

海外置业需警惕四种陷阱

买房不等于入籍



据美国《侨报》报道,不少移民大国都有调整移民政策的习惯,加上一些购房者对于当地房地产市场的不了解,很多海外购房者都会陷入困境。

困境一 购房后物业管理混乱

据报道,纽约华人李女士8月5日前往福建同乡会求助,称其买下的高级公寓账目混乱、管理不清。

李女士表示,她在2011年买下位于法拉盛的一公寓,但是搬进去公寓后,公寓的黄姓管理员根

本不负责任,拒绝对住客出示楼宇账目,还随意上涨管理费。

非但如此,李女士说,新上任的管理员夏先生还贴告示并人身攻击她的丈夫,造成丈夫多次身体不适。

困境二 中介误导称买房便可入籍

《广州新快报》6日报道,丁先生最近通过某中介机构,花500多万元人民币在西班牙购买了一套房产,可是等一切办理好之后,丁先生又急着把房子转让出去。

原来,丁先生听信了中介的话,以为买了房子就可以加入西班牙国籍,“一只脚踏入欧洲”,以后孩子在国外读书的选择更多了。可是现在专业置业机构告诉他,“别说是外国国籍了,连永久居留权都拿不到”。

在海外房产中介机构工作的Andy指出,在西班牙购置超过50万欧元的房产,可以获得该国居留身份。但是,要想拿到永久居留权或者入籍,一定要在当地居住,永久居留要连续5年每年住满半年,而入籍要连续住满10年。

对此,业内人士指出,在国外买房就可以入籍是“偷换概念”,因为部分国家规定的“投资移民”或者“入股企业移民”,房产只是条件之一。

困境三 各种额外费用无中生有

近日,白领沈小姐为了在海外买房“破了点小财”。其实在此前,她已经花了很长时间去了解海外房产市场,又向相熟的房地产业内人士咨询相关信息。在对自己的财务情况做了评估后,她支付了100万元当作首付,购买一套海外房产。可是她没想到,整个交易过程完成,她竟额外付了近10万元。

对此,某中介机构负责人Louis揭开了谜底:一般来说,在海外买一套房产,要付给中介2万元至3万元看房保证金、3.3万元差旅费、看楼诚意金2.5万元至5万元(若一家大小前往,则可高达10万元),机票和酒店费用另计。其实,这些费用是自行定价,没有统一标准,而且大部分费用都属“无中生有”。

困境四 不带翻译受骗 房屋被转卖

今年年初,黎先生通过某中介机构购买了一套意大利的房产,等所有的手续都办好了,中介跟他说他可以收房了,他心里很高兴,于是带着太太就飞过去看房。谁知道,去到意大利时,他发现前几天就已经有人住进了他买的房子,而且住户还出示了他们的购房合同。黎先生在当地找了翻译后才知道自己的房子被转手卖了,自己却还蒙在鼓里。

业内人士称,虽然海外置业的买卖双方、中介都会签订合同,但“即使是中文合同,普通人也未必会看清楚每个词、每一句的意思,更何况是外语,特别是一些小语种。”因此,前往国外看房产时,最好把翻译带上。翻译可以帮助确定房子是否

属于中介代理的房地产商,确认标的房产是否已经被售卖,从而降低被欺骗的可能。

在海外置业过程中还存在着很多其他的陷阱,因此,对于想在海外购买住宅的个人投资者或自住者而言,了解其将要投资的市场就变得十分重要。

专业人士表示,移民置业者需要了解市场上的供应与需求趋势,包括未来的供应量、交易量、价格及租金趋势。同时,需要了解适用于该市场的各类政策及法律。如果置业者打算贷款,那么他必须了解当前利率、未来的利率变化以及购买二手住宅的折旧成本,因为不同市场都有一定的差异。

(据凤凰网)

盘点 11 个可能破产的国家

海外置业请绕行

在和“秃鹫”债权人拉锯了数年之久后,阿根廷最终还是陷入技术性违约。

但阿根廷绝非近年唯一一个艰难支付自己账单的国家。除了阿根廷之外,国际评级机构穆迪近日列出了其他10个主权信用评级为Caa1或更低的国家。

这11个国家,包括阿根廷、厄瓜多尔、埃及、巴基斯坦、委内瑞拉、伯利兹、古巴、塞浦路斯、希腊、牙买加和乌克兰。

这些国家面临的情况各异:比如埃及和乌克兰,评级如此之低的主要原因在于政治风险;又比如伯利兹和厄瓜多尔,因为近年金融环境的改善,事实上还被调高了评级。

一般观点认为,当一国政府债务占其经济规模的比例过高时,它的主权信用评级就可能被下调。根据国际货币基金组织(IMF)对于2014年的展望,上述11个国家中,有三个拥有“世界级”的负债水平,其债务规模占GDP的比例大于等于120%。

根据IMF的预测,希腊的债务在今年年底时有望达到GDP的174.7%,在全世界范围内仅次于日本;其他两个超过120%的国家,分别为塞浦路斯(121.5%)和牙买加(133.7%)。

不过,并非所有“超低评级”国家都拥有庞大的政府债务。以厄瓜多尔为例,IMF估计其今年政府债务占GDP比例仅为24.8%,低于大多数国家。之所以债务水平不高、评级却如此之低,是因为这类国家落后的金融体系或者已经签署的债务重组协议,令它们往往难以进入国际资本市场融资。

对于这些“超低评级”国家来说,在国际债券市场上拆入资金的成本非常昂贵,因为投资者往往把这些国家的债券视为风险资产,所以要求更高的回报,导致这些国家不得不支付更高的利息。

比较而言,被视为近乎无风险的美国(房源)10年期国债的年化收益率约为2.5%,但牙买加政府最近发行的类似债券,其年化收益率高达7.65%。更极端的例子是2012年早期的希腊,其10年期国债收益率高达不可思议的29%。

与此同时,许多国家倾向于在国际资本市场上融入外币,上述11个国家中的阿根廷、牙买加和伯利兹皆是如此。首选货币主要是美元、日元和欧元,之所以选择这些货币,是因为这些货币的发行国拥有低得多的通胀率,投资者不用担心资产缩水。

根据上述原因,上述11个国家中,有一些的“超低评级”正是拜通胀所赐。以委内瑞拉为例,根据IMF的预测,该国2014年的通胀率有望超过50%;而阿根廷的通胀率很有可能高于政府统计数据,西方国家往往对阿根廷的统计数据表示怀疑。

(据中国日报网房产)