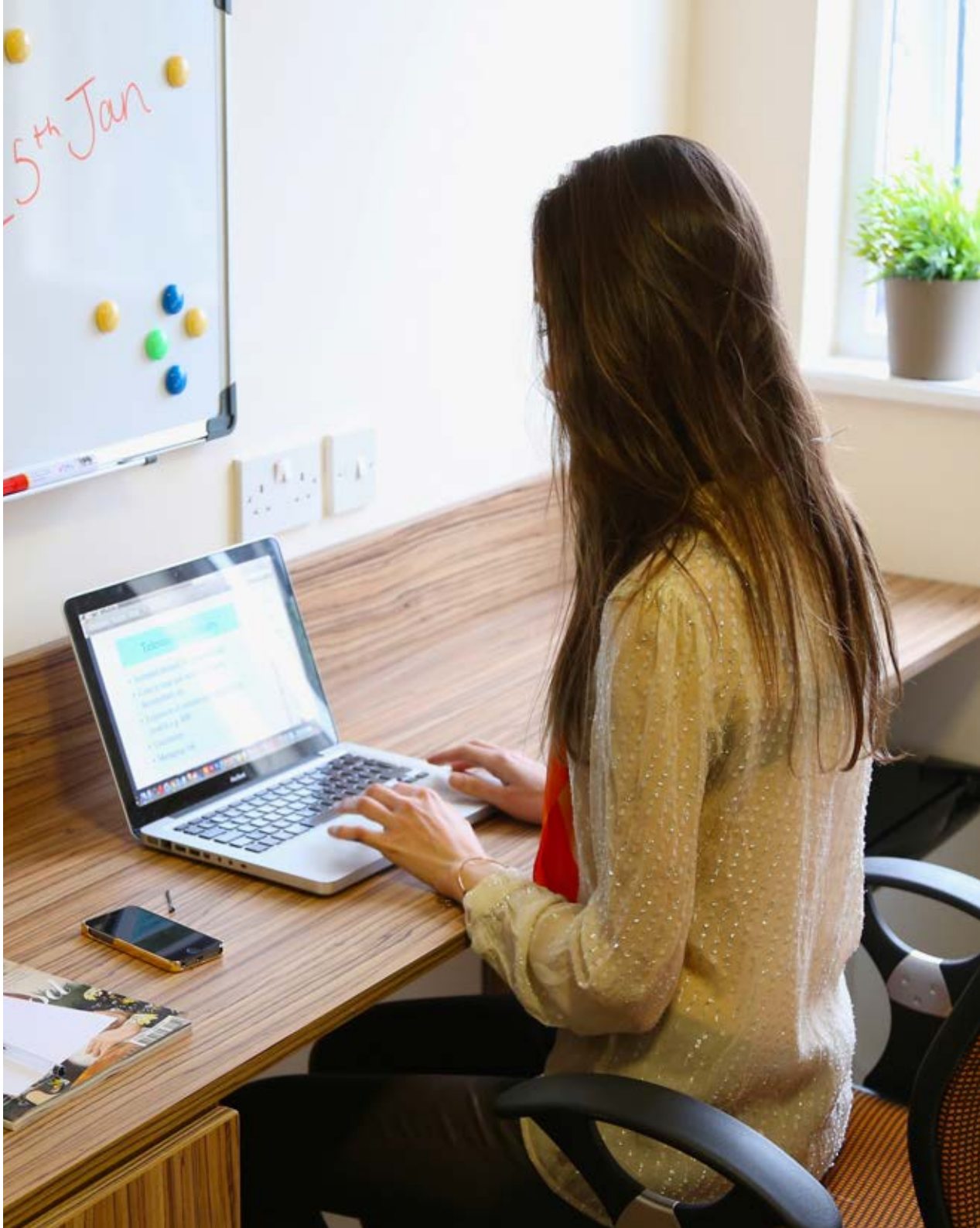
城市学生生活有限公司（USL）提供给房东和学生一种包租的契约。他们与作为房东的您的关系是长期的， 透明的。他们致力于给学生提供高品质高档次的服务，和超越各竞争对手的安全管理系统。

ULS负责管理the quadrant的公寓楼。其职责包括：

- 全面负责提供租客客源，包括招租广告，招待租客看房和填写所有租赁文档，确立租赁并收取预定金。
- 一般的日常租赁管理包括：定期收取租金，检查学生的出入住情况以确保每个房间都是及时占租的，为保护房东的最大利益。
- 对公共区，接待厅，走廊，厨房，学习室保持维护和清洁
- 负责对大楼的外部装饰和外墙维护和清洁

提供这些服务的成本的部分比例（包括管理费.）将由开发商通过服务费向每个买家重新收取。服务费
包括日常水电煤气网络费，保险费等，将由一个偿债基金，以支付维护和修理的费用

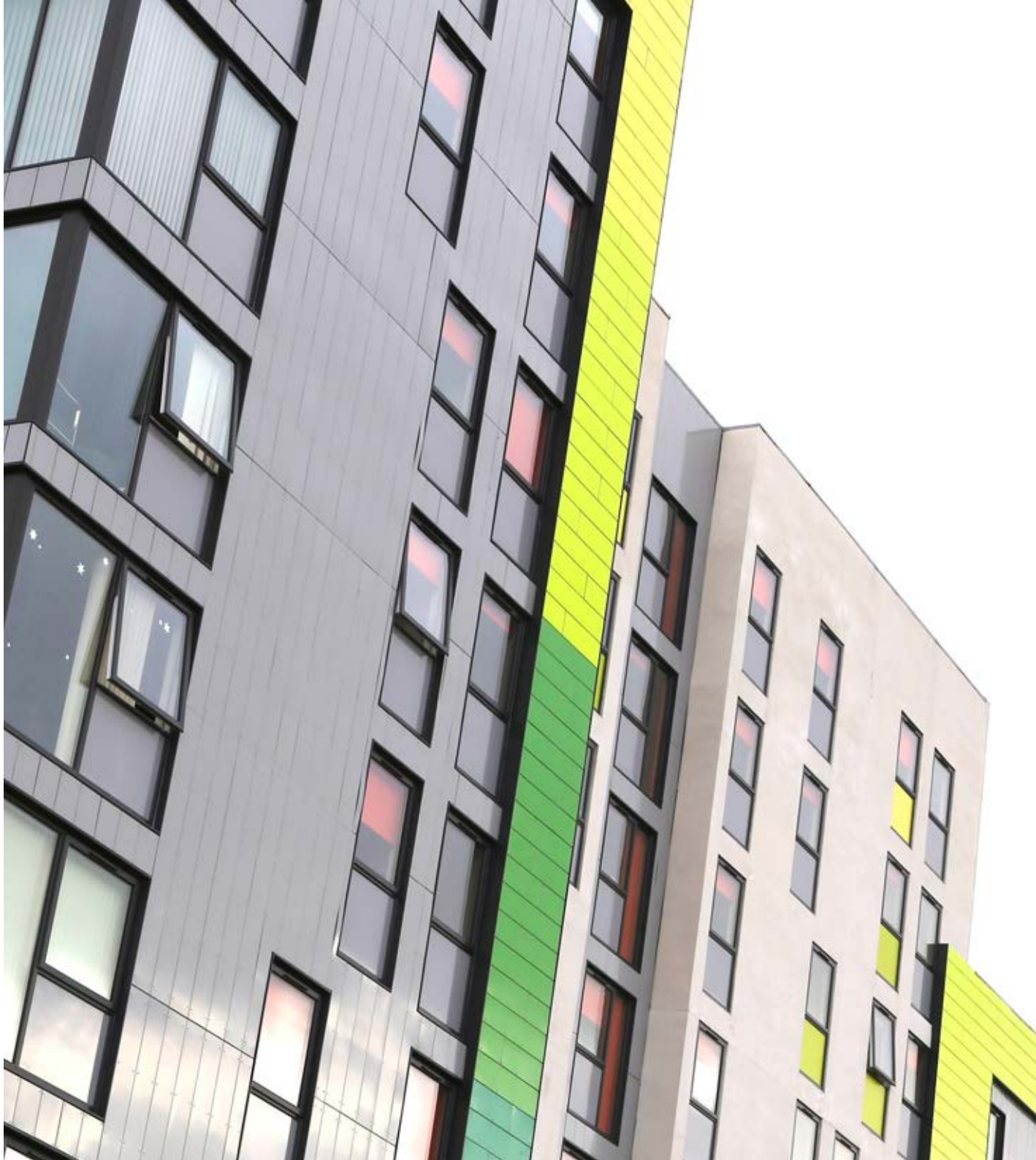
URBAN STUDENT LIFE



承建公司
PHD1 Ltd

The Quadrant学生公寓项目将由PHD1有限公司建造。该公司成立2010年12月为当地政府部门承建新公寓楼家园，并在第一年取得 超过300万英镑的合约。该公司的管理者们有超过25年的新房地产开发经验，开发了逾1000套房产， 总价值超1250万英镑。

该公司是NHBC注册认可的建设者,是“公德建设计划”的成员。他们
积极促进推动合资合作，使其更有能力为投资者设计，开发，提供高价值的的产品。其承建的项目将有10年保质期，投资者可放心项目质量问题。其先前承建的已完工的项目有利物浦的Falkland house 和切斯特的Trinity Hall。



过去已完成的项目
Falkland House, 利物浦

2012年9月推出，FalklandHouse在短短6周内售罄。作为学生宿舍，Falkland house完全符合高标准的要求，并提供超常大房，顶级物业管理公司和优越的地理位置。

Falkland house按时完工，已迎住2013年9月份的新生。

这是给投资者们以低门槛进入利润丰厚的学生房地产业的一次契机。

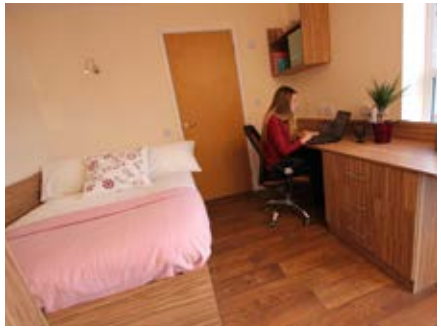
- 8层106间酒店式房间
- 房型有单人间，豪华单人套间，组合套房
- 优越的地理位置，靠近大学和市中心
- 6周内售空
- 所有房间100%出租
- 等待空房入住的学生名单 2014年9月份入住的名额已经排满
- 学生来自泰国，西班牙，法国，爱尔兰，英国

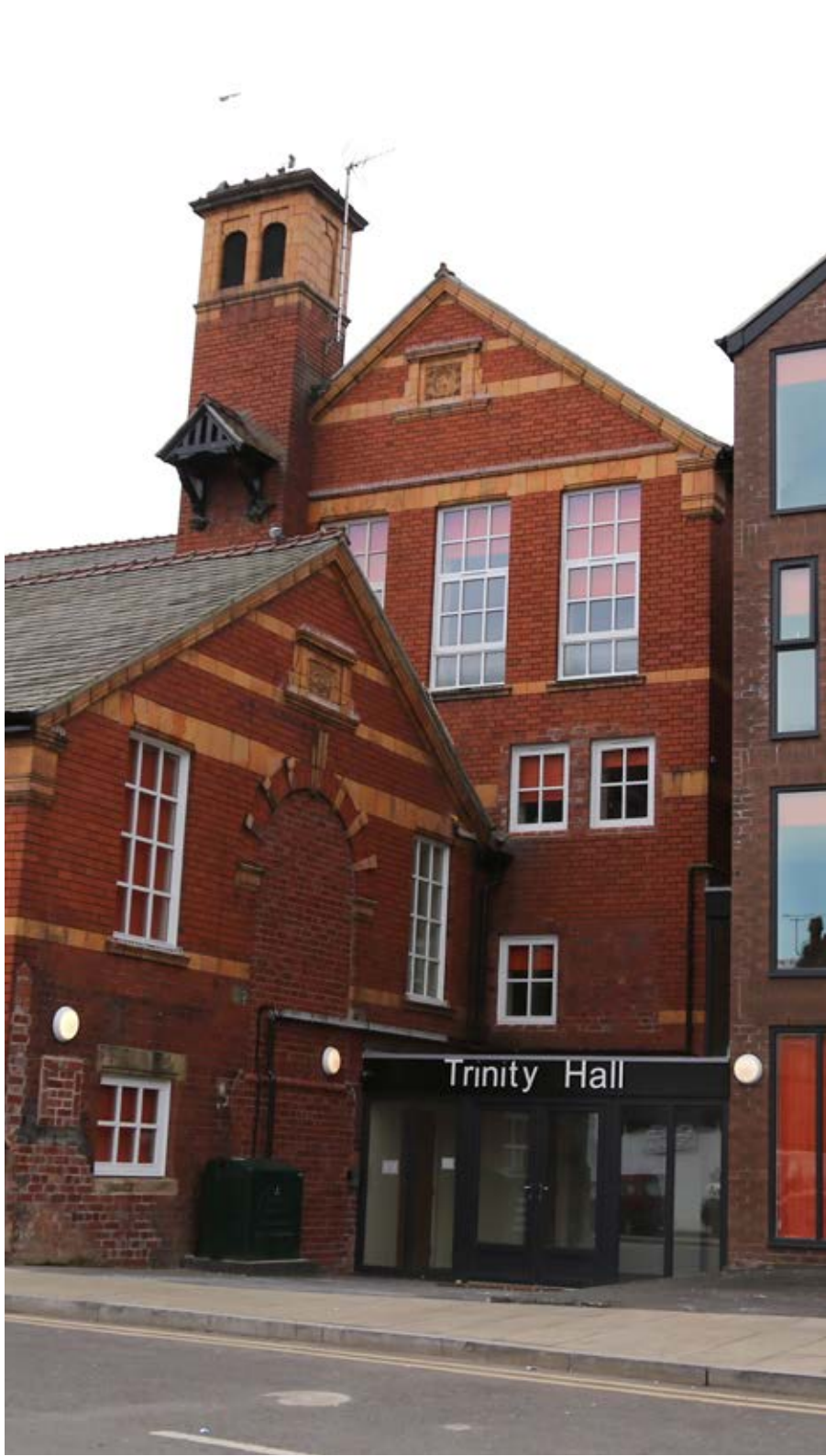
过去已完成的项目
Trinity Hall, 切斯特

位于历史悠久的大学城切斯特，英国的西北部，Trinity Hall已经全部完成，并迎接2013年9月份的学生入住。

切斯特市目前正在经历一个巨大的　　学生宿舍短缺，而大学只能提供65%的第一年新生的住宿，迫切需求另外2000个学生舍。Pinnacle MC global公司成功地为该地区的这个短缺提供了高品质的学生宿舍。

- 4层85间豪华套房
- 源自1908年的一所学校旧房
- 所有房间已100%出租
- 预约等待空房入住的学生名单 2014年9月份入住的名额已经排满。
- 学生来自法国，德国，意大利，加拿大和英国





购房流程

1. 选择房型
2. 支付预定金
3. 律师指示
4. 交换合同
5. 期间付款
6. 完工交付

常见问题

本项目地址
Shaw Street, Liverpool, L6 1HA

此项目是一个暂新的建筑还是一个旧房翻新的项目?
这是一个暂新的专项建设的学生宿舍。

房间价格是多少?
学生单人间价格从57.995英镑起，独立套间从79，995英镑起

保障回报收益是多少?
最低保障年租金£5220-£7200，具体根据您所选择的房型。

房契是多久，土地租金是多少?
房契是999年租赁，土地租金每年£500（每5年可作一次调整）

所有房间装修了吗?
是的，所有房间都是按高标准装修的，详见图册的房型规格。

我如何预定房间?
先填写房间预定表格，然后支付定金。定金将会在交换合同时返还。

付款流程是怎样的?
共有两种付款方式:
付款方式A:先支付定金，交换合同时支付50%（包含定金），建设期间指定付款30%，完工交付时支付20%。

付款方式B:先支付定金，交换合同时支付80%（包含定金），完工交付时支付20%。

该付款方式在购房时有£250的折扣。

万一延迟交付，将赔偿4%的预付房款直到实际交付期。

合同何时签订?
一旦收到的预订协议和 定金，我们将通知律师指导。通过验资验户后，客户签署申明文件并回传后，律师将发送合同给客户。

我们将会为您指定一个律师帮您处理所有法律程序，他们将会保证完成您所有的法律要求。

开发商的律师行将是:
David Roberts. David Roberts and Co, Victoria House, 96-98 Victoria Road, New Brighton, CH45 2JF.

谁将代表买方律师?
我们希望买方选择以下几个独立律师行中的其中一个。

- FDR Law LLP, 21 Bold Street, Warrington, WA1 1DG
- Scott Fowler, Old Church Chambers, 23/24 Sandhill Road, St. Jamess, Northampton, NN5 5LH
- Maxwell Alves, 75 Farringdon Road, London EC1M 3JY

我们推荐的律师行都是对该开发项目研究深透和熟悉此类交易文件的。这使他们能够有效的处理买家的疑问，并确保该交易快速，顺利地进行以及合同的交换。如果有足够的交易量，以上列举的律师行都能够提供海外服务。如果您希望使用另外的律师请与我们联系商讨。

合同最早何时可以交换?
2014年5月

项目何时能全部完工?
我们预计该项目将于2014年6月中开始动工，并将在2015年9月完工。

我如何接收我的回报收入？何时?
在完工时将授予5年租赁期给一个二级级租赁方Student Luxury Living 有限公司.

student luxury living有限公司专门与各类高端学生宿舍提供商签约。并与各大学和有声誉的学生租赁公司保持密切联系。student luxury living公司有能力为买家提供这样的租赁服务，同时也为买家消除租金收入不稳定的风险，全面解决物业管理问题。

常见问题

在此条款下，该二级租赁方Student Luxury Living 有限公司将支付：

- 给您的年租金将在£4720--£6700(具体根据您所购买的房型)
- 根据您的一级租赁方的条约支付给开发商

的土地租金

- 按开发商要求需支付在维护和维修建筑和公用部分的各项服务费。

租金收入将在每季期末按银行顺序直接支付到您的帐户。租金的支付和其他各种利益将由开发商做担保

五年租赁期结束后怎么办?

在五年租期结束后，您将可自己管理和租赁您的房间，并由您负责支付土地的租金。

在5年契约即将结束前，student luxury living也将非常乐意与您讨论物业管理的续约问题，或者您可自己管理该物业，或由您自己指定代理公司。

谁将管理整个物业项目?

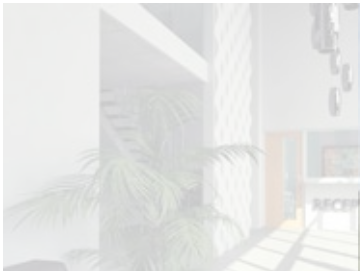
T该项目将由城市学生生活有限公司（“USL”） 代为开发商管理，该公司是专门从事管理学生宿舍行业的专家。

有谁负责维修我的物业?

在最初的5年中，student luxury living有限公司将为确保您的设备保存良好负责维护，本条件在其租期到期时终止。

该房产可转售吗?

该房产可自由转卖，不管是在5年包租期间还是包租结束后。



申明：所有使用的图像和对该物业的描述仅作参考，项目还未完工，部分可能会做修改。