

在东南亚国家当地的房产代理机构中,会说中文的人并不少,还有很多从中国“出海”到当地的中国代理公司,他们在当地设点,代理当地的房产项目,介绍来自中国的客户。自从中国提出“一带一路”倡议以来,越来越多的中国人把投资目光投向了东南亚。

每月有人组团去看房 国人为啥盯上东南亚

有人看中当地教育资源,有人看中每年7%以上回报率

本报记者 张玉岩

国内代理商驻扎当地 每月都有考察团看房

丽丽是地道的海南人,不过她现在长期驻扎在柬埔寨。

丽丽所在的房产代理公司总部设在海南,但是在东南亚各个国家都有驻扎点,公司在柬埔寨的业务主要在首都金边开展,代理了70多个房产项目。每个月公司都会有一个5天4晚的考察团,每个考察团的成员大约是15人,前往考察的人只需要负责来回的机票钱,在柬埔寨的一切招待费用都是由中介公司来承担。

“这个考察团的名额十分紧俏,现在已经没有了,如果想要来看房,只能是自己来,我们一样也可以招待。”丽丽说,自从10月份以来,前来柬埔寨看房的人就没有断过,光是接待就十分辛苦。在这短短几个月的时间里,丽丽接待了来自香港、澳门的考察团,也有来自马来西亚的,远的还有内蒙古的。

在柬埔寨的这5天4晚,其中有一天半的时间全部安排在金边看房。他们公司代理的金边房产有摩根大厦、金边壹号、皇家豪宅、金百汇等楼盘,大多数是投资类型的公寓住宅,拿其中一个楼盘皇家豪宅来说,一套30.64㎡的公寓,总售价大约是人民币45万元,算下来每平方米的价格大约是14000元人民币。

而在金边的这些高端公寓,房源也十分紧俏,往往是一有新房源马上就抢掉。9日早上,刚刚空出一套35.65平方米,一室一厅一卫的小公寓,总价52万元人民币左右,首付只要10%。丽丽立刻通知自己的客户,结果半个小时之后,这套房子就被同事的客户抢先下手,甚至钱款都已经到账。“没办法,好项目就是很抢手。”丽丽说。

而在国内,有不少出国咨询公司都专设了海外置业的业务。记者了解到,目前海外置业比较成熟的大多数是欧洲地区,比如葡萄牙、西班牙等地,而在东南亚,最为成熟的国家就是马来西亚,不少出国咨询公司在东南亚的业务主要在马来西亚展开。济南一家出国咨询公司的工作人员告诉记者,马来西亚的房产价格也已经涨

到了2万多元人民币,而通过中介公司进行置业,可谓比较省心,从前期的看房,到后期的贷款、过户,中介公司都可以从中提供帮助。

房价每年涨10%以上 租房也有7%回报率

投资回报率高,是吸引着大多数国人在东南亚买房的原因。

说到在柬埔寨买房的好处,丽丽很专业,“从投资回报率来说,柬埔寨的投资回报率世界排名第四。”丽丽告诉记者,有专业机构发布的榜单,柬埔寨金边房产的租金回报率达到了6.92%,超越了大多数发达国家,排名全球第四、东南亚第一。排在金边前面的是美国和日本的两个城市。

“写字楼的投是6%—7%,要是公寓的话能达到7%—10%。”丽丽说。而针对业主不在国外不方便管理的问题,丽丽介绍,在柬埔寨也有很多代租、托管公司,还有一些开发商可以返租。

同样,在越南的胡志明市,中国人也是当地高端房地产项目的主要目标客户。当地一家房产投资管理公司的工作人员能讲一口标准的普通话,她告诉记者,买房后年出租有6%—7%的收益,而房产的年增值率则达到了10%—30%。

尽管当地的收入水平并不高,大约相当于2500元人民币,但是胡志明市的高端公寓租金并不低。“胡志明市相当于越南的经济中心,这里的外国人很多,大部分高端公寓都出租给了外国人。”该房产投资管理公司的工作人员说。日常的出租,公司可以帮助代管,但是要收取出租总价10%—15%的服务费。

有数据统计,现在越南投资房产的国外机构和个人占比高达45%,投资客的大量涌入也拉高了越南当地的房价。核心地段的高端公寓价格已上涨到每平米4000美元至5000美元,一线地段每平米3000美元至3500美元。这家房产投资管理机构的工作人员推荐给记者的几个楼盘,均价也都在2500美元到3500美元之间。

而当地对外国人买房的政策也十分宽松,只要有越南的签证就有买房资格,只有少数楼盘不对外国人销售。不过越

南的楼盘大多数只有30%的比例能对外国人销售,超过30%的房子则不能办理房产证。

泰国马来西亚房价高 升值空间并不大

如果说在越南和柬埔寨买房子是东南亚投资的初级版,那么在泰国和马来西亚买房则属于进阶版本了。

跟柬埔寨和越南不同,马来西亚和泰国不管是从经济发展水平上,还是房地产市场的发展阶段,都要比柬埔寨和越南更进一步。在马来西亚,大部分人已经买不起当地中等价位的房子了。过去十多年,马来西亚房价上涨了153%,但近年来增长幅度已放缓,甚至有马来西亚的官员认为,马来西亚的房价跌幅将会接近40%。

记者从济南的一家出国咨询公司了解到,到马来西亚置业的中国人,目的也并不是以投资为主,而是看中了在马来西亚置业之后的第二家园身份,可以长期免签有条件永久居留,在子女教育上也颇有优势,可以获得与当地一样的教育资源。而马来西亚的教育体系沿袭英国及欧美教育体系,文凭均被欧美知名学府承认。

泰国的房子现在也并不是那么好买,已经在泰国有一套房产的老李看来,泰国的房价已经很高了,升值的空间并不大。

已经过了不惑之年的老李,早几年在泰国曼谷买过一套房子。老李看来,在泰国,基本上只有曼谷的房子是刚需,其他地方的买了就很难卖出去。如果买了房子想要出租出去,一方面物业费不低,再加上中介费用,也很难赚回来。在泰国,中介的力量比较强大,不管是个人买房,还是把自有房屋出租出去,很难脱离中介,这个中介的服务费就很高。

2018年夏天,老李的朋友专门来到泰国,希望能够在曼谷买一套房子,并办理住房贷款。但是自2016年6月开始外汇管制后,当地的中国银行不再贷款给中国大陆居民了。尽管当地的大华银行贷款政策比较宽松,但也只能给可以提供工作证明的外国人提供贷款。当地的一些小额贷款公司,MBK金融机构可以对中国大陆居民贷款,但是利息比较高。

延伸阅读

工业投资也很热 地价并不便宜

“世界工厂”已经成为越南的名片,越来越多的人在越南投资购地建设工厂。

晚上8点多,在韩明(化名)越南的工厂里,还是灯火通明,机器运转不停,工人们依旧在加班做工。在越南搞投资,最大的优势就是人口红利。不少在国外投资实业的企业家经常遇到的问题,就是当地工人“爱偷懒”,工资日结,上班常常是三天打鱼两天晒网,而越南人很勤劳,管理起来就没那么困难。老板韩明介绍,他给越南工人开出的工资是每月2000元人民币左右,这在当地还算是高的,而在山东临沂的工厂,一个工人就要6000多元的工资。

早在2015年,韩明就在越南投资建厂了。一家在海防,另外一家在距离云南河口130公里的地方。在海防的工厂,每年的销售额能达到2个亿,去年4月份投产的第二家工厂,也有了1个亿左右的销售额。

韩明的工厂主要生产高端木地板,出口到美国,但是近几年来,美国对中国的反倾销税收得太高,刚刚定下的2016年—2017年的关税是49%,美国的采购商都不愿意再从中国采购。从越南出口税收就没有那么高,美洲的采购商更喜欢在越南采购,价格也能比国内高。“那时候来越南建工厂,主要还是看中原材料,一方面越南的木材丰富,另外,在越南老百姓家里旋切木材的也很多。”韩明说。

很多人认为越南的地价很便宜,其实并不是。韩明介绍,在越南建第一家工厂时,用地是租的,现在的租金是每平方米2.4美元,一共有2万多平方米,每年的租金也有400多万元人民币。建设第二家工厂时,韩明改租为买,每个平方也有70—80美元,韩明的第二个工厂有200多亩地,17万平方米,加上建设等成本,总共投资了1000多万美元。不过,当地的招商引资政策很好,在税收上只有一项所得税,有的园区提供的政策是免税3年,还有的是所得税减半。

“其实日本、韩国来越南投资的早,这里的外资还是以日韩居多。”韩明说,最近几年,随着国家推进“一带一路”政策,来东南亚投资的也越来越多。拿木地板行业来说,在柬埔寨有七八家,越南南方四五家,北方大概还有两三家企业。 本报记者 张玉岩