

# 投资海外地产警惕违规操作风险

近几年,中国人海外投资地产十分红火,温哥华、多伦多、伦敦、纽约、新加坡等移民、投资热点地区都成为中国买家的置业首选。据相关数据显示,现今活跃在当地房地产市场的境外投资者大多来自中国,所占比例达到了40%。业内人士提示海外地产虽然看上去很美,但境外投资所存在的政治、政策、市场、汇率等风险必须正视。例如,按照美国相关规定,每年要缴纳房屋价值1%到2%的房地产税,如用作出租,还要缴纳租金的5%到10%作为管理费。一套20万美元的房子每

年仅房产税就需要缴纳2400美元左右。专家指出,有的城市在衰退过程中,可能是因为人员流动性很大,分散掉了,流走了,所以居住人口减少,需求会减少,那么这样的话它的房价会下降。

目前在上海推广的很多海外项目价格都非常低廉,看上去极具诱惑力,以法国的一个村庄项目为例,整个村庄连同19座建筑物,包括泳池、马厩、网球场打包甩卖,以27.5万英镑,约合271万人民币的低价出售。不过,一旦在海外购置房产,税收、出租、养房等

一系列的问题会接踵而来。首先,不同的国家地区的税收政策不尽相同,有时产品的本身售价不高,但是税收却高得离谱。而通常境外国家人口相对较少,即使房子再好,想要转手却找不到买家。另外,投资然后出租也是件难事,特别是在收租的时候,也常常会遇到这样或那样的困难。

此外,海外房产投资近年来的确很热,而按照国家外汇管理局的规定,每个人每年境外用汇只能是5万美元,那么这些人是通过什么方法顺利把钱汇到国外购买到房产,这里面有没有

违规操作呢?走访了上海多家银行,工作人员表示如果按个人年度用汇最多也就是5万美元的限额。而如果资金量不是很大的话,大部分海外房产投资者会通过组织亲戚朋友采取蚂蚁搬家的方式将资金转移到海外账户,满足国外购房的首付款要求。

银行宣称可以进行这种隐晦的操作,而在一些海外投资公司,这种转移资金的方式就更加明目张胆了。笔者从一些业内人士处了解到了一些可操作的灰色手法。要么去中国香港,要么去美国开设一个账户,要么

就是有外资银行可以直接在内地地代开。比如在内地,去银行你说开香港账户他可以帮你开好。香港汇款钱没有外汇管制,因为香港是金融开放区。想要投资必然需要承担一定的风险,通常投资回报率越高,可能存在的风险就越高。对于热衷于海外置业的投资者来说,通过各种可能的渠道多了解一些当地的房地产市场、投资大环境之后再决定投资与否,并且在投资过程中尽量少打或不打法律的“擦边球”,才会使得自己投入的资金更加安全、更加有效。 孔晶洁

## 20亿 沿沪产业带”规划出炉 沪昆 同城效应”凸显



近年来,随着经济实力的不断提高,昆山房地产行业已呈现快速发展的趋势,与上海之间的地缘优势,令昆山成为不少置业者眼中的一处“后花园”。继2011年7月叫停非沪籍居民“补缴税单”取得购房资格后,上海针对楼市限购变通手段,再度收紧限购令执行:目前非上海户籍购房者,无论缴社保还是纳税,未满一年都无法购房,补缴也不行。上海的限购令也让不限购的昆山千灯楼市成为上海人置业的热门区域。

此外,京沪高铁后通车,每天往返达90班,加上沪宁城铁的班次,昆沪直达变得更为便捷。交通的多样选择大大缩短了时间距离,

价格的洼地提升了价值的高度。上海轨道交通11号线花桥段的衔接更是形成了“半小时上海生活圈”,“上海工作,昆山生活”逐渐被人们所接受,“昆沪同城效应”已逐渐凸显。

随着昆山的房价节节攀升,市区的楼盘更是动辄上万,作为昆山楼市价格的洼地,千灯镇的楼盘日益被投资者和刚需人群所关注。据悉,千灯建滔裕花园是香港建滔化工集团继上海裕花园及建滔广场之后,在昆山的又一力作。该项目总建筑面积约70万平方米,园林面积达25万平方米。产品主要有普通住宅、叠加别墅、别墅等,项目具体推出尚未确定。凭借着超大的楼盘体

量,以及建滔集团的强大企业实力,该项目未来将成为千灯乃至南昆山的一个标杆性项目。

千灯裕花园下周即将加推10号楼,户型面积为95平方米、116平方米、130平方米,针对三种户型推出系列优惠活动:1万抵2万,2万抵4万。同时推出首付一成并享受贷款利率九折优惠等政策,笔记简单算了一下,首付一成的价格在上海仅相当于年轻白领一年薪金,此优惠活动受到新上海人客群的热烈追捧。据了解,建滔化工集团来自香港,拥有22年历史,公司在高科技、覆铜面板、化工等方面有极大成就,曾于2008年4月获财经杂志福布斯选为全球2000大企业之一。

## 》楼市速递

### 创智天地打造电子竞技嘉年华

8月11日到12日,2012创智天地电子竞技大赛在下沉式广场揭开帷幕,创智天地融合校区、园区、社区,进一步建立创智天地在动漫游戏领域的产业集群优势,再度携手游戏风云全面打造融合各种新奇观点和体感娱乐的游戏嘉年华。作为活动主办方,创智天地很好地汇聚融合“园区、校区、社区”三方资源,秉承着“三区融合,联动发展”的核心理

念,坚持以金融创新促进科技创新,搭建园区投融资服务平台,为以动漫网游为主导产业的企业提供卓越的融资及发展环境。瑞安房地产发展有限公司执行董事陈永明表示:“举办此次大赛是希望发掘和培养一批更好更优秀的队伍为国内动漫产业尽一份力量,也希望为电子竞技爱好者带来一场顶级的游戏盛宴,展现创智天地园区的独特个性”。

### 佘山首现中产化产品

沪上豪宅市场在经历过6月的小阳春之后,各大房企热情在政府政策调控的重压下明显减退,豪宅市场整体交易行情更是呈现滑落趋势。面对愈加趋冷的市场,高端产品表现不尽如人意,相反中产化产品却有不俗的成绩。于是,各大房企开始寻求转型。佘山板块作为上海最早成型的豪宅区,在转型之路上自然是首当其冲。据悉,为了顺应市场需求的改变,华润佘山九里将针对中产阶层推出170平方米的

全新空中平墅产品,以此完善佘山板块产品结构。

业内人士称,中场阶层已然成为了市场购买主力,而面对这样一个不断壮大的群体,佘山普遍的大平层及别墅产品令板块内产品结构明显出现断层,中产化产品的开发迫在眉睫。据了解,华润佘山九里为了顺应市场产品结构的变化,针对中产阶层人士,即将推出的170平方米豪宅产品,弥补佘山空缺的入门级豪宅市场。

### 海峡建设启动“绿色银行”计划

日前,海峡建设正式发布了企业生态宣言,并启动了“海峡绿色银行”计划。在绿色生态理念的支撑引导下,首批海峡城项目南京海峡城“云谷三号”获得了世界建筑环保评估最权威机构——美国绿色建筑协会(USGBC)颁发的LEED标准金级预认证。海峡建设总裁姚栋宣称,海峡建设将在云城市经济效益的基础上,立足“云城市”产业生态、环境生态、社会生态“三大层

面,进一步丰富生态效益,以构建经济效益与生态效益并驾齐驱的新城市经济模式为目标,打造“云城市生态场”,推动中国新城市经济发展。

据了解,“绿色银行”计划将覆盖绿色建筑、绿色公益、绿色营销和绿色总动员等海峡建设绿色生态行动的方方面面。除了继续秉承绿色建筑开发理念,海峡建设将坚持善待土地资源,保护环境,奉献社会。

## 多元产业激活唐镇居住价值

如果说,前两代国际社区还停留在单纯外籍人群聚集和产业带动上,目前的新国际社区则是依靠自身优越的生态环境、规划标准、产业基础、生活配套、品牌入驻等基因,与国际标准及趋势接轨,要更能体现当下低碳环保的国际趋势,使来自不同国家、不同背景的人士和谐地生活在一起。可以毫不夸张地说,唐镇国际社区将会引领国际社区的最新发展模式。浦东新区唐镇副镇长齐宝华指出:唐镇无论在历史还是当今,都处于浦东正核心的位置。这是唐镇最具优势的地方,也是地利”。而经历多年发展形成的多元化

产业链则是让唐镇有了“天时”。越来越多的品牌开发商入驻唐镇则是让唐镇满足了“人和”。天时地利人和,唐镇向唐镇国际社区的转变也是顺势而行。

浦东唐城投资发展有限公司副总经理王晓明对于“唐镇国际社区选择现在厚积薄发”有着自己的看法:“随着世博会的远去,迪士尼项目选址的尘埃落定,上海的核心发展力量已经开始逐步东移。西临张江高科技园区,北接银联卡产业园。通用电气、罗氏制药、杜邦、索尼、联想等世界名企坐镇张江,‘硅谷’潜力无限;中国平安、中国银行、

交通银行等金融巨头联手钜献上海市金融信息服务产业基地,金融产业总部云集,未来将银联卡产业园建成上海国际金融中心的重要支撑。张江、银联、金桥三大产业区交汇的黄金焦点,科技与金融比肩,实力巨擘未来财富焦点。”

金爵别墅、棕榈泉花园别墅、白金瀚宫、圣马丽诺?桥语别墅等四大别墅坐落唐镇,揭示了这一地区营造高尚国际化社区的潜力与未来。凭借地铁2号线延伸段的开通,保利、绿城、金大元等知名开发商竞相汇集,唐镇国际社区开始进入快速发展的高品质阶段。

### 安亭新镇“一复二”样板即将公开

随着地产名企扎堆效应,嘉定板块现已成为投资价值集聚的未来新城,成为沪上目前最为活跃的板块之一。近期随着轨交11号线,公布其北段二期将于年内完工,延伸段将于市内7条轨交换乘,途径长宁、徐汇、人民广场、浦东,极大的市区交通便利对板块内产品带来利好信息。

日前,嘉定代表安亭新镇,作为区内唯一具有国际人文精神的大型国际社区,其电梯花园叠墅-德绍豪斯,即将推出第二批样板间。该项目户型方正,实用性强,并拥有

超高附加值,赠送阳光地下室、下沉式花园、空中阁楼等,最大附赠面积可达140平方米,开创品位生活与美学居家的全新篇章。全明地下室,3.2—4.95米层高,完备的健身房、红酒吧、视听影院等,打造家庭私人会所品位时光。

以即将开放的一款210平方米的一复二”式样板房为例,210平方米为地上一至二层的面积之和,此外还赠送80-100平方米的地下室,20-30平方米私家花园,一梯两户的格局,极具各种高附加值。