

Damac VOLTA TOWER

投资分析报告

目录

1.Volta Tower 项目简介	3
1.1 市场定位 Positioning	3
1.2 目标市场 Targeting	4
2.Volta Tower 项目分析（SWOT 分析）	5
3.投资分析	5
3.1 租金	5
3.2 持有溢价空间	5
4.公司情况简介（3C 分析）	6
4.1Customer（市场）	6
4.2Company（公司）	6

1.Volta Tower 项目简介

1.1 市场定位 Positioning

位置： Volta tower 项目定位为迪拜**超奢豪华**公寓，位于迪拜最繁华的市中心 downtown 与 business bay 商务港黄金地段，沿迪拜繁华的**谢赫扎耶德路旁** (sheikh zayed road) ，周围方圆半径 5 公里内约 4 个地铁站，最近地铁口站仅约 **2min** 就可直达。

视野： 与世界第一高楼哈利法塔对望，直线距离约 1 公里。同时能够俯瞰迷人的一线波斯湾海景。**平均房价：4000 左右一平方英尺，而 Volta tower 仅需 2000 多一平方英尺。**基本 5 分钟车程内可以达到迪拜人气最高、人流最大的 downtown 各大景点。

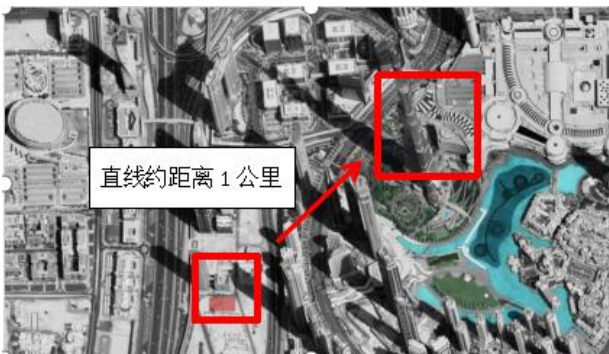


表 1 项目位置与哈利法塔位置

表 2 海景视野示意

景点： 世界第一高楼-哈里法塔 (约 5min 车程) ，世界最大购物中心—迪拜 mall (约 5min 车程) ，迪拜歌剧院 (约 6min 车程) ，迪拜喷泉 (约 5min 车程) ，迪拜水族馆 (约 6min 车程) ，朱美拉海滩 (约 10min 车程) 等等。

产业： 地处迪拜中央核心商务区，周边商业林立，人流攒动，是全球来迪旅游人口必经之区域，仅光迪拜 mall 每年旅游人次就高达 8000 万人次，更

不用提再加上其他景点的叠加效应。

所在区域消费实力：项目所在地为迪拜消费水平最高区域，据 mater 信用卡公司统计，迪拜是全球旅游人口人均消费金额最高目的地，而 downtown 几乎是迪拜消费水准最高之地。例：跨年夜期间仅哈利法塔楼下星巴克一个座位的售价就为 2000 迪拉姆左右（折合人民币约 4000 元）。哈利法塔楼下的阿纳尼酒店最便宜一晚售价约 3000 迪拉姆（折合 6000 元人民币）。跟不用提 dubai mall 作为全球最大购物中心，各大奢侈品群集，日均消费金额无法统计。

产业：

①中东商务中心——迪拜商务港 business bay，downtown，各大跨国，跨区域和本土公司区域总部，如：opp、vivo、众多中资国企等等，是全球最新的跨国公司集团的聚集地

②世界八大金融中心——DIFC 迪拜金融中心，各大金融巨鳄企业总部，如：中国银行，工商银行，花旗，汇丰，以及数字货币头部企业币安总部也在于此。

③旅游业，2023 年，迪拜超过曼谷成为全球旅游人次最多的地区，并且也是旅游人口消费金额最高的地方，而项目所在地正好是来迪旅游人口必经之地，后期无论做短租、民宿、持有升值，都有千亿产业和人群来做信用背书。

1.2 目标市场 Targeting

本地 280 万外籍人口（每年约 7% 人口增速）+ 约每年 2000 万旅游人口 + 全球市场 80 亿人口

2.Volta Tower 项目分析（SWOT 分析）

优势	机会
<p>1. 地段好，地段好，地段好。位于迪拜市中心，和商务港，升值空间大，周边无新地无新楼盘。</p> <p>2. 开盘价高性价比，低于周围楼价约 30%</p> <p>3. 哈利法塔视野，海景视野，人生体验无价</p> <p>4. 已有成熟商业和地铁交通配套</p> <p>5. 几乎约 5 分钟车程覆盖迪拜市中区最值得打卡所有景点，后期可做 holiday home</p> <p>6.项目自身配套奢华完善：天空泳池天空瑜伽水上健身房蹦床公园水中 SPA 户外健美操，自带社交属性</p>	<p>1.开盘价首期低于周围楼价约 30%</p> <p>2.付款至约 34%即可开具 NOC 在二级市场变现! 无需等待!转手即赚! 几乎 3 倍杠杆回报率! 更少的钱撬动更大的回报率。</p> <p>3.约 7%高租金回报率</p>

3.投资分析

3.1 租金

一居室租金	二居室租金	三居室租金
10-20 万迪拉姆	21-50 万左右	35-70 万左右

3.2 持有溢价空间

1. 开盘首期低于周边楼价 30%
2. 付款至约 34%即可开具 NOC 在二级市场变现! 无需等待!转手即赚钱!
3. 无需交房或拿产权证即可转手, 三倍杠杆溢价率, 更少的钱撬动更大的回报率。

4.公司情况简介（3C 分析）

4.1Customer（市场）

公司员工来自全球 100 多个国家，客户来自全球 200 多个国家。目标客群为本地 280 万外籍人口（**每年约 7%人口增速**）+ 约每年 2000 万旅游人口+ 全球市场 80 亿人口

4.2Company（公司）

Damac 开发商实力雄厚，兑现能力一流，是溢价和品质的保证。公司在 12 个国家：美国、加拿大、英国、迪拜、马尔代夫、阿曼、约旦、沙特、伊朗等地均有项目，拥有丰富的国际房地产开发经验。在迪拜有 80 多个房地产项目，打造了众多地标级项目和明星楼盘。



表 3 所在项目全球地理分布

聘请 50 多个知名的国际设计公司，与 2000 多个知名国际一线品牌建立了战略合作伙伴关系，如：特朗普、Versace、芬迪、Radisson、cavalli、Boblex 等等。

迪拜达马克项目



表 4 damac 在迪拜 80 多个项目