

欧洲小国春展卖房承诺入户

“楼市风向标”春季房展会昨日开幕,海外地产进京参展,“投资移民”成热门国家卖点

昨日,“楼市风向标”春季房展会开幕。记者从房展会组委会获悉,本届春展海外参展项目依然火爆,海外地产参展商120余个,环比去年秋展增长20%,参展国家和地区30余个,有的项目不仅展销房子,还将“投资移民”作为亮点,吸引北京购房人。



4月5日,多位市民在咨询欧洲小国塞浦路斯投资移民。当天,春季房展会在国贸举行。 本报记者 孙纯霞 摄

热门国家买房难移民

据记者了解,中国人移民的主要国家为加拿大、美国、澳大利亚、英国,而这些经济发达的国家通常没有直接买房移民政策。

此外,一些国家和地区曾经冀望于推行外来人口“买房入户”政策振兴本地经济,但当房价被炒得过高时,相关政策就立即被叫停,新加坡等国出现过此类情况。

虽然不能直接买房移民,但也可以通过与房产有关的投资项目来实现投资移民发达国家。如今年春展出现了不少EB-5(美国投资移民签证)项目。

据悉,EB-5是针对海外投资移民所设立的移民签证类别,只要最低投资50万美元,“间接创造10个就业机会”,便可拿到临时绿卡,并确保在两年期限内能直接或间接制造不少于每年10个的就业机会,便可转为永久绿卡。

康飞集团总裁周政宏从事移民律师事业十多年,目前也正在操作多个EB-5项目。他告诉记者,目前美国EB-5项目95%为房地产,因为房地产为劳动密集型行业,能够提供很多就业机会,满足移民局所要求的就业数量,同时相比金融、高科技产

业,投入资金少,是性价比高的投资移民项目。如,一个需要融资3000万美元的项目,可提供60个EB-5机会。项目建成后,可继续持有项目股权,实现投资收益。

据周政宏介绍,从申请到拿到临时绿卡需要2年时间,从临时绿卡转为永久绿卡也需要2年时间,因此整个过程需要大概5年时间才能完成,届时可实现全家移民美国。而费用方面,除了50万美元的投资门槛外,还有5万美元为律师和相关服务费用。

此外,来京推介的EB-5还包括快餐连锁店、加油站等项目。

欧洲小国组团叫卖房产

2011年4月,由招商银行与贝恩咨询公司联合发布的《2011中国私人财富报告》显示,中国千万富翁投资国内房地产的热情下降,房产投资降到13.7%,国内亿万富翁投资移民意愿强烈。

正因为发达国家难实现直接买房移民,不少小国看中中国买家购买力,纷纷组团来中国叫卖房产,不少项目还以“移民”为卖点。

来自欧盟的塞浦路斯组团来京参展,其参展商达到12家,

创下海外国家参展商数量的历史新高。

据悉,塞浦路斯打出“30万欧元买房送户口”的旗号,购房者只需投资30万欧元在塞浦路斯购买房产即可移民,无需再缴纳其他费用,办理周期在3-6个月之间。移民后,购房者持有欧盟绿卡,在欧盟国之间可以免签。

记者了解到,塞浦路斯项目涵盖利马索尔、波里斯、帕福斯、希腊、地中海沿岸等地区,经营从55000欧元到400万欧元不等的塞浦路斯境内各种居民楼、公寓、高档别墅、商业不动产等产品。

北京春季房展会组委会国际部负责人魏克非表示,随着中国经济的发展,财富阶层迅速增长,移民需求增长。海外地产看中中国买家的实力,海外地产项目进入中国数量呈现持续增长趋势。

此外,有专家指出,不论是间接投资房地产,还是直接“买房入户”等不同方式实现移民,都要有风险意识。“一般可直接购房带户口的均为中小国家或地区,发展前景一般。”该专家表示,投资者不要盲目相信宣传,而是要在全面考察后再做决定。

本报记者 袁晓澜

合租户增加 租金涨不动

3月北京租赁市场渐入淡季,市场量跌价稳

由于今年春节较早,使得原本要到4月中旬结束的春季租赁旺季,提前至3月中旬便逐渐步入淡季。3月中旬开始,随着租赁需求量萎缩,交易量出现明显下滑,租金价格也开始稳中有降。



3月中旬开始,房屋租赁市场交易量明显下滑,租金稳中有降。 王恒/CFP

租赁成交量明显回落

根据链家地产市场研究部统计,3月以来租赁成交量出现明显的回落,较2月下降了62%。此外,3月下半月以来新增客源量较上半月下降了20%。而伟业我爱我家市场研究院的数据统计也显示,2012年3月份,北京租赁市场新增客户需求有效登记量环比2月份下跌2.2%。受需求量萎缩影响,市场交易量环比下跌了16.5%。

按照二手房市场的规律,在每年春节之后会出现成交高峰,价格也会出现一轮明显上涨。而今年春节后的租赁旺季和往年相比,也略显平淡。据链家地产市场研究部统计,今年一季度租赁市场成交量环比去年四季度上涨8%,同比去年下降11.9%。从成交走势上看,历年春节都会成为一季度市场走势的一道分水岭。今年节后日均成交量较节前上涨40%。而去年春节后租赁成交较节前上涨了150%。

链家地产市场研究部冯联联表示,今年一季度租赁市场略显平淡,节后需求的爆发程度显然不及以往,一个主要原因是春节比去年提前,一些租客返京后,距离合同到期仍有较长时间,寻租时间相对充裕,促使需

求释放相对均匀。

租金已达承受临界点

双井区域某二手房门店经理张先生对记者表示:“在我印象中,从我2006年开始在北京做二手房业务开始直到去年,每年租金价格都会上涨10%左右,而今年似乎租金价格已经达到了租户心理承受的临界点,所以价格涨不动了,从3月份开始,租金开始出现小幅下降。”

据我爱我家统计,3月份北京月租金均价为3017元/套,环比2月份的均价下跌了0.5%,比去年同期均价下跌了4.4%。而链家地产的一季度租金价格统计显示,一季度全市平均租金为3550元,其中节后平均租金较节前上涨幅度为3.6%,而去年节后租金涨幅为8.6%。

链家地产市场研究部冯联联认为,当前租金已处于较高水平,在物价涨幅回落、实际收入未有大幅增长的情况下,租客对于租金的承受能力并不高,租金上涨空间也会随之缩小。尤其是租金水平较高的地区,涨幅略低。根据链家地产市场研究部统计,从区域来看,城区租赁需求占比为80%,比去年同期下降4个百分点,租金较高导致部分需求向低租金地区流动。高租

金水平下,租客对租金的承受能力有所降低,一季度城区租金涨幅仅为2.8%。

合租渐成主流租房方式

链家地产市场研究部统计,今年一季度90平方米以上的大户型占比为30%,较去年一季度上涨5个百分点。大户型租赁占比持续上涨,是近三年以来的最高值。其中,近六成90平方米以上的户型位于外城四区。

链家地产市场研究部冯联联认为,大户型租赁需求的增加,是消费者租房成本与居住需求博弈的结果。租金偏高,且租赁市场小户型紧俏,大户型的合租优势越来越突出。普通上班族合租已经成为一种主流的租房方式。例如位于大兴黄村区域,90平方米以下小户型平均租金为2056元,按正常的两居、两人来计算,人均租金1028元,而90-120平方米租金为2826元,若按三人合租,人均租金则只有942元。

胡景晖预计,4月份北京租赁市场交易量将持续下滑,租金价格也将持续小幅回落。这样的势头有望延续至7月份暑期租赁旺季来临之前。

本报记者 刘狄