

买时便宜住时贵

海外置业是“馅儿饼”还是“陷阱”

“只要1美元~100美元,便可以买走一套房子。”这则美国汽车城底特律打出的楼市广告语,赚足了国内投资者的眼球,也把近年来不断升温的中国人海外置业热潮再度聚焦在镁光灯下。相比中国房价走势的一片看涨,许多国家受欧债危机影响,房地产价格连年大幅下挫,使得越来越多的中国人想赴海外“捡便宜”。那么,中国投资者扎堆抄底海外楼市,究竟是“馅儿饼”还是“陷阱”呢?

置业身影遍布全球

“投资中国楼市不如去美国买房地产。”中国社科院近日的这一表态再度引发了舆论的广泛关注。中国社科院发布的2013年《投资蓝皮书》称,由于中国楼市上涨的空间有限,并且对投资需求有诸多限制,而美国房地产正处于触底回升阶段,上升趋势大致能维持5年到7年,有较大的上涨空间,所以投资中国楼市不如去美国买房地产。

事实上,海外置业近年来渐成热潮,中国人置业的身影正在遍布全球,而美国是首选。据美国全国地产经纪商协会发布报告显示,2007年,中国人在美国的购房花费仅占所有外国人在美国购房花费的5%。而2012年,这个比例跃升至11%,中国人在美国购置房产花费90亿美元,使其连续两年成为美国房产第二大海外买家。

除美国外,澳大利亚、加拿大和欧洲的楼市也备受中国人青睐。据房地产咨询公司高力国际发布的报告显示,多伦多、伦敦和新加坡等中国投资者海外置业热门地区里,境外买家的20%~40%来自中国;中国买家在加拿大温哥华购房者中的比例,从2011年的29%上升到2012年的超过40%;而在英国伦敦著名的金融区金丝雀码头,约1/3的新售房产卖给了中国人。

海外房价便宜一半

在中原地产研究中心市场总监张大伟看来,房价无疑是促使中国人海外置业的首要原因。他表示,当前国内的房价较高,而国外很多地方的房价都显得比中国更亲民一些。北京五环、六环外的部分房子都已经涨到200万元到300万元人民币了,而在美国,只要不是在很高端的地方买房,与上述等面积的独栋住宅也就合100万到200万元人民币。近几年国外的房产价格虽然也有波动,但是其涨幅远远没有中国大。

分析人士指出,受到“国五条”等调控政策的抑制,国内房地产投资回报率急剧降低,越来越多的投资者看淡国内房地产市场,再加上目前国内投资渠道日趋狭窄、人民币汇率不断升值,使得投资者逐渐将目光转向海外。

除投资外,移民也是中国人海外置业的重要原因。尤其是加拿大、美国、澳大利亚等中国移民首选国都已没有买房移民政策,投资移民海外的门槛已经越来越高。近两年,塞浦路斯、葡萄牙受欧债危机影响放开了投资移民的限制,无疑为中国移民欧盟打开了另一扇门。

此外,随着留学潮的不断升温,越来越多的投资者将置业首选在教育资源发达的国家及城市。

抄底“馅儿饼”不好消化

然而,像底特律这样不到100美元“白菜价”的房子,真的这么容易就能捡到便宜了吗?事实上,如果没有风险的话,这样的馅儿饼无论如何也砸不到中国人的头上。张大伟表示,这类低价房很多是租赁房,不是空置房。美国有法律规定,如果房屋已经租出去了,而且租住房子的租客如果没有其他房产,即便租户拒交房租,房东也不能将其赶走。所以在购买这类房产以后,房东无法立刻搬进去住,本身也没有投资价值,买房者还需要将原来的房东对这些租户的义务承担过来。

其实,类似这样隐藏在低价房产背后的政策风险还有很多。比如,英国有很多数千平方米的古堡售价仅为1英镑,却没人敢买,因为英国规定,拥有产权者必须负责修缮这些房子。

相比于国内楼市“买不起”的现状,海外房产则是“养不起”,投资者购房后每年需缴纳房产税、房屋保险等一系列费用,后期支出更像是个无底洞。比如在美国,计算房产税的房屋价值是由政府估定。如果在底特律花500美元购买房产,其估价可能高达30万美元,买房人每年需要支付6000美元左右的税费,大大超出了房价。

“海外房产一般都是买时便宜住时贵,加上各类税和保险,实际上的收益并不多。”张大伟表示,“抄底”的风险相当大,需要慎重投资。作为普通投资者,除非有移民的需求,否则并不适合海外置业。(周小苑)



美国纽约皇后区,一栋挂着出售牌的住宅。据新华社

相关新闻

中国人赴美买房 一年花费90亿美元

初夏的洛杉矶,人们开始四处赏玩踏青,可是贷款和房地产经纪人付毅却忙得不可开交。一顿午饭短短半小时时间,接了不下5个电话。

“前天在钻石吧市,我们公司有一套90万(美元)的房子上市。这套房子四室三卫,使用面积不到2000尺(约185多平方米),占地6000尺(约560平方米),当天就有200多人去看房,10多个人当场就交了定金。”付毅对新华社记者说。中国人成美国房产第二大海外买家

美国全国地产经纪商协会年度报告显示,2011年3月到2012年3月期间,外国人共投入825亿美元在美国购置房产,其中中国人(包括香港买家)花费90亿美元,占11%,连续两年成为美国房产第二大海外买家,仅次于加拿大人。

一提起洛杉矶,除了有闻名世界的好莱坞,还有宜人的地中海气候,全年平均超过260天的晴天,温暖如春的四季,

全美少有的地道中餐。于是,大洛杉矶地区自然成为华人在美买房的首选。

地产中介每天忙到晚上9点

付毅进入房地产中介这行一年多。他告诉记者,美国房市从去年开始好转,房价一直在涨,尤其是华人看中的热门地区,房价甚至有翻倍的。他说:“最近我每天都要工作到晚上9点,陪客户看房子、谈贷款,甚至有客户半夜还打电话。越到周末和节假日越忙。”

在大洛杉矶地区,圣马力诺市是数一数二的优质学区。该市没有公寓楼,没有联排屋,只有独栋别墅,最便宜的房子价格也在200万美元以上。据房地产经纪人杨旻透露,在这里掷重金买豪宅的人大多看中的是房屋的地段和学区,并不用于投资。

记者了解到,在南加州地区,华人购买50万美元以下的低档房多用于投资,而100万美元以上高档房屋的购买者大多自住。

“单纯为投资的,一般都买30万以下的房。都是越便宜越好。房价再高回报率就低了,不划算。”付毅说,“他们不会去考虑地段、学区的,看中的就是美国房价有升值空间。”

许多美国开发商建房时考虑中国人习惯

随着越来越多的中国人到美国购房,美国的银行、房地产开发商和中介等机构也做了相应准备。包括汇丰和华美在内的几家主要华资银行也可为中国买房人提供按揭。一座350万美元的豪宅,可以获得70%的贷款,并且最多可享受2.52%的超低利率。

苏家敏说,许多美国开发商都了解中国人的品位,在建房时多半会考虑中国人的习惯。如果是两层楼,一楼要有卧室,因为中国人喜欢几代同堂,老人住在一楼,免得爬上爬下。许多大开发商在建房时除了配备西式厨房外,还会特意准备一套适合中国人烹调的中式厨房。

(据新华社)

提醒

在美国买房过程并不简单

在美国买房也不是想象的那么简单。美国房屋交易有一套成熟完备的法律程序。

首先,地产商在确认购房者本人入住后,才会办理产权出售手续。业主入住一段时间后才可以出租或再卖,一般是一年或两年。

而且,购房之后不允许让房屋空置,否则业主会被要求缴纳费用雇用公司管理。如果把房子委托给当地房地产管理公司出租,还要被收取至少3%的租金手续费。

中国人到美国买房,首先要有他国、至少是中国香港的银行存款证明,以证明买家有经济能力。接下来就要找一个房地产经纪人来看房。看好房谈好价钱后,买卖双方还要去一类叫Escrow的公司登记。这是受政府委托的集产权过户和公证流程为一体的非官方公司,以保障买卖双方的利益。

在美国,并不是所有州的房产买卖

都要经过这类公司。但在加州,Escrow是必需的中间人。买卖双方的交易文件要交给它,再由它把文件交给政府备案。政府审查过文件后会把房屋产权证交给Escrow,再由该公司交给买方。

另外,首付至少是总房价的35%。外国人也可以申请贷款。中国买房人只需提供护照、签证复印件,加上在香港的银行账户信息,就可以申请贷款了。

赴美购房需提防陷阱

然而,对于中国人来说,来美买房诱惑中隐藏着陷阱。一些中介容易利用中国人的“人生地不熟”,提供虚假房屋信息,诈骗情况也时有耳闻。

杨旻告诉记者,2012年,在洛杉矶地区有一对姐妹,姐姐开了一个房地产经纪公司,妹妹开了一家Escrow,两人在短时间内进账数笔后卷款“跑路”,至今仍未破案。被骗的买主中就有中国人。

按照2011年美国社区调查的数据,每月包括抵押贷款、房屋维护等在内的房屋持有成本平均为1059美元,约占美

国家庭月收入的21%,而其中主要开支是房产税。例如一套30万美元的房屋,每年要缴税4000美元左右,管理费、维修费和其他杂费一年也要上千美元。如果要转手卖房,还必须支付经纪人费用和其他费用。

此外,在美国炒房成本较高。从房产交易来看,购房者需缴纳一次性的房产交易税、律师费、产权保险费、房屋估价费、房屋检查费和登记费等,一般累计占住房售价的3%至5%。卖房者则需缴纳一次性的律师费、房产交易税、登记费、维修费、房产经纪中介费等,一般累计占住房售价的7%至10%。

在美国,买房和绿卡也画不上等号。如果买了商用房,如酒店、娱乐场所等,政府在评估雇佣当地居民情况后,会发放两年临时绿卡,但也不是必然。两年后,政府还要进行再次评估以决定是否发卡。

今年2月有当地报道称,200多名中国投资者欲通过投资商业地产移民美国,结果被骗1.5亿美元。(据《新快报》)