

# 香江帝景： 世界眼光 本土力量

**楼市工作室**  
 负责人:张 晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com



难以想象,企及世界的建筑标准,在这里成为事实;难以想象,西班牙风情山水别院,在这里成为事实;难以想象,同纬度最美自然曲线,在这里成为事实。这里就是香江帝景。

风雨 15 年,铸就了信阳本土企业园林地产。这个以肩负社会责任、只做精品为使命的企业致力于打造比肩世界的好房子,七年寻龙,三年点睛,终成香江帝景。走过世界的人,一眼便能认出项目的纯正西班牙风情。

窗含金牛峰,水泊浉河湾,御赏南湾湖,坐看一贤山。大美的浉河山水环境,诞生意味着绝版,恰到好处地停留在城市与自然的黄金分割点,向东 5 分钟是城市中心的繁华热闹区,向西 5 分钟是南湾湖风景区,在如此得天独厚地段,园林地产否定了 12 次规划案,才最终找

到了最适合人居的答案,把山水优势发挥到极致,把手工建造运用到最细微,风水大师玲玲钦点的信阳最好的上风上水福地,藏风纳气,聚财聚福,坐北朝南,为信阳高端阶层打造一处四季身心滋养地。

社区外优越可圈可点,社区内美景令人沉醉。手工打造的别墅洋房,精工品质,本身就是一道亮丽的风景线,更有 20 余亩原生坡地公园,大型稀有树木全冠移植,原枝原茂,造型优美,2.0 容积率的超低密度生态大宅,给人最舒适的居住空间。

品质是品味的基础,石材千挑万选,工艺千锤百炼。门口不经意的一块石头,取自千里之外的泰山;屋顶整齐亮丽的红筒瓦,出自于宜兴紫砂壶厂的师傅之手;外墙颇具韵味的文化石,每一块都是

纯手工拼接;露台上不起眼的花架,是从澳大利亚进口的红柳桉,长常年不变形,经久不退色;2 期溪山房的每一栋洋房均配备世界名牌三菱电梯,窗户全部采用高档建材断桥彩铝;因为园林人坚信,唯有考究的选材和工艺,才有顶级的产品和设计。

没有世界级的配套,何谈高端私属生活?四千平方米的顶级会所,业主专享的陈氏养生太极馆,向东 500 米是信阳师院高等学府的人文气息,周边有医院、银行、体育公园。来自美国上市公司鑫苑置业的全资子公司,中国物业 100 强鑫苑物业为您的家做 24 小时全方位托管。

世界的眼光,本土的力量,是对香江帝景最好的概括。二期微豪宅 98-130㎡ 六层电梯墅院洋房火热筹中。

(肖丹丹)

## 英国明年拟征“豪宅税” 欧洲各国买房 如何获得税费优惠?

由于收到海外买家大量涌入等一系列因素的影响,伦敦的房屋呈现供不应求的状态,成交价格连续攀升。在这样的情况下,英国计划对 200 万英镑以上的房屋收取“豪宅税”。

“英国财政部已经做了大量准备工作,计划以最合适的方式推进‘豪宅税’。”3 月 21 日,英国财政部第一副大臣丹尼·亚历山大证实,他表示,这一政策最早于明年开始推行。

英国媒体近日表示,由于收到海外买家大量涌入等一系列因素的影响,伦敦的房屋呈现供不应求的状态,成交价格连续攀升。在这样的情况下,英国计划对 200 万英镑以上的房屋收取“豪宅税”。

“豪宅税”只是多种房产税的一种。近年,欧洲多个国家推出了购房移民换居留权的“黄金居留政策”,购房移民欧洲也逐渐成为国内移民者的新趋势。在这种趋势下,房产税的问题则一定不能被消费者忽视。与中国的状况不同,在许多国家,拥有房产的同时也意味着缴纳房产税、印花税、增值税等多种税费。

但是,欧洲国家的税务并非人们通常理解的那样“高不可攀”,而是有诸多优惠政策,在满足一定情况下,甚至可以免除税费。

### 西班牙：

出租给年轻人不用缴税

移民西班牙是很多人的愿望,“尽管希腊更便宜,但是有些人就是认定西班牙了。”一位业内人士表示。

在目前几个具有购房移民政策的欧洲国家中,西班牙属于后来居上。西班牙的移民政策与葡萄

牙相似,均为购买 50 万元以上房产,即能够获得全家在西班牙的居留权。宜人的居住环境,尽享欧洲一流教育、自由通行欧洲申根国家、高品质生活等等,都对中国移民者产生极大的诱惑。

近年,西班牙的经济呈现从低谷复苏的迹象,房价则正处于上涨前的上涨,这一情况对于国外投资者而言也是一大机遇和利好。

购买西班牙房产,在办理手续时需缴纳 7%~10% 的交易税,以及 1% 的房屋登记费。在欧洲,出租自持的房屋需要交纳一定比例的所得税,但是需要指出的是,在西班牙,只要把房屋出租给 35 岁以下的年轻人,则无需申报及纳税。

### 塞浦路斯：

购买 30 万欧元以上房屋可获 13% 退税

塞浦路斯可谓是欧洲购房移民中性价比最高的国家,根据相关条例,只要在塞浦路斯一次性购买 30 万欧元以上的房产即可获得塞浦路斯的“永久居留权”,这是欧洲目前唯一一个直接获得绿卡的移民项目。

塞浦路斯移民的办理速度也十分令人满意,相比于加拿大、美国等投资移民国家动辄数年的办理速度,塞浦路斯的移民审理程序十分简单,只需要 2~3 个月即可取得居民身份。同时,塞浦路斯的移民没有语言、学历和资产来源证明等要求。

在购买房产时,塞浦路斯所需缴纳的税费貌似“吓人”:共需缴纳 18% 的增值税——但实际上,只要购买 30 万欧元以上的房屋,就可以获得 13% 的退税额,这就意味

着,实际上只需支付 5% 左右的增值税。而对于希望通过购房移民的中国人而言,自然而然会满足这一退税条件。

同时,在持有 30~40 万欧元的房产时,每年需要缴纳房产税的比例也仅为 0.25%,仅为 750 欧元,相当容易接受。

### 葡萄牙：

持有期缴纳 0.4% 税费,出租可获 15 万元年收入

葡萄牙的黄金移民政策于 2012 年推出,该政策表示,海外人士在本国购买 50 万欧元以上房屋,即可全家获得一年期的临时居留权。只要在五年内保持持有房产,并申请临时居留权的续签,满五年后即可获得永久居留权。同时,房屋满五年后可以出售,不必继续持有。

对于众多移民者而言,葡萄牙的移民政策相当自由,一些家庭如果并不希望住在 50 万欧元以上的“大房子”里,可以在取得居民资格后,出售自己的房产。移民葡萄牙的另一大优势是在当地工作,这相对于许多移民国家,都是不可多得的优惠。

在持有房产期间,葡萄牙的税费相对塞浦路斯略高,每年需缴纳 0.4%~0.8% 的房产税,对于 50 万欧元的房产来讲,这相当于 2000 欧元左右。此外,还需缴纳 1200~

1500 欧元的城市建设管理费。

不过,如果购房者并不在欧洲长期居住的话,可以将房产出租。在葡萄牙,房产出租的收益率在 3%~6%。以 50 万欧元的房产为例,刨去一定比例的收益税款,以及房产税和城市建设管理费,购房者的年收益相当于人民币 15 万元左右。

### 希腊：

30 万欧元以下住宅免税费

不用说,希腊移民的门槛之低已经远近闻名。相对于费用较高的葡萄牙和西班牙,希腊只需要购置 25 万欧元的房产即可获得该国的居留权。这也是希腊吸引力最大的一点。

希腊可谓是最容易移民的申根国家,一旦取得希腊居留权,即可在申根的 26 个欧洲国家畅通无阻。希腊移民的宽松政策也是一大亮点,即使不在希腊居住,只要长期持有法定房屋,也可以在取得希腊的永久居留权。

对于居住环境越来越差的中国人而言,希腊是令人向往的度假天堂,拥有厚重的历史文化以及爱琴海诸多迷人岛屿。很多旅游达人纷纷表示,希腊是一个百去不厌的地方,而众多电影中的浪漫场景,也是在希腊拍摄的。

希腊的房产税似乎名目繁多,增值税、房产税等等,在购买时可达总价的 20%~30%。

然而,近年由于希腊处于经济危机中,因此很多开发商推出一口价政策,卖家只需要支付购房总价,而税费则由开发商承担。但这一政策可能并不会长期存在,一旦希腊经济复苏,其税率也可能会恢复。

希腊每年需要缴纳的房产税也“少得可怜”,仅为总价的 0.1%,而且对于价值在 30 万欧元以下的自住房,希腊推出了免税政策。

(据新华网)

