



图为华裔学生购买的温哥华豪宅外景。该豪宅住房面积1300多平方米,内带5个卧室和8个卫生间,还有图书馆、健身房及游泳池等设施。

国外买房,投资还是洗钱?

华裔学生1.5亿元买豪宅引争议,多国房地产市场易成洗钱温床

近日,一名华裔学生豪掷1.5亿元人民币(约合2377万美元)买下加拿大温哥华一处豪宅,创下2016年温哥华豪宅成交纪录。这不是中国购房者第一次抢占国内外媒体头条。中国“土豪”在加拿大、澳大利亚、新西兰和美国等海外房地产市场一掷千金的新闻屡见报端,也引发不小争议。有媒体报道称这种投资行为推高了当地房价,也有人质疑这种房地产投资涉嫌洗钱。

由于中国投资者大多关注高端房地产,豪宅价格走高对普通居民可负担住房的行情走势不会产生太大影响,因此推高房价之说站不住脚,然而对涉嫌洗钱的怀疑并非毫无根据。事实上,美国、加拿大、澳大利亚等多国房地产市场都极易成为国际洗钱行为的温床,各国政府已开始关注此事,但总体而言监管难度不小。

当地房价高涨 不能都赖华人

据报道,这名学生叫周天宇(音译),他所购买的这幢豪宅占地约1.7英亩(约合6880平方米),住房面积1300多平方米,内带5个卧室和8个卫生间,还有图书馆、健身房及游泳池等豪华设施。在购房者的学生身份备受关注的同时,他的出手阔绰也令人咋舌:向银行按揭贷款约757万美元(约合4957万元人民币),其余款项均为一次性付清。

无独有偶,去年3月,一名在加拿大温哥华市有注册公司的中国商人花费5180万加元(约合2.58亿元人民币)买下温哥华西区一栋豪宅,成为不列颠哥伦比亚省有史以来交易额最大的房屋买卖之一。这笔交易当时也被媒体热炒了好几天。

近几年来,温哥华房地产市场持续升温,仅2014年,温哥华房价平均涨幅为25%以上,这让当地居民苦不堪言。

由于加拿大对外国人投资本国房地产没有限制,还可提供银行贷款,温哥华又是一个气候宜人,风景秀丽的城市,因此不仅是中国人,全球其他国家的有钱人以及加拿大东部的部分退休居民,都选择在这里购房和养老。可毕竟黄金地段面积有限,好房子供不应求,这才是温哥华房地产价格不断上涨的真正原因,也让当地居民怨声载道。

然而,当地不少媒体甚至居民把怨气都撒到华人甚至中国人身上,说他们是房价大幅

上涨的主因,这显然是不公平的,也有种族歧视和偏见的成分。除了上面提到的温哥华吸引外国人买房的因素,还应该看到,华人购买的多数都是数百万美元以上的豪宅,这本身就是高端市场,对当地普通人的购房冲击并不大。

隐匿身份付现金 买房洗钱挺容易

不过,一个学生,却能一次性付清约1亿元人民币,有媒体质疑,这种房地产投资涉嫌洗钱。实际上,美国、加拿大、澳大利亚等多国的房地产市场都极易成为国际洗钱行为的温床,各国政府已开始关注此事。涉嫌洗钱的怀疑并非毫无根据。

澳大利亚交易报告和分析中心去年6月发表报告说,这一反洗钱机构已确认,在澳大利亚,购买房地产等高价值商品是一条重要的洗钱通道。不法分子选择房地产市场来使非法所得合法化,是因为“买房时允许使用现金”且“可隐匿真正获益人的身份”。报告还说,不法分子会利用身边亲友来打掩护,让他们代替自己成为房产的合法拥有人。有时,他们会申请贷款,并以分期付款形式洗钱。

加拿大财政部同年曾发表报告指出,通过第三方支付以及复杂的法人结构,不法分子可隐藏身份和资金来源,成功通过房地产业洗钱。

美国房地产协会官方网站为房地产经纪人提供的行业指南指出,房地产业等不少非金融行业容易受潜在的洗钱犯罪

侵害。这份指南建议,为辨别和打击洗钱行为,房地产经纪人需全面评估购房者个人信息和房产交易信息,最关键的是要了解真正的客户是谁,他们的真实兴趣以及购房意图等。

新西兰房地产中介管理局官网指出,当购房者同时出现以下迹象时,房产中介应警惕可能存在的洗钱行为:大量使用现金;通过律师或朋友代理购房,甚少直接接触;出价高于市场均价,对价格漠不关心;急于成交,成交后随即转手;不愿提供个人信息,等等。

政策法律没跟上 查处监管有点难

尽管多国政府十分关注房地产领域的洗钱行为,一些国家也出台相关法律法规应对,但查处此类洗钱行为面临不少挑战。

比如在加拿大,虽然联邦政府已出台相关法律,但法律把责任更多压在了房地产行业一方,而不少房地产中介公司未能尽其义务。

作为加拿大联邦政府的反洗钱机构,加拿大金融交易和报告分析中心今年3月指出,尽管反洗钱相关法律要求房地产中介确认客户信息及其资金来源并上报可疑或大量现金转账交易,但在对大温哥华地区的定向抽查中,80家公司中的55家没有这样做。该机构随后于4月加强了对加全国房地产中介的培训,但加拿大房地产协会认为,对房地产中介展开的反洗钱培训远远不够,而且指望



图为温哥华这处豪宅的内景。

个人中介像银行或赌场那样追查客户简直“荒唐”。

在美国,虽然“9·11”后出台的爱国者法案加强了联邦政府对金融账户的监管,但房产交易各方被给予特别豁免,不受这一法案约束。美国联邦出庭律师张军介绍说,直到最近几年,由于纽约州以及佛罗里达州的国际洗钱行为日益猖獗,美国联邦和各级地方政府才开始关注此事。他说,今年1月,美国财政部专门成立部门,负责调查高端房地产市场洗钱。目前,在纽约曼哈顿购买300万美元以上,在佛罗里达州迈阿密-戴德县购买100万美元以上的房产,需要公开买家姓名。通过有限责任公司形式购买房产的,也需要公开持有公司25%以上股份股东的身份。其他情况下,买家不需要披露个人信息。

张军认为,调查房地产业的国际洗钱行为,要有相关法律,不仅是联邦政府层面的系列法律法规,各地方政府也应有配套

措施。但这样做就需要避免新旧法律条款的冲突,否则会引起诉讼。此外,调查洗钱行为也可能让合法买家知难而退,对美国房地产业产生一定影响。因此,制定相关法律政策需要一个论证过程,有一定难度。

据澳大利亚银行业内人士透露,与资金来源相比,澳大利亚政府实际上更在意资金用途以及资金入澳后是否缴税。澳大利亚银行与政府的监管部门实行信息共享,如果发现资金用途违规,会要求投资者给予解释,如果认定解释不合理,会进一步展开调查。

对于资金来源,澳大利亚交易报告和分析中心前主管约翰·施密特2015年曾表示,澳大利亚缺乏监察机制,政府亟须采取强有力措施,比如由澳大利亚外国投资审查委员会与联邦警察、犯罪委员会以及情报组织协同合作,对来源不明的外国资金进行进一步调查。

综合新华社、新华国际客户端消息

		分类广告 电话: 0531-85196204 85196183 85196234 地址: 济南市泺源大街2号大众传媒大厦东门	
综合转让 ◆学校转让 合法资质接手 盈利15069073956	综合招商 ◆电子厂寻合作05374256555 ◆电子厂招加工05374119379	华软邀您共享蓝海华软智能微信 ——第三方微信领导品牌,荣获国际软件博览会金奖,代理名额火爆预定中。热线: 毕经理 18101091996 友情提示:请交易双方妥善查验对方的相关手续和证件,本刊信息不作为承担法律的责任和依据。投资信息需谨慎,仅供参考。	挂失声明 ◆曾凡帅,呼伦贝尔学院土木工程专业,毕业证(编号:108191200905001256)丢失,声明作废
挂失声明 ◆曾凡帅,呼伦贝尔学院土木工程专业,毕业证(编号:108191200905001256)丢失,声明作废		轻轻一擦 强力去污 不沾油强力洗洁中 批发零售 量多优惠 13561630568 刘 13573074205 黄	