

在北京买小公寓的钱,在洛杉矶买独栋别墅 中国人海外“抄底”买房记

近两三年来,中国人海外置业又迎来一个新高潮。又是一年金九银十,又有不少中国人奔赴海外看房。本报以两位在海外置业的购房者经历,来看看广受全世界欢迎的“中国买家”在海外置业要注意什么,需要防范哪些风险。

本报记者 孟敏

个案一: 2011年在洛杉矶置业,房价4000元人民币/m²,一年租金12万美元
临沂生意人刘明远

海外置业首选美国,回报率超国内

两年前的“金九银十”,临沂生意人刘明远和一帮朋友去国外考察房产。

尽管欧洲国家给出了买房附带增值的优惠,如“购买25万欧元房产获希腊居留身份”等,但在刘明远的朋友圈里,大家更倾向去美、加、澳这些传统移民国买房。

2002年,刘明远就在北京以6000元/m²的价格购进4套房子,10年后房价翻了近10倍。

后来,刘明远把20多年来积攒的家底全投进文体生意里。2008年经济危机给他的生意带来巨大打击,家产赔进去大半。这让他再次萌生投资房产的念头。

2011年,刘明远决定和朋友在美国投资买房。正巧,刘明远的独子这时在洛杉矶定居。“洛杉矶的气候四季如春,还带着海洋性气候特有的温润。”刘明远决定在市中心购买两套房产,“儿子有自己的房子,我这两套房子就是投资。”

“海外买房,很重要一步是

挑选靠谱的中介,因为中国人对当地法律和银行程序不熟悉。”刘明远说,不少台湾中介专做美国房产投资,经验丰富。他找到一家台湾中介谈好手续和费用,“包括律师费在内的所有费用一共花了4.2万美元”。

这两套独栋别墅的面积分别是410平方米和340平方米,当年价格是4000元人民币一平方米,这两年一直出租,每年租金12万美元,每年需缴纳的房产税和其他费用总共5.9万美元。“410平方米的那套房子已经升值了20万美元,这种高额回报率,超过了国内买房收益。”刘明远说。

还有一点让人惊喜,交房时几乎不需要再装修了,拎包入住即可,“性价比很高,当年买这两套独栋别墅的价格也就在临沂买个别墅,北京最多是个小公寓”。

刘明远注意到,这两年,随着中国买家来洛杉矶投资买房的人越来越多,洛杉矶开始兴起联排别墅了,以前几乎

在加拿大留学7年,2013年在温哥华郊区置业,房价约9000元人民币/m²
中国留学生王哲

再不出手,温哥华房价会被中国买家炒得更高

对刘明远这样的投资客来说,海外置业是“不用浇水的摇钱树”,但在王哲眼中,海外置业只是她实现移民目的的必要一步。

贝恩咨询公司的数据显示,中国人一共拥有13.1万亿美元可投资资产,其中大约6550亿美元的资产分布在海外房地产市场。在中国赚钱,到国外买房投资消费,正成为某些富裕的中产阶层的梦想。

“再不买,房子就被炒得更热了,到时想买也买不起了。”在加拿大待了七年的王哲感到买房的迫切。为此,她和男友加快了买房步伐,他们不想参与什么“抄底欧洲”,只想换个生活环境安定下来,因为他们做好了移民加拿大的

准备。提供国际房产搜索服务的一家网站显示,在国庆黄金周的前两个星期,该网站的房产搜索量飙升66%。

王哲和男友凑够首付在温哥华的郊区买了一个前后带花园、建筑面积100多平方米的房子。早年定居温哥华的叔叔给他们联系了卖主,一个急于出手房子的西方人。

“国外的老房子住着也很舒服,因为房子后期保养和维护到位,房子陈设、绿化、泳池、小细节等方面都不错。”王哲说,虽然这里的房子三个月就能盖好,但还是呈现了交钱盖房需要排队的紧张局面。她买的房子折合人民币相当于近9000元/m²。这个价格比起



目前正在雅虎挂牌出售的位于洛杉矶的一套小别墅,价格相当于一百三四十万元人民币。

都是独栋别墅。

据了解,近年来由于国内限购、限贷等原因,到海外置业的中国人中很多是单纯投资。看中物业的保值、升值潜力和租金回报率,而在海外置业的目的地中,美国是他们看房的最优先国家。

据了解,截至2013年3月的过去一年中,国际买家在美国买房总计682亿美元,其中中国买家贡献82亿美元,占比12%,成为美国房地产第二大买家。

律师建议

海外置业要找正规律师

北京大成律师事务所昆明分所刘福平律师:

1 去海外买房一定要找正规律师机构,了解当地税费手续、安全情况、种族构成、法律环境等,不要轻信国内的一些中介机构,一个了解欧盟的人没法给你推荐美国的项目。

2 投资者英文较好的话,可以去标的物城市议会网站查找房子位置等相关信息,也可以到当地大的房屋中介公司网站上查找相关信息。

3 如果想租房房子要调查这个区域出租违约率,在美国,房客到期不走,房东不能撵他。美国法律对人身权的保护胜过对房产的保护,你只能去房屋管理部门起诉,处理起来比较麻烦。

4 投资者要清楚买房目的,不要盲目跟风,有的区域房子的价格是很难起来的。

福田潍坊市山大共建研究院

本报济南10月17日讯(记者 王茂林) 17日,山东大学、潍坊市政府、福田汽车三方共建山大福田汽车研究院暨福田汽车山东工程院签约仪式在山东大学举行。

通过校、地、企三方合作,山大福田汽车研究院投资2亿元,力争5年打造汽车领域高新技术研究、孵化、人才培养和学术交流基地;规划2年建成福田汽车山东工程院。

据悉,山大福田汽车研究院将主要承担基础技术研究和人才培养等工作;福田汽车山东工程院主要负责汽车工程开发,包括汽车产品的性能开发、结构开发、工艺开发等任务。

按照规划,山大福田汽车研究院将计划投资2亿元,在5到10年内打造成为国内外知名的汽车领域高端人才集聚、高级人才培养、高新技术成果研究、高新技术孵化和高端国际学术交流基地。

福田汽车山东工程院将于今年11月开工,利用2年时间建成,推动山东省乃至我国汽车产业自主创新能力提升。

IPO传闻空袭A股 年底前重启或无望

本报讯 “传周五将发布IPO征求意见稿。”近几个月来,A股一直上演“狼来了”的故事。市场在众多负面传闻中应声下探,本周四上证指数下跌40余点,跌幅超过1.8%,创业板盘中甚至一度跌幅超过4%。但有知情人透露,IPO年底前重启可能性不大。

“如果说下跌原因有部分是IPO重启消息造成,那么这显然属误杀。”北京一家投行高层坦言。作为曾在9月末出席证监会距今最后一次新股发行制度改革座谈会的参会人员,该投行高层表示,IPO重启恐怕并非如想象中那么快。

“从目前的进展程度以及整体大环境考虑,IPO在明年恢复常态发行的可能性更大。”10月15日,一位接近于监管层的知情人士向记者透露,IPO在三中全会前后正式重启几率渺茫,“但有关此次IPO新股发行体制改革的正式定稿方案,在三中全会前后或将出台”。

据《21世纪经济报道》

香港人兑换人民币限额或将解除

本报讯 香港特区金融管理局官员和香港银行公会代表团近日访问北京。17日,香港金融管理局官员会见媒体时表示,人民银行对他提出的解除香港人每天兑换2万元人民币限额的建议表示可行,人民银行或将考虑解除限制。

该官员表示,香港人每天兑换2万元人民币的限额限制是在2004年定下的,现在环境和当年已经不同,设置兑换限额使香港人购买人民币投资产品时不便,因此建议改革。

据人民网

美债危机顺利解决震荡金市 金价昨涨逾2%站上1310美元

本报济南10月17日讯(记者 张嶂 实习生 韩旭) 17日欧市盘中,受美债危机顺利解决影响,黄金、白银大幅度反弹。国际金价一度升至1320美元,盘中10分钟上涨逾30美元。截至16:00,纽约黄金期货报1311.5美元,大涨2.28%。白银期货15分钟内上涨2.34%。

国际金价的波动与美国政治戏码震荡密切相关。2011年的美国债务上限之争和债务上限谈判的过程中,有大规模避险买盘涌入黄金,并推动黄金价格一个月上涨了300美元。

专家分析

金价探底,短线投资难获益

本报记者 张嶂
实习生 韩旭

金价在10月15日下探至三个月来的新低,虽然随后又小幅反弹,但整体下行走势动摇了不少人的投资信心。据业内人士介绍,按照目前金价形势,短线投资很难获益。

黄金分析师程荣强介绍,黄金价格正朝着2000年以来的首次年度下降和1981年以来最

大跌幅的方向震荡下行,今年以来,金价已经跌去24%。

“现在很多投资者是跌了不敢买,涨了也不敢买,黄金处于尴尬位置。”程荣强说,过去几年金价持续大幅看涨,几乎什么节点买入都是赚钱的,无论是投资还是个人收藏的热度都很高。但今年以来,金价大幅下挫,几乎浇灭了投资者的热情。目前,金价并不在今天的低点上,也不在高点上,而前景又

比较黯淡,这就导致今年下半年黄金投资短期很难获益。

程荣强认为,受国际环境的影响,现在黄金的价格一路处于低位徘徊,“年底前金价仍有继续下行的可能,建议投资者在投资黄金时也购买一点黄金期货做空,以规避风险。”他认为,如果不是短线投资而是刚需买金或半年以上的长线持有,现在算是比较好的买入机会。