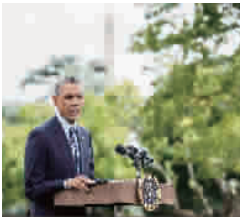


本
期
导
读

B2 以“护刃行动”的台前幕后
B3 IT界女性精英难撑半边天
B4 欧洲反犹太主义呈蔓延趋势

新民·环球

热点锁定



欧盟与美国 29 日同时宣布对俄罗斯追加一揽子制裁措施,涉及金融、军售、敏感技术出口等领域。

本报国际新闻部主编 | 第 565 期 | 2014 年 7 月 31 日 星期四 责任编辑:卫 蔚 编辑邮箱:xmhw@xmw.com.cn

房价不菲吸引富人投资 保护隐私成为洗钱渠道 纽约楼市:新“瑞士银行”?

文 / 袁 原

纽约房价不菲,却是全球富人投资置业最爱。与其他国际大都市相比,纽约的房子相对便宜,而且交易便捷、转手容易,对业主身份绝对保密。为此,有人将纽约楼市比作瑞士银行,认为其对有意隐瞒财产的人独具吸引力,是存放巨额资产最安全的地方。



▲▼ 俯瞰中央公园的豪华公寓 One57(上图画圈处),内装也相当豪华



▲▼ “派恩 20 号”外观普通,只有住户可以进入的俱乐部可远眺哈德逊河 本版图片 GJ



国外买家入市

外国富豪在纽约砸钱买豪宅的消息并不少见。俄罗斯化肥寡头德米特里·雷博洛夫创下纪录,花 8800 万美元在曼哈顿购置房产。最近,埃及建筑业巨头纳西夫·萨维里斯也斥资 7000 万美元在纽约买房。房产中介安德烈亚·菲奥基说,10 年前,只有一小部分精英投资者在纽约买房,如今买房的外国人却更“主流”。最近投资纽约楼市的外国人大多瞄准中等价位的房产,例如售价 130 万美元左右的公寓。

在华尔街附近,出入高级公寓“派恩 20 号”的看房客络绎不绝。2008 年金融危机后,这栋高级住宅房价骤跌,吸引了不少外国投资者。如今,“派恩 20 号”成为纽约房产中介向外国购房者推荐的主要项目。

房产中介罗萨比安卡向一位神秘的意大利女客户推荐“派恩 20 号”27 层的一套一居室。房间景观不错,装修时髦,有一个紧凑的厨房,还能直达专为高层住户预留的露台。这套公寓由一个银行家最初在 2008 年以 130 万美元买下,2011 年以 85 万美元抛售,如今市值已回升至金融危机前。罗萨比安卡用意大利语告诉客户,这套公寓很容易出租,月租 4000 美元左右。“要想得到这么高的回报,没什么比投资纽约房地产更安全了。”他说。

罗萨比安卡的投资理念未必可靠,但确实有大笔海外资金注入纽约楼市。中介公司“地产鲨鱼”数据

显示,自从 2008 年以来,曼哈顿大型公寓房近三成由外国人购得,其中不少购房方是有限责任公司。

外国人在纽约大量买房,却鲜有自住。美国人口普查局数字显示,从第五大道到公园大道之间的扇形地带,有 30% 的住宅公寓每年仅有两个月亮灯。这几乎催生了新的产业。纽约地产商推出针对国际客户的项目,承诺提供从清洁、维修到代租等全套物业服务。

新房还有优惠

海外资金涌入,纽约楼市迎来春天。在华尔街和中央公园黄金地段,高档公寓住宅项目纷纷动工,房价也随之节节高攀。

10 年前,墨西哥金融家马丁内斯花 4250 万美元购得一处顶层公寓,每平方米均价 3.5 万美元,创下当时最高均价纪录。如今,这一纪录早被无数次刷新。尚未完工的高档地产项目“公园大道 432 号”的顶层公寓要价 9500 万美元,相当于每平方米均价 11 万美元。

房价涨得快,但外国购房者对纽约楼市依然情有独钟。同样是 100 万美元,在纽约买到的公寓面积是香港或摩纳哥的两倍。伦敦的房价更高,而且对外国购房者有诸多限制,甚至还有针对外国购房者的税收政策。在纽约,只要购买新建房产,一律享受税收减免政策。

以目前售价最高的豪华公寓楼 One57 为例,再次购房者的各项税收减免额度高达 94%。得益于这些

税收减免项目,这桩高级公寓的“楼王”、合同价高达 9000 万美元的顶层公寓每月交税不到 1500 美元。

更重要的是,海外投资者在纽约购房能享受到“充分庇护”。开发商、房产中介、政策规定都保护隐私,确保身份不会外泄。在纽约购房的外国人大都有意隐瞒真实身份。

纽约资深房产中介贾扬深道。他经手的交易大多以公司名义买房,他负责为海外客户成立“有限责任公司”。这种交易形式是规避房产税或潜在法律官司的有效策略,还能保护购房者真实身份。以公司名义交易房产,购房者只需将钱汇到贾扬名下的第三方托管账户即可。“实际上,他们早将钱转移到国外的账户中。”他说。

媲美瑞士银行

随着瑞士今年加入共享税务信息国家行列,纽约楼市的私密性愈发受到追捧,吸引不少有意隐瞒资产甚至洗钱的潜在客户。

无论从东亚到欧洲,还是从东欧到北美,利用银行转账或直接现金交接,即可实现巨额资产的跨境支付。难的是,如何隐瞒这些巨额资产的来源和所有者身份。精通此道的金融顾问、私人理财专家或律师都明白,一旦进入一个“白名单”国家账户,就能漂白任何一笔来路不明的资金、令其享有合法地位。

如果以一家有限公司的名义在纽约买房,没人会追查公司的所有者和房款来源。实际上,公司很可能由在

维京群岛注册的另一家公司控股,而这个控股壳公司则属于在马恩岛注册的基金会,基金会很可能在列支敦士登有一个银行账户,这个账户由瑞士的私人金融顾问打理。只有他知道,这个庞大体系幕后的主人是谁。

隐瞒资产的繁重过程中,对隐秘的要求超乎想象。瑞信银行一名涉嫌税收欺诈的高端客户举证时描述了戏剧化的保密措施:每当亲临苏黎世打理资产时,这名客户会乘坐遥控电梯抵达一间空荡荡的会议室,和自己的私人金融顾问一一对话。一旦他离开,所有资料立即销毁。

购房者如果想卖掉在纽约的房产,甚至无需交易,只要转移控股公司主权即可。这比二手房交易更简便安全,因为那要求大量文书往来,可能牵扯出房产真正的所有者。

实际上,外国投资者以有限公司名义在纽约买房已演化成一套精密体系,几乎可以不涉及任何违法、欺诈手段,即将一笔来路不明的巨资转为房款,以合法身份面世。

美国当局原则上会追查任何一笔来自境外、金额超过 1 万美元的转账,但对于汇入房产中介第三方托管账户的资金,却无法挑剔。毕竟,对美国而言,海外若有匿名账户愿意转账到纽约买房,这完全合法。

专家指出,投资房产是最常用的洗钱渠道:最初,一笔资金在世界某个角落进入全球金融体系,然后被转移到有如迷宫的账户和壳公司名下;最后,以一种得体的投资形式出现在地球另一端,例如纽约楼市。

相关链接

投资楼市 贪官最爱

美国参议员莱文 2010 年的调查显示,在美国购房置业的神秘外国投资者中,不乏妄图将脏款漂白的外国贪官:

非洲某国涉嫌贪腐的总统儿子在加州购置 3000 万美元豪宅。

乌克兰前总理季莫申科指控一名政敌用贿款在纽约购房。不久后,她本人又遭其他政敌指控借纽约楼市洗钱款。

2012 年,联邦检察官查封了纽约公园大道的一处豪华公寓,这套豪宅的真正主人是菲律宾一个受贿将军的儿子。

2012 年,美国还查封了前台湾当局领导人陈水扁之子在纽约的两处房产,怀疑这是陈水扁任内贪污所得购置。

洗钱“乐园”漏洞很多

纽约楼市沦为洗钱“乐园”,一定程度上缘于相关法规出现漏洞,无从监管。犹他大学法学教授巴拉达兰近期发表的调查报告说,美国执行反洗钱标准不力,在这里成立难觅踪迹的有限“壳公司”极其容易,难度仅大于肯尼亚。

在美国,没有联邦机构会追查受益于那些有限公司的真正所有人。巴拉达兰的团队曾假扮客户,结果发现即使不出示身份证明,也有一些美国公司能替客户成立有限公司。在特拉华州和内华达州等急盼招商引资的地方,“水”尤其深。

从事相关行业的律师、掮客和中介被反洗钱专家称为“守门员”。按理说,一旦有可疑情况出现,这些从业者有义务向当局立即汇报。但当巴拉达兰的团队暗示客户为腐败分子、有洗钱需求时,不少中介机构反而争抢生意。

英国等国明文规定律师、中介等从业人员必要时公布业务信息。美国则没有类似法规。虽然“9·11”后美国加强联邦政府对金融账户的监管,但房产交易各方却给予特别豁免。

另一方面,因为楼市洗钱案牵涉多国金融、司法合作,追查这种案件对美国当局而言往往吃力不讨好。一些法官对此特别不理解:“我们为什么要追查一些在外国犯罪的外国人?”

本刊主编 汪一新 卫蔚

(本刊除“论坛”及本报记者署名文章外,均由新华社供稿)