

## 编者按

素有“韩国夏威夷”之称的济州岛，自2010年实行房地产投资移民制度以来，凭借旖旎绚丽的自然风光和优越的地理位置，吸引了众多外国的投资移民。表面上看，投资济州岛既能增值又能移民，看起来很美，美丽的背后是否有人不为人知的陷阱？济州岛的投资移民到底靠谱不？为一探究竟，本报特派记者前往韩国济州岛探访投资移民的是与非。

# 三四百万买房成半个韩国人

本报记者揭秘济州岛买房移民热，中国阔太兜风途中刷卡买百万公寓

本报特派记者 廖雯颖 孟敏



## 济州探移民

之 直奔现场

“济州岛精装海景现房，1套别墅全家移民！”“土地永久产权、无移民监、无需资金证明、全球166国免签，资产全球配置+保值增值+国际名校”……近日，记者收到了一条落款为“中国唯一出海国企绿地集团，世界五百强领跑海外地产”的短信。短信内容是否属实？济州岛买房移民是否靠谱？带着这些问题，记者来到了韩国济州岛。

“济州岛现在成了‘中国岛’，中国客人，有钱！”韩国济州岛城邑民俗村负责游客接待的金大娘竖起大拇指，操着口音浓重的普通话感慨道。济州岛，这个曾经为韩国“乡下”的海岛，近年来正逐渐成为投资热点。尤其是“买房五年拿绿卡”的移民政策，吸引了大批中国人在这里圈地买房。



济州岛的“汉拿山小镇”项目四百套带绿卡的公寓，目前只剩下10套左右。但由于入住率低，小区比较冷清。 本报特派记者 廖雯颖 摄

## >> 初探访

### “绿卡公寓”卖得火，京沪购房者居多

飞机抵达济州岛，安检后首先映入外来者眼帘的，就是绿地“汉拿山小镇”的大幅广告。“绿地济州半山海景别墅，首次海外交房”，“开拓，幸福彼岸的蓝图”等硕大的汉字广告语，迅速捕获到了目标人群的关注。在机场另一侧，另一个主打海外投资者的楼盘“海洋之星”的大型广告同样抢眼。来到济州最繁华的地段，“济州投资咨询”“济州与您共享”类似的广告语同样醒目地悬在高楼上。

在济州岛兼职自由导游的中国留学生小曾，三个月前领略了一把中国太太买房的大手笔。今年6月，小曾接待来自沈阳的一家三口到济州岛度假，其中男士独自在酒店休息，他则陪同女士和两岁大的儿子出去兜风。途中，女客人当场拍板，连正在酒店睡觉的丈夫都没有告知一声，就

掏出信用卡买下了一套面积为130多平方米的公寓，总计363万人民币，每平米约折合人民币27000元。

记者了解到，在当地买房的主要是北京、上海及周边地区的居民。开发商也曾在山东对韩国项目进行宣传，但山东人显然更看好北美市场，出手谨慎，不像北京、上海人，房子还没盖起来，钱就掏出来交上了。“以二环一套公寓的价格，在韩国买个别墅，值！”不少中国人这样认为。

中国绿地集团开发的“汉拿山小镇”度假海景公寓和奥森韩国株式会社开发的“海洋之星”度假半岛公寓，是济州岛目前最热门的带绿卡项目的公寓楼盘。记者从绿地集团济州岛接待处了解到，“汉拿山小镇”四百套度假公寓，今年4月底启动首批交房，9月底第二批即将交付，目前仅剩

十套左右。而更早些时候启动的“海洋之星”公寓楼盘基本已售罄。购房者中，绝大多数是中国人。

“现在购买韩国指定房产，不仅可以收获韩国绿卡，5年之后转卖出去，还可以赚到房产增值部分的收益，收获全家韩国永久居留权，等于买房赚钱同时，白送一张绿卡！”以上这番话，几乎所有有意在济州岛投资买房的人都耳熟能详。

除了宜居的环境，最吸引中国买房者的当数“绿卡移民”和“增值潜力”两张王牌。最关键的是，如今济州岛的房价还没有中国北上广部分地区高。除了独栋别墅和商业投资等高投入地产项目，投资者只要花三四百万人民币，就可以购下一套面积在一百多平方米的公寓，房价平均一平方米不到三万，投资移民门槛可以说相当低。

## >> 房源紧

### 韩国收紧移民政策，投资门槛越来越高

楼层等不同，售价在四百万至六百万之间。“四百套带绿卡的，现在就剩10套左右了。”绿地工作人员于伟说，“我们造的就是一个‘中国城’。语言问题，完全不用担心。”

于伟提醒，韩国政府已经开始收紧投资移民政策，以前是买一套房全家移民拿绿卡，如今只有父母和未婚子女可以获得，子女五年内还不能结婚。“济州岛目前很需要投资，所以投资移民门槛很低，但是从新加坡等其他国家看，投资移民的门槛都会越来越高的。所以我建议你赶快下手，再不买就迟了。”与如火如荼的旅游业的对比，济州岛的房地产仍处于上升期。

这个说法得到证实。韩国《首尔新闻》6月21日报道称，济州岛今后将大幅提高外国人通过购买房地产获得永居权的条件。济州特别自治道已向韩国中央政府提议，准备在济州实施“永居权总量制”，

将移民总数控制在济州岛人口总数的1%，约6000人左右。元喜龙的职务交接委员会6月20日对外宣布，以后外国人要获得济州岛永久居留权，除了购买5亿韩元（约合50万美元）以上的房地产外，还必须另外购买5亿韩元的“济州地方开发债券”，以“改善”济州岛的投资移民制度。这一系列的措施主要是为了防止中国开发商“圈地”在当地造“中国城”，合理控制济州岛的外来购房人士。

而对于房产升值空间，韩国首尔特别市峻宇商贸有限公司总经理奉宗根说，中国人在济州岛开发的房子是本地房子价格的2-3倍，确实炒高了济州岛的房价。但是奉宗根提醒，目前升值空间良好的济州岛房产已经让中国人炒的价格很高，而且只有中国人之间能相互买卖，风险还是很高的，将来一旦投资形势发生转变，会引来不小的麻烦。

## >> 须谨慎

### 移民只是“半个韩公民” “166国免签”是误读

在济州岛买房是否可以办理全家移民手续？

9月11日，记者致电韩国济州特别自治道，咨询投资移民的政策。济州特别自治道的政府人员给记者传来一份文件：从2014年9月12日起，在韩国所有房产投资移民制度适用地区，外国投资者可投资购买共管式独立产权公寓（以下简称“公寓”）。

韩国文化体育观光部12日也表示，观光振兴法执行令部分修正案通过了国会批准，将从12日起执行。修正案为了吸引外资进入房产投资移民制度适用地区，放宽了对外国投资者购买休养地公寓的限制。

韩国政府属下非盈利贸易促进机构——大韩贸易投资振兴公社青岛代表处张次长在接受记者采访时表示，2010年，济州岛颁布了投资移民政策，对投资购买济州岛等指定地区的休闲娱乐设施的外国人，将给予永久居住权。其中，在济州岛内购买休闲停留设施（休养型度假公寓等）花费5亿韩元（约合50万美元）以上，并在保有该不动产设施5年后，就可以获得永久居住权。

在此期间，投资者虽无需经常住在韩国，但首次签发的签证到期时一定要到韩国更新。投资者的同行家属在其获得永久居住权之后可以申请绿卡。

尽管在济州岛买房就可移民此事不虚，但采访过程中，开发商在推广宣传中的一些说法却也不乏水分。例如对“全家移民”和“全球166国免签”，就产生了不同说法。

对韩国移民业务非常熟悉的百通鑫源株式会社于飞（化名）说，“全球166国免签”是开发商的宣传噱头，事实并非如此。“永久居住权是移民的一种。韩国济州岛的永久居住权就是韩国绿卡，绿卡持有者并非加入韩国国籍，仍是中国国籍，不能享受韩国的政治权利，只能享受韩国国民待遇，如医疗、教育等。签证属外交范畴，与选举权、被选举权等同属政治权利，这是开发商误读。”

这个说法得到国内不少专家的认同。山东大学房地产研究中心主任李铁岗在接受记者采访时说，政治权利赋予的社会行为，是最高形式的公民待遇，而医疗、教育等属于经济行为范畴，相当于国人用钱买来了医疗、教育的待遇，这是半个公民的待遇。



济州岛的位置示意图。

9月6日，记者以看房客的身份来到已经一期交付的“汉拿山小镇”楼盘。“汉拿山小镇”位于济州岛汉拿山南麓，南朝大海，精装修全配套，前来度假的房主可以“拎包入住”，每套公寓因面积、户型和