

欧债危机阴云下,手持现金的中国客户成为全球最受欢迎的消费者。在国内楼市限购的背景下,购买力旺盛的中国客户或为移民,或为子女留学、或仅为投资,均有海外置业需求。随着国人海外置业热度持续攀高,澳大利亚、加拿大等收紧置业、移民政策,专家提醒道,房地产毕竟是大额投资品,购买前需详尽考量当地的法律及社会环境。

► 2011年春季房展会上,参展的海外楼盘有50多个,2012年春季展增加到了80多个。
阿静 摄



海外置业看起来美

近期澳大利亚、加拿大等收紧置业、移民政策,专家提醒称海外置业风险高,需详尽考察当地法律及社会环境

海外楼盘来华推介攀升

“2011年春季房展会上,参展的海外楼盘有50多个,2012年春季展增加到了80多个,马上就要开的秋展预计突破120个,国内置业需求太旺盛,使得海外楼盘积极参展。”北京房展会组委会国际部总监魏魏客如是说。

据了解,目前国内客户海外置业最大目的有移民、投资、留学;其中购房和移民的关系最为紧密。全球224个国家和地区中,美国、加拿大、澳大利亚是国人最为青睐的“置业天堂”,而亚洲地区则青睐有华人社会传统的中国香港、新加坡,而自2012年,马来西亚、毛里求斯、塞浦路斯等地以较为优惠的移民、置业政策成为国人海外置业的“新宠”。

据魏客飞透露,展会上,除了北美、香港等热门地区物业稍贵外,90%的推售楼盘都为150万-300万/套,如5月春展初次亮相的南欧国家塞浦路斯,打出“30万欧元置业、全家移民”的招牌,所有花费在300万元以内,据他透露“7月已经有7名顾客的绿卡都全部办下来了”。

相较于大型展会推销“平价货”,高力国际、世邦魏理仕、第一太平戴维斯等国际代理行代理的海外物业则偏向“千万级”豪宅,每平方米在六万元至十几万元不等。据高力北亚区董事总经理柳维伦透露,国内调控趋紧,促使买家在海外购房投资;内地客户已经取代中国香港、中国台湾成为加拿大温哥华最大的移民族群,此外,内地客户置业热

门的城市还有英国伦敦、澳大利亚墨尔本等,他表示,中国买家最关心的并非房价,而是移民、贷款等技术环节。

海外购房不可盲目

随着中国内地买家炒高海外房价的消息频见报端,近期澳大利亚、加拿大等传统“移民天堂”纷纷收紧政策,将房地产剔除出投资移民的投资项目类型,而中国香港正考虑出台限制外地客户购买的“限外令”;业内专家提醒道,海外置业看起来很美,但风险也较高,买家应根据自身情况慎重选择。

“海外买房不能冲动,总价低但每年都要缴纳很高的税费,”北京一家民营基金管理人7月11日告诉记者,去年中介带着他去美国实地考察了某地市中心的两栋成熟甲级写字楼,总价仅2000万元,他十分心动,但咨询过公司律师后,考虑到贷款操作的复杂性、每年递增的税费、司法部门沟通等流程十分繁琐且花费巨大,最后放弃了购买。

魏客飞表示,美国、加拿大等一些热门地区由于国内客户购房和申请移民的数量太多,相关政策越来越严厉,而且操作周期长、风险也较大,比如新加坡推出了针对外国人购买的13%的印花税。

还有专家指出,此前还出现了买房后当地银行不放贷,客户损失定金的情况,加上移民审查趋紧,国内买家对当地购房出租、持有、出售等多环节应了解清楚,最好在购买的时候咨询律师,或在购买地生活一段时间。

投资热点

塞浦路斯 置业移民“新宠”

去年以来,加拿大、新加坡等老牌热门移民国家的门槛不断抬高,欧洲的塞浦路斯因其拥有“置业即可移民”、“一人买房,全家移民”的低门槛,渐成国人海外置业移民的“新宠”。

塞浦路斯是欧洲第三大岛国,是地中海地区最热门的旅游地之一,因其是古希腊神话中爱神维纳斯的诞生地,而被

成为“爱神之岛”。2004年5月1日塞浦路斯正式成为欧盟成员国。

据塞浦路斯的移民条例规定,非欧盟国家居民在塞浦路斯购置不少于30万欧元的房产,可以获得永久居留权;在塞浦路斯居住5-7年,可以申请塞浦路斯国籍。

凯盛机构的负责人告诉记者,目前拥有“置业即可移民”

的移民政策的欧美国家就只有塞浦路斯。“置业投资方式安全性高,审理速度快,政策很实惠”。

另外,业内人士特别提醒,目前塞浦路斯尚不能像有些中介宣传的“凭塞浦路斯绿卡就畅游欧盟27国”,而是必须办理签证。但是该国正在申请加入申根国,有望未来可以在欧盟各国自由流动。

部分国家置业所需缴纳税费情况表

(数据来源:本报记者根据海外移民、置业中介数据整理)

	美国	英国	德国	新西兰	塞浦路斯
置业移民	否	否	否	否	在塞浦路斯购置房地产累计金额超过30万欧元的外国申请人优先考虑发放移民许可。
购买物业时需要缴纳的税费	总体来说,各种税费手续费在房屋价值的2%-4%之间。	地产印花税为房屋总值的1%-5%,律师费用约为房价的0.75%-1%	在德国购房需要中介和律师,一般一次性房地产权交易所需支付的各种手续费、税费约占房价的10%	购房人支付律师费约800-1000新西兰元,新西兰购房为永久产权,无资本增值、印花税和契税	目前办理塞浦路斯移民并于今年6月15日前购买房产,还可免去3%~8%的购置税和5年内的转让税
购买后每年需要缴纳的税费(房产税、物业费、维护费等)	物业管理费、财产保险费、房地产税等,总计为房价的1%-3%,各州规定不尽相同。	租赁收入所得税20%~50%不等;物业管理费约1000~2500英镑/年;社区服务费(公路、清洁、保安、绿化),约1000英镑/年;房屋保险300-1000英镑。	房产税,统一征收税率乘以3.5%,再乘以当地的税率。如一套140平方米的房产,每年分季度交纳900余欧元的房产税。	物业税,不同城市的税率不同。新西兰奥克兰物业税为房产总价值的0.4%左右,基督城为0.5%左右;新西兰每三年对房屋价值进行一次评估,评估值作为收取物业税的依据。	不动产税,评估总价0.40%左右;向当地市/区政府缴纳的税费,该税费视物业面积的大小而有所不同,目前30万欧元的房子税费大约为200欧元/年;公摊费用(仅适用于公寓,别墅无此费用)为20-50欧元/月。