



走进资产配置全球化时代



随时随地  
把握买房信息

# 迪拜 DUBAI

## 沙漠中的投资绿洲

投资迪拜的  
12个理由

一张图看懂  
房价行情

买房及贷款  
要点图解

22个社区  
精彩点评

<b>01 透过关键数字了解迪拜</b>	01
<b>02 中东地区最值得投资的目的地</b>	03
<b>03 迪拜买房流程及税费图解</b>	05
<b>04 迪拜房屋贷款流程图解</b>	06
<b>05 一张图看懂2018年迪拜房价</b>	07
<b>06 如何获取迪拜长期居留签证</b>	09
<b>07 到迪拜买房间得最多的问题</b>	10
<b>08 迪拜22个主要住宅社区一览</b>	12

# 透过关键数字了解迪拜

迪拜是阿联酋七个酋长国之一, 面积4114平方公里, 仅次于阿布扎比排名第二, 人口近300万, 是人口第一大城市。

今天, 迪拜已成为世界上发展最快的经济体之一, 核心产业包括航空、旅游观光、金融服务、房地产等, 是“一带一路”上的重要商业聚集地, 也是中东地区的金融中心。

## 富豪之城

超级富豪聚集地  
(三千万美元以上资产)  
全球排名第**5**

## 东西方门户



**8** 小时内  
可抵达全球大部分城市,  
地理位置一流

## 免税天堂

**0** 关税  
汇集全球最齐全的品牌,  
价格也是最低的



## 旅游城市

2017年游客数量达  
中国游客超76万  
全球第四

# 1579

万

## 潜力之城

**2020** 世博会举办地  
城市魅力有望更进一步,  
前景值得期待

## 投资热地



**8%** 最近3年  
平均回报率  
被评为2017全球最佳不动产投资地

## 奇迹之地

汇聚全球最高楼、  
最大人工岛、最大  
机场等一系列

# 超级建筑



- 1 全球最高楼-迪拜塔
- 2 唯一七星级酒店-风帆酒店
- 3 全球最大机场-马克图姆国际机场
- 4 The Palm Jumeirah-朱美拉棕榈岛
- 5 2020迪拜世博会举办场馆



# 中东地区最值得投资的目的地

提及迪拜, 人们的第一印象可能是石油财富的造就的土豪之城。然而, 独特的地理位置与不计成本的重金投入后, 今日的迪拜, 不仅成为全球闻名的旅游城市, 更是一座充满机遇的投资热土, 吸引着无数游客、投资者前来。下面就与居外网一起深入迪拜, 了解迪拜究竟有哪些不得不看的投资理由。

## 在迪拜投资和居住的12个理由

最高可贷款 **75%**,  
提供灵活的付款计划

没有资本增值税,  
增值所得全归业主所有

没有租赁收入税,  
房租收入不需缴纳  
任何附加税

不限制资金汇出,  
可随时将房产折现、汇至  
任何地方

高租金收益率,  
公寓投资收益可达8-10%  
豪华别墅可达5-6%

房产交易简单快捷,  
几天内即可完成  
交易、登记手续

市场透明,  
所有流程统一、一致、公平

政治稳定、安全, 迪拜是  
全球最安全的  
投资/居住地点

保护投资者利益,  
迪拜的RERA部门是世界上  
最佳房地产业务部门

开放的国家房产政策,  
可自由购买永久产权

无限制的购买政策,  
只要预算充足, 可购买公寓、豪宅,  
甚至海岛

投资物业,  
可获得居住签证,  
在迪拜开启你的梦幻般生活体验

## 地区位置: 8小时走遍全球

迪拜位于阿拉伯半岛中部、阿拉伯湾南岸, 是海湾地区中心, 也是亚、非、拉三大洲交汇的的咽喉要道, 是衔接东西方交通和时区的梳理。从迪拜出发, 无论到达西欧的伦敦、东亚的北京、南非的约翰内斯堡都可在8小时内到达。全球2/3的人都处于迪拜8小时航程范围内。曾有迪拜人不无骄傲的说, 在日常工作时间内, 他们可以上午和亚洲客户沟通, 下午和欧美国家联络, 从而保证处理事务的最高效率。



## 税收政策: 无税政策带来经济繁荣

阿联酋是一个无税国家, 境内无企业所得税、个人所得税、增值税、无房产税、印花税等等。因此在迪拜购房并不需要缴税, 也不收房地产税、房地产租赁税、房地产赠遗税以及来自房地产证券市价增值及资本收益税, 这也是世界各地投资者看重迪拜房地产, 进行投资置业的重要原因。

在迪拜的自贸区有着更为非常优惠的政策。根据迪拜政府相关规定, 自贸区企业可享受100%外资拥有、50年免除所得税、期满后延长15年免税期、无个人所得税、进口完全免税、资本金和利润允许100%遣返以及充足的廉价能源等政策。这种诱人的企业税收政策, 也促进了当地商业和房地产业的繁荣。

## 经济发展: 人均GDP超4万美元

迪拜是中东地区的经济和金融中心, 是中东最富裕的城市, 在全球最富裕城市中也位居前列。目前, 迪拜经济现在处于高速平稳发展当中。其中2012、2013、2014三年GDP增幅分别为4.4%、4.9%和6.1%, 远远高于同期主要发达经济体。

## 房产投资: 平均房价增幅11.6%

根据迪拜土地局公布的数据2017年迪拜房产全年的交易额为: 2850亿迪拉姆, 交易笔数为: 69063笔, 超过2016年全年交易额约10%, 交易笔数相比2016年增加14%。

目前的迪拜是全球房产收益回报率最高的城市之一, 近四年来, 每年的平均房价增幅为11.6%, 部分地段受2020年世博会的影响, 其年度收益甚至达到40%以上。

## 旅游观光: 全球最佳旅游城市之一

迪拜拥有众多世界建筑之最: 世界上第一家七星级酒店(帆船酒店)、世界最高的摩天大楼(哈利法塔)、全球最大的购物中心(迪拜购物中心)、世界最大的室内滑雪场(迪拜滑雪场)。迪拜还拥有大量的特色人工景点: 海岸线上的棕榈岛、世界群岛、商业湾以及迪拜乐园。同时, 迪拜也拥有一流基础设施、全球第二大繁华的机场。这些都令迪拜在国际上闻名遐迩。

迪拜不仅仅是奢华的代名词, 也是家庭游的好去处。迪拜购物节、夏日惊喜等活动更是为游客们度假、购物提供了绝佳的时机。而城市现代化的发展程度和一流的会议会展条件, 令迪拜也成为了商务旅行的不二之选。预计2020年游客数量超过2000万。



# 迪拜买房流程及税费图解

国人对迪拜的印象多半集中在各种全球第一的各类“土豪”派头上，但对房产买家来说，在迪拜买房真的相当简单、划算！这里的“土地局”（官方过户机构）公开、透明、办事效率高，买房对应的税费出乎意料的少！

## 一 迪拜买房5步走

- 1 选房看房**  
在居外网上臻选房源，联系经纪人咨询、看房
- 2 支付定金**  
确定意向后，支付总价的10%作为定金
- 3 申请房贷**  
向银行提交贷款申请
- 4 办理购房合同**  
收到贷款确认后，签署购房合同(MOU)，需要几天或几周时间
- 5 办理过户**  
全部文件齐全后，买卖双方到土地局指定地点完成过户手续，当天可获得房产证

## 二 迪拜买房各项费用汇总

迪拜买房交易税费		
税费项目	收取标准	
土地局注册费	房价总额4%	
其他费用（工本费等）	数额很小，只需几千AED	

迪拜与其他热门国家买房税费对比		
国家/地区	税费项目	收取标准
迪拜	土地局注册费	房价总额4%
美国	土地税、交易税、公证费、登记费、房屋检查费等	房价总额5-7%
澳洲	印花税（针对外国买家额外征收4%+）、保险费、注册费等	房价总额8-12.5%
英国	印花税、土地登记费	房价总额5-10%
新加坡	印花税（针对外国买家额外征收15%）、律师费、保险费、土地税等	房价总额18%+

备注：阿联酋是一个无税国家，境内无企业所得税、个人所得税、增值税、无房产税、印花税等等。因此，在迪拜购房并不需要缴税，也不收房地产税、房地产租赁税、房地产赠遗税以及来自房地产证券市价增值及资本税，这也是世界各地者看重迪拜房地产，进行置业的重要原因。

迪拜买房贷款相关税费		
税费项目	收取标准	
预审批费用	1050AED(有效期90天)	
贷款手续费	贷款总额1-1.25%	
房屋评估费用	3000AED左右（含5%VAT）	
贷款注册费	贷款总额0.25%+290AED贷款管理费/授权费	

迪拜买房后维护费用		
税费项目	收取标准	
物业费	10-30AED/平方英尺/年（一年一交）	
住房保险	350AED	
出租管理费用	年租金的5%	

# 迪拜房屋贷款流程图解

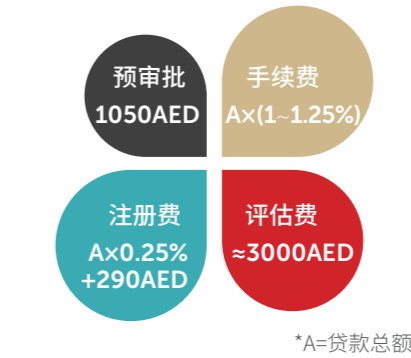
只要你在国内有合法收入，就能在迪拜贷款买房，而且申请办理手续并不复杂，且房贷利率比较合理，适合大部分国内买家。一起了解下在迪拜申请房贷的办理流程和常见问题。

## 一 迪拜房屋贷款流程

- 1 选择房源**  
并非所有房产项目都提供房贷，各银行有自己的项目清单，需要事先咨询
- 2 银行预审批**  
银行初步审核，出示offer letter，确定贷款总额，便于你选定房源
- 3 签署购房合同**  
拿到预审批合同，又看好房子，即可放心签订购房合同
- 4 房屋评估**  
正式进入按揭操作流程，首先由评估公司进行房屋评估
- 5 申请不反对函**  
买卖双方到开发商申请不反对函
- 6 审批放款**  
银行通过审批、放贷，进入房产过户阶段

## 二 迪拜房屋贷款相关费用

在迪拜买房申请贷款时，需要支付的费用主要包括预审批费用、评估费用、贷款手续费和注册费用这4项，具体费用数额，请参见第三部分费用表格。



## 三 迪拜房屋贷款所需材料

- 护照(有效日期大于6个月)
- Emirates ID (仅限于在迪拜工作)
- 工资证明(工资客户)/营业执照(个体工商户)
- 银行流水原件 (满3个月, 有效期45天) (满6个月, 有效期30天)
- 金额: 平均每天的余额大于25,000迪拉姆
- 工资: 每月有工资入帐, 至少15,000迪拉姆 (部分银行1万起)
- 地址证明: 公司开立的住房证明或住房租赁合同、水电账单, 信用卡账单等
- 工资条 (6个月以上流水)

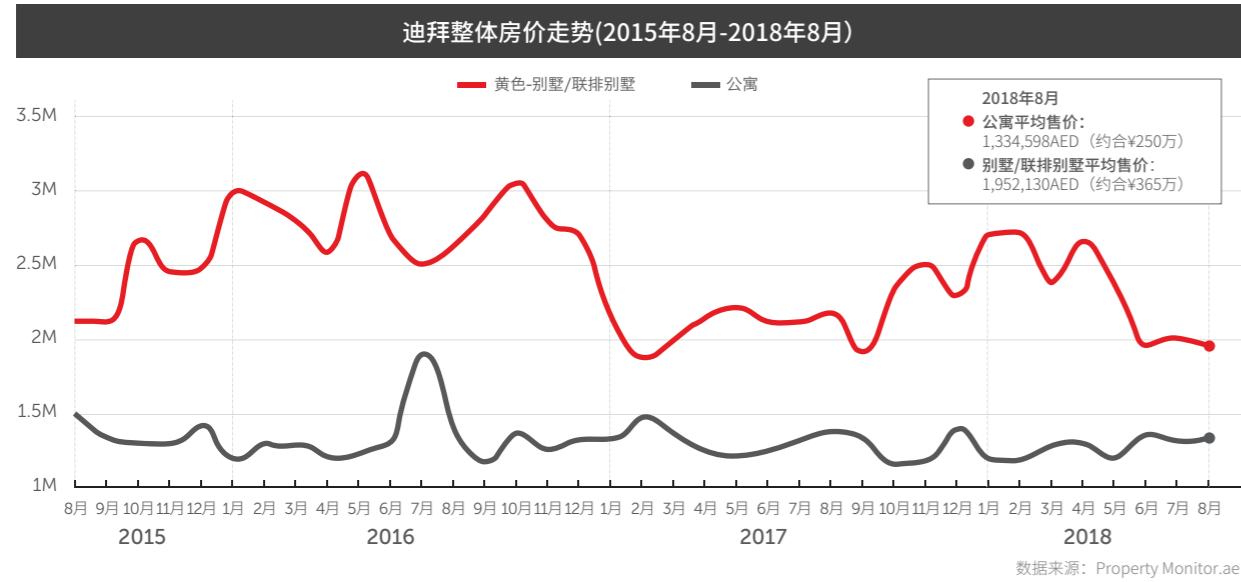
备注：如未在迪拜工作和生活想购置房产，以上文件均需要英文翻译件。

## 四 迪拜房屋贷款常见问题

- 1、在迪拜买房是否可以办理银行贷款？**  
答：可以的，外国人在迪拜买房银行可提供贷款总额的50%—75%的购房贷款。一般现房可以贷款75%，而期房有所区别。
- 2、申请房贷的条件有哪些？**  
答：各银行的申请门槛略有区别，以下内容仅供参考  
• 薪资族：月工资1.5万或以上，工作年限不低于1年，需考核工资账单  
• 私企法人：考核企业公司账单、执照年限等
- 3、最高贷款金额是？利息是多少？**  
答：薪资客户贷款金额可达60倍工资，公司法人贷款金额最高可达到一千万。年利息3.99%-5.99%左右。
- 4、银行批准房贷的周期需要多久？**  
答：一般时间是两周到一个月，具体每个客户不同。

# 一张图看懂2018年迪拜房价

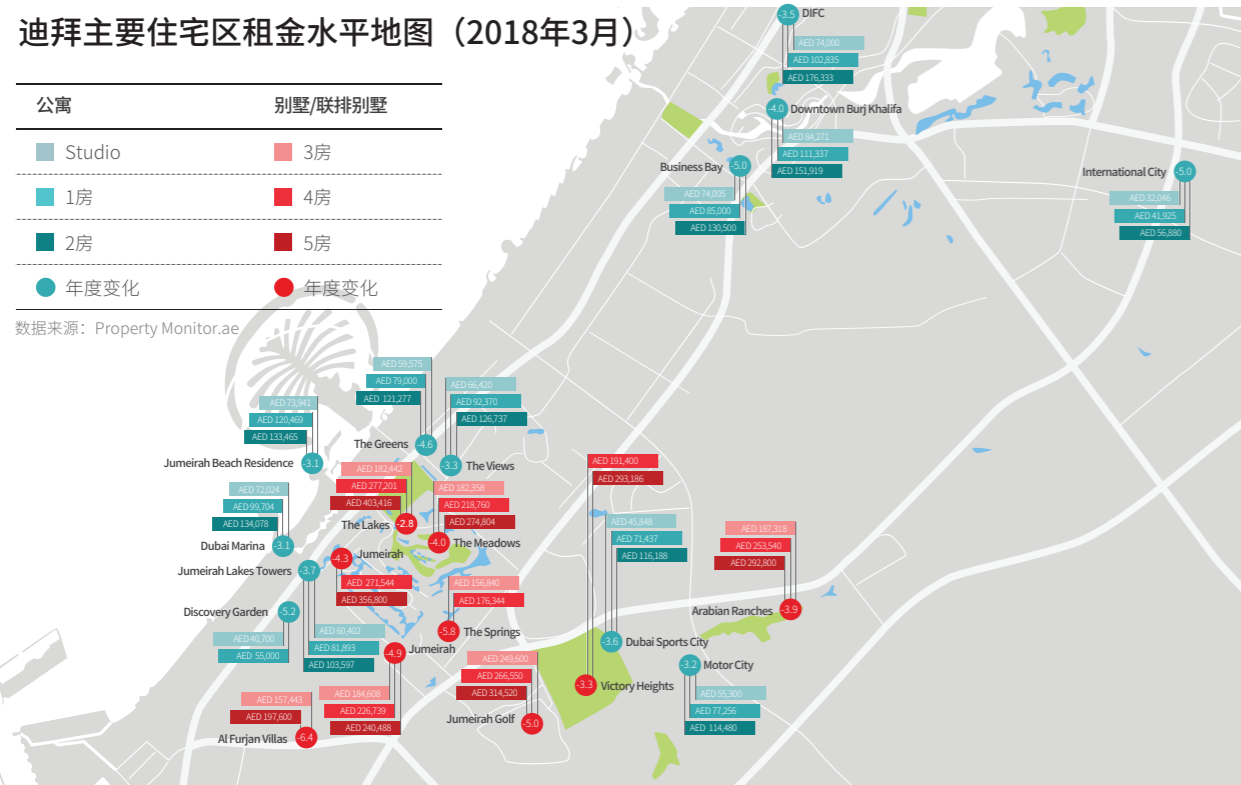
经历2016-2017年迪拜房价的大起大落之后, 目前的迪拜房价重新启动, 正处于慢慢恢复过程中。相比之前的高点, 目前房价水平更为健康, 特别是公寓的价格, 相比别墅的起起落落, 更为平稳, 值得国内买家重点关注。



## 迪拜主要住宅区租金水平地图 (2018年3月)

公寓		别墅/联排别墅	
Studio	1房	3房	4房
2房	年度变化	5房	年度变化

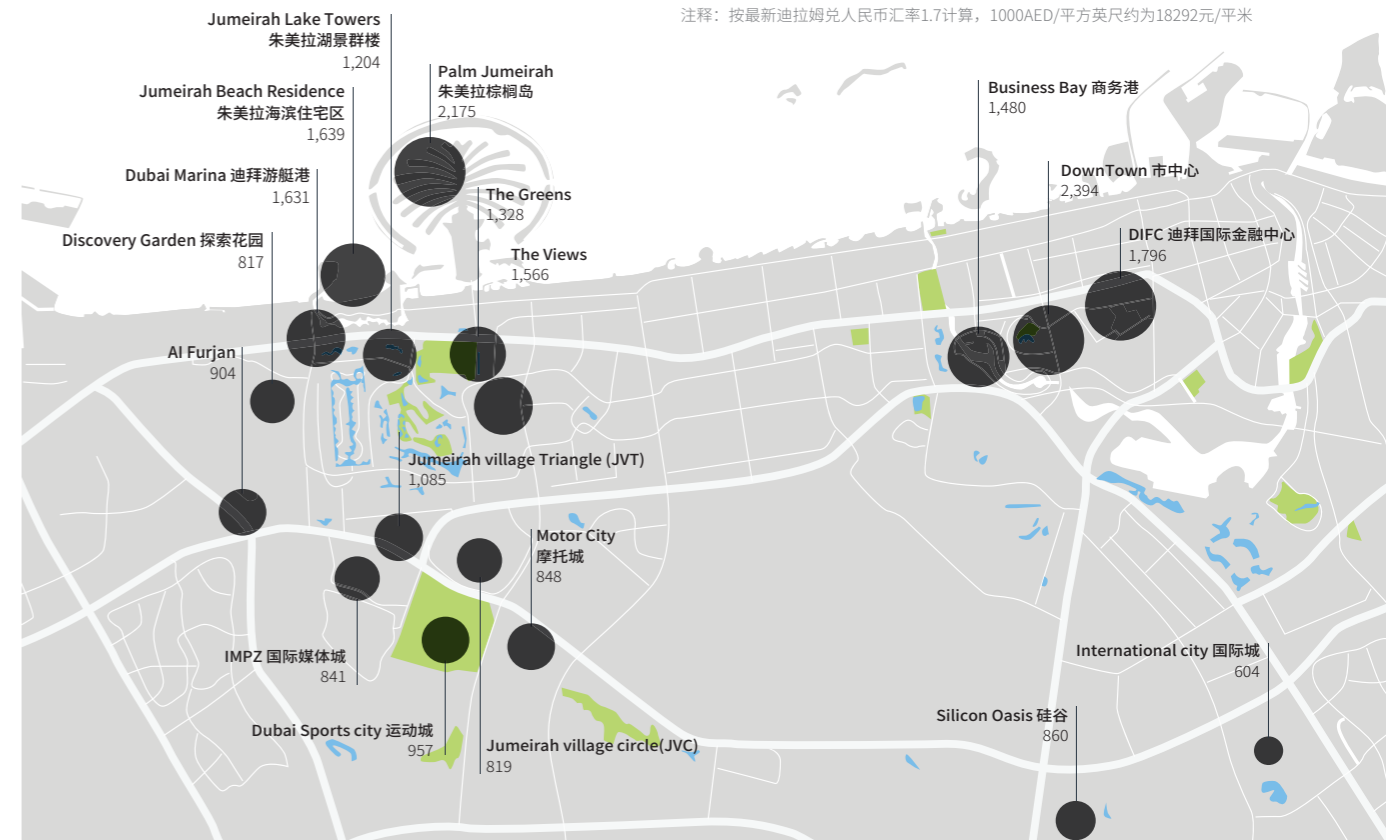
数据来源: Property Monitor.ae



## 迪拜主要公寓住宅小区房价地图 (2018年3月)

平均单价: 迪拉姆/平方英尺

注释: 按最新迪拉姆兑人民币汇率1.7计算, 1000AED/平方英尺约为18292元/平米

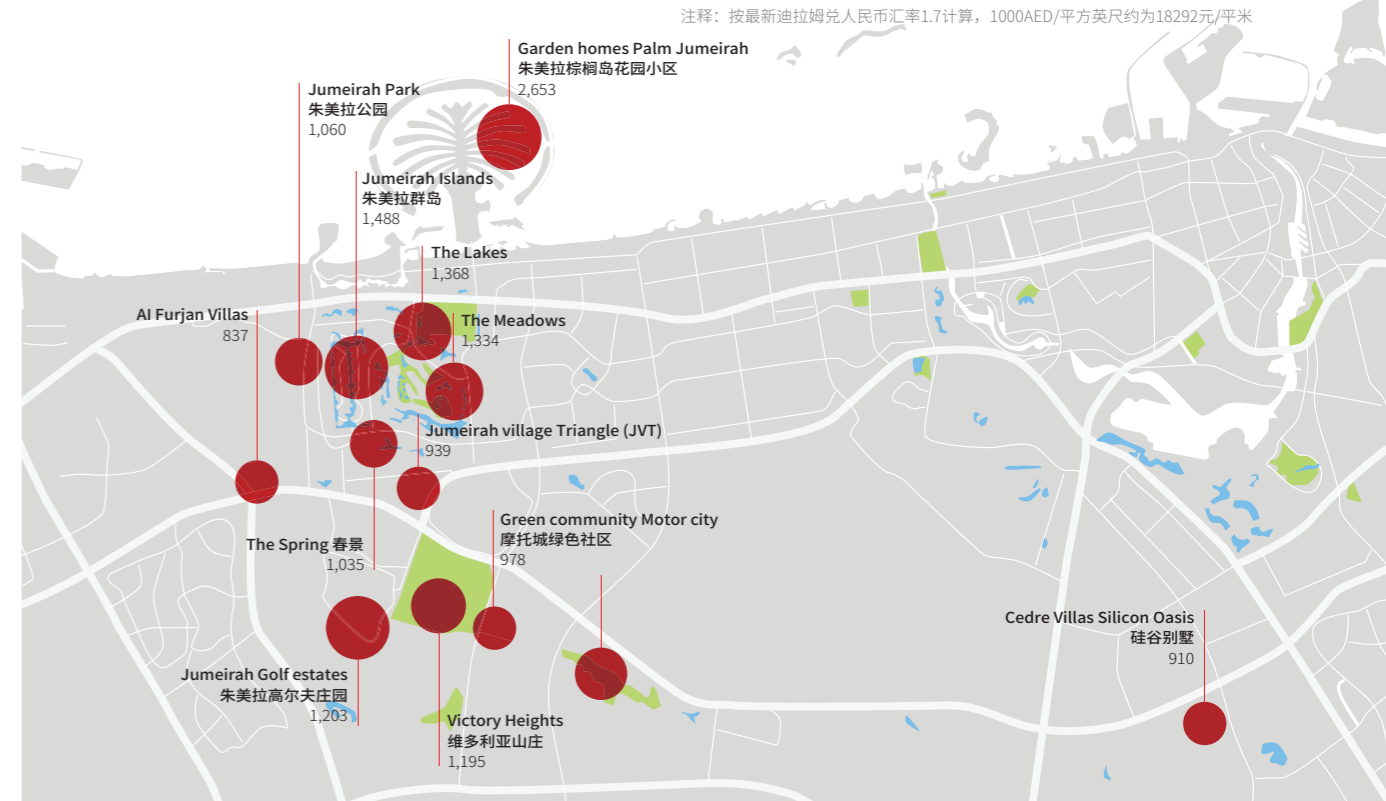


数据来源: Property Monitor

## 主要别墅/联排别墅社区房价地图 (2018年3月)

平均单价: 迪拉姆/平方英尺

注释: 按最新迪拉姆兑人民币汇率1.7计算, 1000AED/平方英尺约为18292元/平米



数据来源: Property Monitor

# 如何获取迪拜长期居留签证?

买房能否移民, 这是国人在海外买房时最为关注的一个话题。由于迪拜所在的阿联酋是非移民国家(简单说就是不接纳移民、无法通过正常途径获得当地绿卡), 所以, 要想长期在迪拜工作、生活, 只能依靠长期签证, 为此, 居外网就迪拜的长期签证政策做简单介绍。

## 1. 什么是迪拜居留签证?

迪拜法律规定, 外国买家购买一套100万迪拉姆以上的现房住宅, 就可以申请2年的居住签证, 2年后, 只要买主继续拥有这个房产, 就可以每2年续签居住签证, 直到不再拥有此房产。同时买主还可以帮自己的伴侣和18岁以下的孩子申请同样的居住签证。孩子可以在迪拜上学。买主本人和伴侣都可以在迪拜正常的生活或创业。

## 2. 申请迪拜居住签证需要什么材料?

申请迪拜居住签证需要迪拜购房的房产证复印件、护照复印件(有效期至少6个月)、个人照片、当前有效签证复印件、无犯罪证明(先至土地局客服中心申请不反对函, 然后至警察局总部犯罪调查部申请无犯罪证明), 若房屋有银行贷款, 须向贷款银行申请不反对函。如果两人共有该房产, 必须单人持有份额在100万迪拉姆以上, 或是提供婚姻登记证书。

## 3. 申请迪拜居留签证的步骤又是什么样呢?

签证应向土地局客服中心申请, 预审情况在3至10个工作日内收到短信确认; 预审通过后, 需缴纳8420迪拉姆居住证明申请费, 并于3天后带上房产证原件至土地局, 关联房产证与居住证明; 之后到位于土地局办公楼内的移民署办理居住签证申请, 取得入境许可; 签证有效期两年并可续签。

## 4. 申请居留签证的房屋条件又是什么?

房屋必须为申请人拥有, 可为公寓或别墅项目, 并带有迪拜土地局出具的房产证; 房产必须是永久产权; 房产购买价格必须等于或大于100万迪拉姆; 若果房产是贷款购置, 其中贷款金额不得超过50%; 房产证上由土地局注明的购买价格需等于或大于100万迪拉姆。

### 居外点评:

迪拜的买房获得长期签证的政策与希腊、葡萄牙等国目前实施的“买房移民”黄金签证政策有很多相同之处, 如购买指定总额的房产方可获得签证、签证的期限与房产的存在挂钩、申请人获得签证后都可以在当地长期生活。但也存在最根本性的区别: 欧洲各国的黄金签证都能“升级”成永久签证(绿卡)、甚至入籍, 但迪拜目前的政策没有这个可行性。

## 最新消息: 阿联酋将发放10年签证

阿联酋政府最近宣布, 将向专业人士和投资者发放10年期签证, 并将允许100%的外资进入内地企业, 旨在吸引全球最优秀的人才, 创造新的就业机会、放宽国际贸易、提振经济。

Crowe高级合伙人、阿联酋特许会计师协会顾问委员会副主席Saad Maniar表示, 特许会计师、律师、医生和科学家可能会被列入10年签证名单。

目前, 具体的专业人员名单还未公布, 但似乎科学家、投资者、企业家、医生、工程师和创新者等不同类别的人都将被纳入这一名单中, 简而言之, 具有更高学历、拥有硕士、博士学位或任何其他经标准认可的专业学位的人, 将有资格获得10年签证。



**如何成为 居外特约专栏作家?**

不论你身处哪个国家, 无论你是房产经纪、律师、理财师、移民专家或从事其他相关行业。只要你愿意向大家分享海外买房、移民和生活的点滴心得, 欢迎加入我们!

扫码加入吧

# 中国人到迪拜买房间得最多的问题

2017年, 赴迪拜旅游的中国游客数量超过76万人次, 同比增长41%! 而2018年1季度, 中国赴迪拜游客就达到25.8万人次, 再创新高! 可以预见, 随着国人对迪拜旅游热情的逐步高涨, 该数据还会不断刷新。游客多了, 置业的需求也随之增长, 为此, 给大家梳理在当地买房时最为常见的问题, 以供参考。

## 基本概念

### 1、外国人在迪拜购房限购吗?

答: 不限购。

### 2、迪拜房产的产权年限是多久?

答: 迪拜房产多数为永久产权, 只有少数土地是99年产权。

### 3、现在迪拜的房产单价大约多少?

答: 按照最新AED兑人民币汇率, 1000 AED/平方米约合 1.8万人民币/m<sup>2</sup>。

- 低端楼盘的价格区间在700-1,000AED/平方米, 如国际城、运动城、JVC等;
- 中端楼盘的价格区间在1100-1,700AED/平方米, 如商务港、JLT等;
- 高端楼盘的价格区间在2,200-4000AED/平方米及以上, 如最高楼、棕榈岛等。

### 4、迪拜房产有无公摊面积?

答: 迪拜住宅类公寓无公摊, 都是按实际使用面积计算。有的酒店公寓项目有公摊。

### 5、迪拜新房的交房标准?

答: 精装修交房。

### 6、迪拜房产物业设施有哪些?

答: 一般公寓物业设施有: 停车位、健身房、游泳池、图书馆、桑拿室、会客室等, 并且这些都是免费使用的。

### 7、有没有房产税和遗产税?

答: 没有。

### 8、迪拜有房产交易中心吗?

答: 有, 房产交易中心机构为迪拜土地局。

### 9、2020世博会将为我的投资带来什么实质性的好处?

答: 将极大增加房屋需求, 而房屋的需求影响到房价、租金的上升。

## 移民签证相关

### 1、是否可以移民迪拜?

答: 迪拜是非移民国家, 但是购买100万AED以上的房产可以办理长居签证, 办理长居签证后可以享受当地医保和教育。

### 2、迪拜对海外购房者是否有“特殊的优惠/置业吸引政策”?

答: 迪拜法律规定, 外国买家购买100万迪拉姆以上的房产, 就可以申请2年的居住签证, 2年后, 只要买主继续拥有这个房产, 就可以每年续签居住签证, 直到不再拥有此房产。同时买主还可以帮自己的伴侣和18岁以下的孩子申请同样的居住签证。孩子可以在迪拜上学。买主本人和伴侣都可以在迪拜正常的工作或创业, 但无法获得永久居住。

### 3、没有当地长期签证的国内买家想要在迪拜买房, 需要哪些条件?

答: 国内买家只需要年龄超过21岁, 持有有效护照原件即可购买迪拜购买永久产权房产(Free Hold)。再到迪拜的银行开一个存取款账号, 可以开具支票就可以了。

## 买房交易

### 1、在迪拜买新房需要交纳什么税费?

答: 买房时, 买家主要支付总房价4%的注册费即可, 外加工本费(项目不同工本费不一), 再更多其他大额费用支出。

### 2、在迪拜买二手房有哪些交易税费?

答: 1.过户费4%, 买家出; 2.中介费2%。

### 3、购房合同以何种语言签订有效? 如何签订?

答: 迪拜购房合同条款主要以阿拉伯文和英文合同为基准, 多数情况下采用的是英文合同, 在土地局办理房产过户手

了解更多在迪拜生活、置业的法律问题, 扫码咨询



“UAE迪拜法务”  
(公众号: UAEDUBAILAW)

为大家讲解在迪拜工作、生活面临的各类法律问题、解答大家置业投资的各类法律咨询, 包括企业入驻、商法投资、个人置业等。

续时, 如涉及到护照姓名信息等都需要翻译并公证成英文; 一般签订合同是现场签约, 也可以远程寄送文件签约。

#### 4、在迪拜买房如何付款?

答: 期房付款方式: 首付5%—20%, 打到开发商向申请土地局的监管账户, 并支付4%土地局的注册费, 其余按工程进度付款, 交房时付剩下的40%—60%。

现房付款方式: 买卖双方协商价格后, 即日或7天之内签约预订合同, 买方须支付卖方10%的房款; 2. 买方需在45天内签订购房合同之后完成交房过户, 支付其余房款。

#### 5、迪拜购买公寓会有哪些产权证书?

答: 在迪拜买房交房过户后, 业主会拿到有迪拜土地局签发的产权证书【房产证】

#### 6、迪拜购房何时领房产证?

答: 在迪拜买房, 只有在迪拜土地局过户的时候, 提交的材料齐全之后才能拿到房产证, 时间周期7个工作日内。

### 买房贷款

#### 1、在迪拜买房是否可以办理银行贷款?

答: 可以的, 外国人在迪拜买房银行可提供贷款总额的50%—75%的购房贷款。一般现房可以贷款75%, 而期房有所区别。

#### 2、申请房贷的条件有哪些?

答: 各银行的申请门槛略有区别, 以下内容仅供参考

- 薪资族: 月工资1.5万或以上, 工作年限不低于1年, 需考核工资账单
- 私企法人: 考核企业公司账单、执照年限等

#### 3、最高贷款金额是? 利息是多少?

答: 薪资客户贷款金额可达60倍工资, 公司法人贷款金额最高可达一千万。年利息3.99%-5.99%左右。

#### 4、银行批准房贷的周期需要多久?

答: 一般时间是两周到一个月, 具体每个客户不同。

### “买房-出租”投资相关

#### 1、在迪拜房产投资回报率如何?

答: 房屋增值每年11%, 租金回报率8%左右。

#### 2、购买迪拜房产后怎么出租?

答: 房产经纪公司可以提供一站式服务

(代理出租、再出售、签订出租合同、代收租金并打款给业主等)

#### 3、出租是如何收费的?

答: 租客支付年租金的5%作为管理费用。

#### 4、在迪拜投资为什么会有这么高的租售比? 是什么原因使得迪拜的租金这么高?

答: 迪拜与香港和深圳同类型, 是以外来人口为主的城市。

#### 在迪拜买房, 你需要“迪拜人”帮忙

在异国他乡置业投资是大事, 你需要了解当地市场的本地专家帮忙, 而迪拜当地最大的华人媒体“迪拜人”将助你一臂之力。“迪拜人”创立于2009年, 目前已成为集纸媒、网站、微信公众号于一体的媒体平台, 是当地最有影响力的中文媒体。

想要发现迪拜当地生活环境、了解中国人在当地的发展情况、寻找最适合我们的置业方案, 尽在“迪拜人”!

公司网址: <http://www.dubairen.com/>



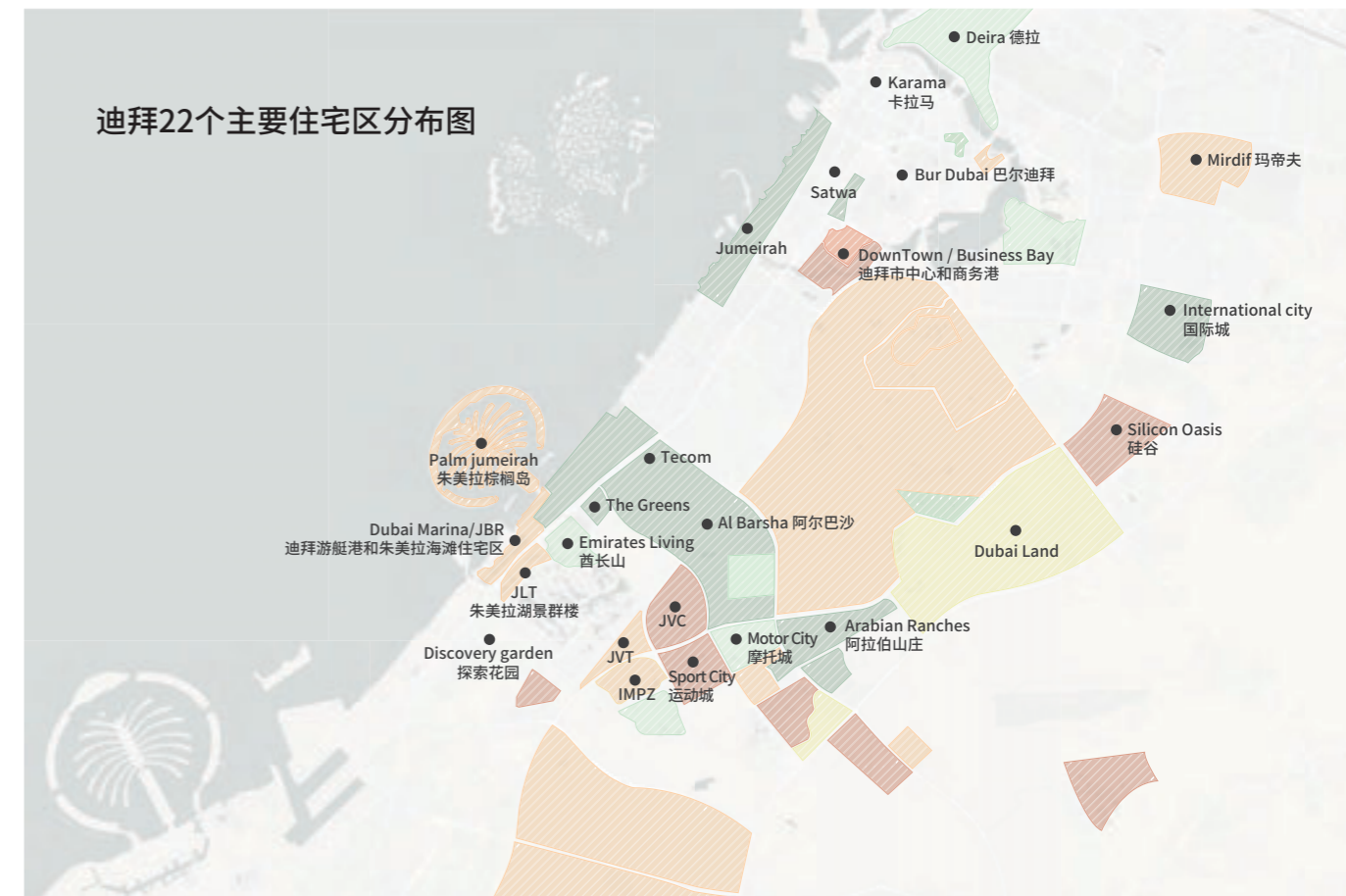
## 迪拜22个主要住宅社区一览

2017年, 迪拜当地媒体发布了迪拜各大住宅区居民满意度调查, 该调查主要就居住环境、房屋户型及面积、周边设施、交通设施、小区环境以及房产价值等因素让住户进行评选。虽然这不是并非来自权威咨询公司的官方数据, 但也从侧面反映了迪拜当地人对各个社区的大致印象。

居外网以此为依据, 对迪拜22个主要住宅区进行介绍, 为对打算到迪拜买房置业的买家提供参考。各个区域的精彩点评, 主要来自“迪拜人”(由中国人创建的本地华人门户网站)创始人毛一鸣, 在此表示谢意。

得分最高的10个社区		得分最低的10个社区	
Motor city	4.39	Deira	3.57
The Greens	4.23	Al Mamzar	3.56
Emirates Living	4.15	Jebei Ali	3.56
Oud Metha	4.11	JVC/JVT	3.54
Jumeirah Lakes Towers	4.02	Satwa	3.48
Jumeirah/Um Seqeim	4.02	Al Warqa	3.46
Discovery Gardens	4.00	Al Quoz/AI Khail	3.45
Silicon Oasis	4.00	Al Nahda	3.44
Downtown/Business Bay	3.99	International City	3.16
Dubai Sports City	3.97	Dubai Land	3.15

### 迪拜22个主要住宅区分布图





### Deira德拉

评分: 3.57

Deira其实很大, 但大多泛指迪拜河沿岸的三角洲地带, 华人圈则泛指东到NAIF路, 西至迪拜河岸, 北到木须巴扎市场, 南至钟楼的华人密集区。Deira也被许多迪拜人称为老城区, 建筑和设施都比较老旧, 规划也不如新区合理, 对于社区来说只能算差强人意。而较多底层人口聚集, 人口密度较高, 环境也比较脏乱, 更让人难受的是交通拥堵, 车位紧张, 与迪拜对外奢华富裕的形象有很大出入, 一般搬离此地的没有谁想再回去的。

Deira的木须巴扎市场则是迪拜商史的开端, 早期迪拜华人的奋斗史和发家史也基本全都出自这里, 虽然屌丝云集, 但还是有不少隐藏富豪。论名气可能龙城比木须巴扎名气大, 实则Deira做批发生意的压根就比不上龙城开店的这种“小买卖”。

### International city 国际城

评分: 3.16

如果说大德拉是迪拜华人老朋友, 那么大国际城就是迪拜华人的亲人呐~~华人密度NO.1, 都憋把它当外人。尤其是阿联酋迪拜市国际城乡儿中国区村儿, 已经集齐兰州拉面, 沙县小吃, 黄焖鸡米饭这三大中国神秘组织, 还有养活千万华人的温州超市和养活其胃的50余家中餐厅, 虽然名字不叫唐人街, 但可比唐人街更唐人街。

放大了说, 国际城分为好几个区, 除了中国村儿, 还有英国区、法国区、意大利区什么的, 听名字挺高大上, 搞的跟租界似得, 其实命名和住户构成压根没有半毛钱关系。除了中国区真的住满中国人, 其他以国家命名的可能连一个那个国家的住户都没有。所以别以为你住国际城英国区就可以肆意装逼, 这样连住那里的印巴人都会瞧不起你的。



扫码看  
本小区物业

国际城除了中华美食外, 还有一大优势就是租金低, 几乎是全迪拜租金最低的大型社区, 所以住的也大多是屌丝居多。国际城虽然对于华人来说是一个生活便利的地方, 但评分倒数第二, 的确在迪拜社会上国际城风评很差, 有点档次的外老基本不去。一来是国际城被设计得像个八卦阵似的, 新手不迷路几次绝对走不出来, 笔者住进去好几个月才摸熟这里的路。二来这里盛传着一些不太好的“都市传说”, 再加之确实发生过一些恶性事件而被老外认为是“诅咒之地”了吧。三来, “夜来香”, 住国际城的朋友你懂的。总之华人扎堆的地方往往老外都不太喜欢, 好像全世界都这样。

### Mirdif玛帝夫

评分: 3.68

Mirdif算是比较新的一个社区, 再过去就是Al Khawaneej了, 按地理位置大概属于迪拜的城乡结合部, 本来鸟不拉屎, 被开发商临幸后成了乡绅, 环境算是就近Deira里最好的一个。有个Uptown, 附近还有个“马师傅”公园, 生态不错。

从面儿上看Mirdif其实不错, 可能是因为别的社区都闹中取景, 这儿是静中取闹, 偏偏凑着机场盖房子, 平均5分钟头上一家飞机轰隆隆, 有失眠症的可千万别住哪儿。

### Silicon Oasis 硅谷

评分: 4.00

中文名儿叫硅谷, 好似一个科技感很强的地方, 实则就是一个普通住宅区罢了。不过这里有个教育城, 扯不上科技梗, 但扯得上教育梗。Silicon Oasis我去过几次, 只感觉地儿挺大, 环境中规中矩, 说不上来好坏, 但作为教育基地, 综合氛围应该不差, 获得高分可能也是因为这里的宁静祥和的学院氛围吧, 同时子女教育也会方便不少。



扫码看  
本小区物业

### Karama 卡拉马

评分: 3.63

Karama也是一个比较老的社区, 漫山遍野的印度人, 基本是印度人的地盘, 这里之于印度人, 就犹如国际城之于中国人。我一中国朋友住卡拉马住了20几年, 由于印度人多, 就想着去印度玩玩看看, 结果到了印度看了半天振臂大呼一声“这特么不就是卡拉马么!”。可想而知卡拉马有多么印度! 不过Karama隐藏着许多异域美食, 对于猎奇爱好者还是值得去探一探路的。

### Dubai Land

评分: 3.15

Dubai Land其实就是地球村那附近一块, 评分居然是倒数第一, 有点出乎意料。不过Dubai Land的确是一个较难描述的地儿, 开车经过表面看来你是风儿我是沙, 感觉住这里要吃土的样子, 但实则是低调的奢华, 坐落几个深藏功与名的高级社区。尤其是AL Barari, 迪拜绿化NO.1, 门禁极严, 笔者之前受开放商邀请才得以目睹真容, 高级到什么地步, 高级到在迪拜这沙城居然可以闻香识花, 过着室外桃园的日子。



扫码看  
本小区物业

### Bur Dubai 巴尔迪拜

评分: 3.62

和Deira一样, Bur Dubai也是一片大区, 很笼统, 其实包含着卡拉马, 反正和卡拉马都是散发着咖喱味的一路货色, 在这里印度人和菲律宾人可平分天下。华人最常说的Bur Dubai大抵指迪拜河西部沿岸的老城, 有个电子市场还有一些华人, 另外一部分如今被改造成阿拉伯文化区域。

### Jumeirah/Umm Sequim 朱美拉海滨大道

评分: 4.02

Jumeirah是迪拜著名的海滨大道, 一听名字就会让人联想到阳光、沙滩、大海的美好景象, 住这儿的朋友出了宅子没走几步就晃悠到海边, 没事儿去沿街的小资咖啡馆小憩, 大商场虽然没有, 但小商城却有好几个.....这幸福指数能不高么。作为迪拜早期的富人区, 现在依然深受阿拉伯本地人和欧美人的厚爱。

### Down Town / Business Bay 迪拜市中心和商务港

评分: 3.99

该区域被认为是高端房产集中地, 主要项目包括 Burj Khalifa 哈里发塔, The Residences, South Ridge, 大开发商 Emaar 开发的物业等。迪拜市中心正变为全世界最受欢迎一个区域之一, 它不仅提供了住房, 周边也配备了高端餐厅和零售商店, 目前越来越多的新项目正推向市场。

迪拜陆地上最强的社区-DownTown, 与迪拜海上最贵社区棕榈岛合称“海陆双煞”, 当然只煞穷人, 看到租金就被煞跑了, 有钱人能用钱挡煞, 所以这里是出了名的富人区。什么世界最大商场、世界最高楼、歌剧院、金融中心, 豪华

酒店、高档公寓等等听起来就很贵的地方都设在这里。

Business Bay就近DownTown, 近水楼台先得月, 也获得了长足的发展, 社区感不强, 倒是以商务写字楼为主, 一派城市CBD的感觉。

总之DownTown相当于迪拜的二环, Business Bay相当于三环。虽然DownTown / Business Bay的满意度3.99, 没有很高, 但毕竟富人总是比较难取悦的。



扫码看  
本小区物业

### Arabian Ranches 阿拉伯山庄

评分: 3.96

Arabian Ranches是著名的老牌别墅区, 由Emaar 开发, 远离城市喧嚣。别墅均有花园围绕, 小区有高尔夫球场和足球场。从小区到艾莱茵, 迪拜和阿布扎都很方便, 距离迪拜市中心也不是很远, 是一个成熟的高端小区。配套设施完善, 学校, 超市, 医院, 餐厅一应俱全。

虽然房子有些时日了, 但由于质量好至今还是很受买家欢迎。作为一个纯社区, 笔者没事儿一般不往那儿跑, 去过几次但不深入, 反正给人感觉是一个干净整洁、优雅安静的社区, 内部还有一个高尔夫球场。



扫码看  
本小区物业



### Al Barsha 阿尔巴沙

评分: 3.8

迪拜西部大开发首先就开发到这里啦,算是迪拜西部历史最悠久的一个社区,配套已经非常成熟。由于东西均就近于各类办公区,租金也在一个尚可接受的范围内,因此还是深受许多打工族和小白领的青睐。而迪拜第二大商场Mall Of Emirates更是在此地雄霸一方,不仅提供了大量的工作机会,也为无数住户提供巨大的生活娱乐方便。总之Al Barsha的地理位置着实不错,生活也非常便利,只是相对西部其他越来越多的新兴社区来说,这里略显拥堵和老旧。

### Tecom /Barsha Height

评分: 3.67

Tecom, Tecom, Tecom读起来朗朗上口,可能是因为Tecom也是一个自由区的名字,怕群众“Tecom”和“Tecom”傻傻分不清楚,强行改名为“巴扎嘿”(Barsha Height),诚然,迪拜有着频繁改地名的优良传统,只是路名站名区名改着改着我们真的成了傻傻分不清楚。

“巴扎嘿”这个社区非常靠近Tecom自由区,就是媒体城网络城那一片,因此也住着许多打工族和小白领,地方倒是不大,叫不上名字的平价酒店倒有不少,环境嘛也算中规中矩,但Tecom有一大让人面红心跳的特色,就是发色情小卡片的特别多。

### Satwa

无评分

Satwa算是距离市中心最近的平民级社区,地理位置其实非常不错,在谢赫扎伊德路和朱美拉中间,有几个商贸街区还是很繁华的,人气很旺,但环境比较嘈杂,同样有大多数为菲律宾和印度人。Satwa笔者每次经过都感觉很堵车,总之没有好好逛过。

### Motor City / Sport City 摩托城和运动城

评分: 4.39

终于来到了榜单中的第一高分社区Motor City和Sport City,算是迪拜比较新兴的社区,自然规划各方面都更加合理。论地理位置,位于整个迪拜版图的正中,所以去哪里都很方便;论综合环境,充分的绿化,安静的街道(当然就近有个赛车场附近会有点吵),很适合居家家庭;论配套设施,虽然与其他成熟社区相比稍逊一筹,但也在一步一步完善;或许因为环境太好,连这里的好多家猫都是散养。

Motor City / Sport City区域也成为华为家属的后方基地,吸金能力超强的华为人在那边买房置业,街坊邻居都能凑起好几桌麻将。



扫码看运动城物业



扫码看摩托城物业

### JVT/JVC

评分: 3.54

JVT和JVC的全称为 Jumeirah Village Triangle和Jumeirah Village Circle。地处Motor City和Sport City的高速路对过,位置还行,但人气儿远没有这两个City旺,配套和周边还没有完全发展起来。从谷歌卫星地图上就可略见一斑,两个City一片绿,两个JJ一片苍茫。JJ社区可能是全文中我唯一没有进去过的社区,就不多做评论了。

### The Greens

评分: 4.23

这个评分排名第二的社区The Greens虽说也是一个比较老字号的经典社区,但规划很合理,面儿上也很新,有绿化有水细,同样由造啥房啥好卖的Emaar地产公司开发,质量也比较有保障。位置就近媒体城和网络城及其他西部重要办公场所,工作、生活都非常方便,受欢迎也是理所当然的。值得一提的是The Greens同样是华为人家属的后方基地,吸金能力超强的华为人在是目光如炬,挑得都是居家遛娃的宝地。



扫码看本小区物业

### Palm Jumeirah 朱美拉棕榈岛

无评分

上面也说了,迪拜海上最强社区迪拜棕榈岛和陆地最强社区DownTown合称为“海陆双煞”,而迪拜棕榈岛的”煞”气更重,借人工岛的概念房价租金常年NO.1,坐拥众多豪华酒店,独享自家的碧海白沙,是迪拜休闲旅游度假的重地,全都是景区房啊!好比国内你家楼下糖葫芦卖5块,到景区卖可以卖10块,这社区也是一个道理嘛,贵的就是这个地段。无论什么阿猫阿狗,只要说住棕榈岛上,这别人看你的眼光都会变得暧昧不清啊,非常适合装逼人士。

这岛上虽然风光独好,却旅游气息浓厚生活气息薄弱,度假休闲蛮爽,却不适合好好过日子,毕竟买个菜都要跑老远。

### IMPZ

评分: 3.73

IMPZ全称International Media Production Zone,光听名字就感觉不是什么好地方,从卫星地图看也是一片黄土。我只是去某印刷厂的时候经过过一次,完全没有认为这里是一个社区,一片工业区的既视感。真不知道这破地儿是咋入选的。



扫码看本小区物业

### Discovery garden 探索花园

评分: 4.00

Discovery garden是迪拜的最西边的一个大社区,刚才介绍的大部分西部社区都很贵,Discovery garden则非常平价,属于西部难得一见的屌丝区,人送外号“西部国际城”,住这里的大多是普普通通的打工族,大多是在迪拜西部工作又应付不了高租金的朋友。综合环境比国际城还是要好一些的,绿化程度也不错,只是配套还没那么成熟,但好歹就近有一个六国城大型购物中心,也算挽回几分颜面。

值得一提的是,Discovery garden是迪拜免税店的员工大本营,而免税店有500来号中国人,光这个数目就使Discovery garden成为一个迪拜的华人生活重镇。



### Dubai Marina/JBR 迪拜游艇港和朱美拉海滩住宅区

评分: 3.97

Dubai Marina和JBR是迪拜外宣里夜景和美好生活的颜值担当,依港傍海,高楼大厦云集,豪华游艇遍地,商业步行街也散发着”穷人快滚”的气息,堪称装逼界的大拿,毕竟这里是迪拜欧洲人聚集的社区,没办法,谁让主流价值观都觉得欧洲范儿有逼格呢。

同样是有钱人,如果说选择住别墅的图的是居家安逸,那么选择住Marina和JBR的大多图的是一种绚烂浮华(ZHUANG)、纸醉金迷(BI)的生活方式。

当然装逼有代价,Dubai Marina和JBR社区的生活成本同样不菲,租金与DownTown有的一拼,即便是靠脸就能赚的比我们多的欧洲人应付起来也很吃力,所以这边合租也非常流行,不过一个主卧要价7000多迪拉姆/月的租金,居然还有人去租,这笔钱都可以在其他地方租到很不错的一居室了。但是没办法,许多欧洲人(特别是年轻人)就是愿意用自己一半甚至一大半的薪水去MARINA租房子,毕竟装逼大如天。

总之Dubai Marina和JBR是我不怎么喜欢去的一个地方,堵车严重同时车位稀缺,不过喜欢欧洲帅哥的中国姑娘可以经常往那边跑去碰碰运气,喜欢欧洲美女的中国男生就省省吧.....

### Emirates Living 酋长山

评分: 4.15

Emirates Living初看有点陌生,但若是拆开说Emirates Hills、The Springs、The Meadows和The Lakes,很多人可能就知道是哪块了。Emirates Living就是由这四块社区组成的大型高级墅区,基于传统观念住别墅=有钱人的说法,我们就浮浅地把这里当作迪拜的一大富人区吧。

作为一个别墅区,Emirates Living实在是大得过分,除了四个大社区,每个大社区还分出十几个小社区,来这里找朋友玩需要强大的记忆力。不过社区大归大,别墅多归多,Emirates Living并没有对别墅这种精品生活方式做压缩和妥协,照样把房子改地漂漂的,把居民伺候地好好的,社区规划和绿化程度都相当令人满意,得高分也算是实至名归。

### JLT 朱美拉湖景群楼

评分: 4.02

JLT全名Jumeirah Lake Tower,也叫朱美拉湖景群楼,算是迪拜华人比较熟知的一个社区,毕竟有好几家餐厅开在那边,可见还是有不少华人住户的。JLT绿化普普通通,但如其名,有一个湖,环境还算不错,沿着湖跑步遛狗遛娃都是不错的选择。由于就近西部写字楼区和迪拜欧美人生活圈MARINA,而租金又没有贵上天,亦成为许多白领和小中产阶级的主流选择。

JLT也是笔者比较喜欢的一个社区,因为这里的餐厅真的是巨多,而且来自世界各地,非常值得吃货们去探索一番,同时JLT的设施也已经比较成熟,属于既安静又方便的地儿。

居外特约合作伙伴

迪拜高端物业领导品牌

达马克地产 **DAMAC**

达马克地产 (DAMAC) 以打造高端豪华住宅而著称, 是迪拜乃至中东地区豪华住宅的领导企业, 开发项目不仅遍布阿联酋、沙特、卡塔尔、约旦、黎巴嫩等中东世界, 甚至在英国也有达马克的项目。

达马克擅长于其他行业高端品牌进行跨界开发, 比如由意大利时尚品牌范思哲家居内饰及芬迪家具内饰的“芬迪豪华公寓”、卡沃利进行内部装潢设计的时尚别墅、布加迪风格豪华别墅, 以及概念独特, 提供最奢华酒店式服务的派拉蒙酒店及度假村。不得不说, 这些项目都非常具有独特性和前瞻性, 并将“奢华”风格表达得淋漓尽致!



扫码看房,  
领略迪拜顶尖豪宅的魅力

“ 达马克芬迪豪华公寓2,000,000AED  
(约合¥371万) 起  
FENDI CASA豪华室内家居设计  
尽揽朱美拉棕榈岛海景奇观 ”



欲获取海外各国买房指南、每季度全球房市报告、热门学区房地产图等更多置业资讯，  
可以扫描下方二维码、浏览www.juwai.com 或致电居外服务热线400-041-7515索取。

来都来了，关注一下把！



精明买家养成中心



全能顾问服务区

## 免责声明

居外网只就产品及服务提供资料，不提供建议或专业地产评估为目的，也不得依靠这些信息进行此类目的。有意投资者应就个别投资项目的适合程度或其他因素寻求独立的意见。本文件中的版权资料仅用于个人或内部商业用途，无书面许可不得用于其他目的。

本文件所载的资料可能来自第三方，及由与任何居外网实体并无关系的公司提供（第三方内容）。第三方内容谨供参阅，居外网无需就阁下因依赖有关资料所引致的任何损失或损害承担责任。在本文件的第三方的商标并非居外网所拥有，其均为所属第三方的产权。本文件由宏居网络技术（上海）有限公司 ©JUWAI LIMITED发行，并未经证监会审核。