

就在 11 月 14 日,美国曼哈顿上西城新建高级公寓开展的“人文生活体验之旅”促销活动中,就有 200 多位华人提出购买意向。此外,日本、澳大利亚、韩国和加拿大等国房地产市场均出现中国投资者的身影。然而,这一投资势头或将受阻。11 月 30 日,日本媒体报道称,日本北海道拟制定法规,限制中国等外国投资客购置地产。

北海道限制外资买地

日本北海道知事高桥晴美 11 月 29 日在议会表示,对于外国资本购买北海道的森林、沼泽、土地等问题,计划制定一份独立的《土地交易事前申请条例》,以保证北海道的土地资源和水资源不至于被外国资本控制。

日本林野厅称,根据目前日本的法律,土地交易面积少于 1 公顷的,不需要向政府报案;如果超过 1 公顷的话,则需要向当地政府事先提出交易申请,如果政府认为这一土地交易有问题的话,就可以要求取消这一交易。

主要针对中国买家

舆论认为,北海道政府可能出台的这项规定,主要是针对来自中国等地的买家。日本方面表示,中国资本正在以迅猛之势进入日本,这给房地产市场带来了不少隐患。

根据北海道政府统计,目前外国资本在北海道购买和拥有的山林总面积已经达到 820 公顷,其中有 107 公顷的山林位于日本自卫队和警察设施的附近,买家主要来自中国香港、中国台湾、新加坡、英属维尔京群岛等地,多为华人资本。

“以前来北海道买房的外国人挺少的,这两年我明显感觉有很多中国人在这里购买房产。”王先生在北海道生活多年,现在一家旅行社担任导游工作,他告诉本报记者,北海道著名的滑雪胜地二世谷吸引了不少来自北京、上海的商人购买别墅,他还听说一家香港公司在北海道购买了一大片森林。

王先生说,在和一些日本人聊天时,能感觉出来他们对于越来越多的中国人来此买房感到很不安。

外资推高澳大利亚房价

其实,早在今年 4 月份,澳大利亚政府就已经宣布一些措施,限制外国人购买澳大利亚房地产,制止该国房地产价格节节攀高。

澳大利亚去年放宽外国人买房的限制后,海外投资者买下不少房产和公寓,促使澳大利亚的房地产价格攀高,尤其是悉尼、墨尔本、珀斯等城市的房地产。

据墨尔本《世纪报》报道,有不少外国投资者,尤其是富裕的中国人,在澳大利亚购买好几处房产,却让房子闲置。而墨尔本东部和悉尼的房子以几乎创纪录的高价拍卖,买家都是中国人。澳大利亚房价被炒高,令维多利亚州 3 月份其中一周的房地产销售额突破 10 亿澳元大关。

澳恢复外资买房限制

澳大利亚政府 4 月份宣布,将恢复原有的大部分限制措施,以限制海外投资者在澳大利亚买房地产;当局也说,违反这些限制措施者,将会受到更严厉的处罚。报道称,恢复的限制措施包括:没持临时居留签证的外国人,不得在澳大利亚购买现有住房,他们只能购买或建造新的房产。如果这些外国人自己买地,那么就必须要在两年内把屋子建好,否则就得把土地转售出去。

时任总理陆克文表示,政府要保证外来投机者不会推高澳大利亚房价,使得澳大利亚工薪家庭被迫出高价来购买他们的房子。

此外,澳大利亚财政部还要调查 50 起海外投资者在多处购买房产的案子,倘若发现这些人真的“囤积”房子,他们将被罚款或判坐牢。

据《国际金融报》、《北京青年报》

# 海外炒房遭遇政策变脸

中国投资者的购买力让一些国家感到不安

■“中国制造”在海外已经名声大噪,如今又多了一个“中国购买”。在国内“限购令”和楼市泡沫的影响下,手中持有大笔资金的投资者开始转战海外地产。然而,这一投资势头或将受阻。在澳大利亚恢复对外国人尤其是中国人购买房产的限制之后,日本北海道也准备制定法规,限制中国等外国投资客购置地产。

■业内专家表示,一些国家之所以对中国投资者购买房地产从政策支持到政策限制,是因为他们最初低估了中国投资者的购买力。



解读

## 土地买卖事关大局 各国都很谨慎

正略钧策管理咨询合伙人朱振锴表示,日本并不是第一个抬高投资门槛限制外国资本流入的国家。涉及土地买卖问题,包括南美、巴西、南非等国家都显得很谨慎,因为这不仅关乎房地产市场

的健康发展,房价上涨还将影响到民生,进而引出更多政治和社会安全等方面的问题。这些国家之所以出现“反悔”政策,是因为他们最初低估了中国投资者的购买力,他们认为这些“热钱”或者

“灰色收入”一旦流入市场,就会影响经济大局。

朱振锴表示,“政策风险”永远是投资者考虑的最大风险,显然这些国家已经意识到了这一问题。

据《国际金融报》



链接

### 意大利 小镇禁止外国人买房

闻名遐迩的意大利海边度假小镇马尔米堡,规定 20 年内禁止外国人购买本镇的房地产。另外,禁令还规定可以看海景的地块只能出售给本地的买家或在此地居住了很长时间的居民。

分析人士称,有限的自然资源势必引来财富竞争。因此现在许多

国家的度假胜地都有禁止外国人购房的规定。如外国人在泰国买房就有一定限制,外国人不能购买包含土地所有权的别墅,他们只可以买不涉及土地买卖的高层公寓。

像泰国、马来西亚一样,东南亚许多风景殊胜的国家都有类似的法规。

### 阿根廷 将限制外国人买地

阿根廷农业部长胡利安·多明格斯 8 月 11 日说,阿根廷政府拟推动制定相关法规,限制外国投资者在阿根廷购买土地。

阿根廷农业联合会主席爱德华多·布兹说,该联合会在几年前

曾向时任阿根廷总统内斯托尔·基什内尔提交建议,要求限制外国投资者在阿根廷购买土地。布兹认为,上述政策出台后有望鼓励阿根廷人购买本国土地,扩大农业生产的规模。

(宗禾)

延伸

## 海外炒房势头正劲

在国际金融危机爆发后,抄底海外楼市的投资性需求比例正在上升。今年,北京、广州等城市出台“限购令”,规定家庭只能新购一套商品房,这让内地不少投资者转向投资海外房产。

### 买下新加坡八成新房

2011 年 1 月 1 日,新加坡的投资移民门槛将大幅提高,在这短暂的时间通道中,众多中国富裕阶层对新加坡地产开始了新一波考察,某新加坡驻香港的中介机构告诉记者:“过去,新加坡 10 套房子大约有 7 套是华人买的,现在 10 套有 8 套是华人买的,你可以想多出来的这一套的钱来问哪里,广州?上海?浙江?”

在即将过去的一年,新加坡房价已经有过一轮大涨,但新加坡利率低,贷款容易,投资回报率高等优势依然吸引着大量担心货币贬值、对资产有全球化配置需求的中国富豪们。地缘和文化的接近,使得新加坡成为仅次于香港的投资热土。

### 创下纽约房价新高

世界许多地区地产界已经感受到中国买房客的购买力。一位神秘的中国商人今年 4 月以总价 3320 万美元的高价买下了纽约一处 500 多平方米的公寓,创下纽约房价的新高。国外媒体感慨称,“中国制造”找了个“兄弟”——中国购买。

### 投资性买房占了一半

推荐中国人到海外买房,香港美亚置业集团董事长梁健立已经做了 22 年。梁健立透露,“现在投资海外房产与 10 年前有了很大区别,国际金融危机前中国买家中以投资为目的买房的比例只有 30%,而今年投资比例已经达到一半。”

“去海外买房的购房者形形色色,有私营企业家,有子女在外留学的学生家长,也有专业的投资者,不过,八成海外购房者没有看到房子就买房。”梁健立认为,相当一部分人把在海外购房当做单纯的投资行为,因此很少到当地实地考察就出手购买。

### 中国买家购买力让中介震惊

中国购房者最喜爱的国外房产来源依次是加拿大、澳大利亚、美国、新加坡、英国、德国。

“截止到 10 月份,我们今年业绩增加到 35%,除了长三角、珠三角这些海外投资的传统区域外,北京等环渤海地区今年涨幅更为明显。”对于买家的购买力,梁健立感到震惊。今年通过房产中介赴海外买房保守估计 50 亿元,而这只是九牛一毛,如果加上那些直接去海外买房的人,实际的规模大多了。

据《北京晨报》