

黄金地段豪华公寓暴发户味重导致买家寥寥

海德公园1号:伦敦最贵“鬼城”

文 / 欧飒

夸大售出数字
买家鲜少入住

“海德公园1号”开发商克里斯蒂安和尼克·坎迪兄弟在项目竣工时曾举行盛大酒会,300名贵宾出席,包括F1掌门人伯尼·埃克尔斯通父女、天才音乐剧创作人安德鲁·韦伯等。坎迪兄弟在酒会上称“海德公园1号”达到“终极完美”,86套公寓一半多已经售出。

不过,《星期日泰晤士报》去年年底援引土地注册局的数字报道,开盘4年多,入住准备已完成近1年,仍有30套公寓尚未售出。在已售出的56套公寓中,5套由坎迪兄弟自己及关系密切的人购买,意味着“实际售出”的公寓为51套。

坎迪兄弟拒绝公开多少买家已经入住。不过,买主缴税情况和选民登记情况显示入住的并不多。英国每个家庭按住房地段和价值向地方政府缴税,称为市政税。“海德公园1号”住户中只有9户缴纳了市政税,其中5户登记为首套住宅,4户为第二套住宅。从选民登记情况看,住户中没人登记为选民。

部分买家纯粹为投机买房。两套已售的公寓重新挂牌待售。一套以不到1200万英镑购置,眼下标价1850万英镑。中介解释,提价是因为业主花了100万英镑装修,“卫生间墙面上贴满银箔”。另外一套以370万英镑成交的一卧室公寓眼下正在出租,并叫价560万英镑出售。

公寓守门人茫然地看着转门,难得见到有人进出。他本以为这里经常有达官贵人出入,能源源不断挣到慷慨的小费,实际情况让他大失所望。因为住户少,一楼的奢侈品商店冷冷清清,银行仍未开业。

明星大厨布卢门撒尔在“海德公园1号”旁边开了一家餐馆,可以24小时经由一条专门通道为公寓楼住户提供送餐服务。不过餐馆开业后没接到几次叫餐电话,服务员靠送餐赚小费的愿望落空。

无关经济衰退
楼盘缺少内涵

这个高档楼盘项目销售欠佳是受全球经济不振拖累吗?似乎不是。尽管经济低迷,但伦敦每套售价500万英镑以上的高档房产市场表现好得惊人,一些投资者在金融市场动荡的状况下,投资英国房地产避险。截至去年9月,伦敦豪宅价格一年里上升13.6%。

市场分析师把“海德公园1号”卖得不好归咎于价格过高。坎迪兄弟的指导价是每平方米6667到7778英镑,比伦敦著名富人区伊顿广场的房价高出3000英镑。

伴随高房价的是高物业费。“海德公园1号”物业费每平方米为155.6英镑。一些公寓全年要交超过15万英镑物业费,顶层高级公寓年

由4幢豪华公寓楼组成的“海德公园1号”位于伦敦黄金地段,售价堪称伦敦之最。4年多过去了,“海德公园1号”近三分之一公寓仍未售出,已售出的也少有人入住,晚上只有零星灯光,被英国媒体称为黄金地段的“鬼城”。



顶楼公寓可俯瞰海德公园
克里斯蒂安夫妇(右二)在竣工酒会上



“海德公园1号”位于伦敦黄金地段



多为海外买家
避税目的明显

什么人愿在“海德公园1号”一掷千金?土地注册局文件显示,在已售出的56套公寓中,绝大多数买家来自海外,不公开真实身份,经由离岸企业在此置业。这些离岸企业注册地是有避税天堂之称的根西岛、伯利兹、圣文森特格林纳丁斯群岛、巴哈马、开曼群岛等。买家经离岸企业在“海德公园1号”置业,可避开所属国家税务部门审查,同时逃避几乎所有英国对置业者征收的税项。如果买家以离岸企业的名义买房,且房子是企业唯一资产,那么买家可交0.5%印花税率出售企业股票,否则要交5%印花税。经由离岸企业操作的另外一个好处是,买房时不用交资本收益税。

坎迪兄弟因把他们的企业注册为设在根西岛的离岸企业同样可以享受减免税待遇。弟弟克里斯蒂安37岁,住在摩纳哥,是个为逃避国内高额税款移居国外的“税收流亡者”。他曾公开宣称:“我不纳税。”

无助城市发展
反显贫富差异

“海德公园1号”建设获得卡塔尔方面资金支持。项目开发方宣称,

高档房地产项目可促进伦敦经济。首先,买家需要雇人,因而促进就业。其次,他们消费力高,给伦敦商户带来生意。另外,他们会用到律师、会计、银行这些伦敦引以为豪的专业服务。坎迪兄弟说,“海德公园1号”的建设雇佣了5000多人,吸引了10亿英镑海外投资。

但分析师认为,“海德公园1号”是纯住宅项目,入住的买家少,带动消费的力量有限。一些批评者说,“海德公园1号”很大程度上是个让海外投资者赚钱洗钱的空壳。一些人甚至认为,“海德公园1号”不但不能给伦敦带来好处,还会带来坏处,原因是它突出了贫富差距。

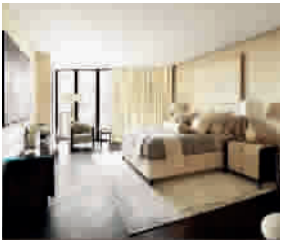
伦敦是英国贫富悬殊程度最大的城市。《星期日泰晤士报》财富排行榜编纂者菲利普·贝雷斯福德公司说,至少有100名亿万富翁在伦敦购置至少一套住宅,数量在全球名列前茅,而伦敦的贫困率比英国其他许多地方高。

大学教授《公平游戏》一书作者丹尼·多林担心“海德公园1号”这类豪宅项目在紧缩时代不仅显得俗气,而且可能产生破坏。“城市的财富和收入鸿沟越大,发生暴力事件的风险就越高,居民焦虑程度就越高,人们之间的信任度越低,整体无秩序情况越多。”多林说。

相关链接

“海德公园1号”顶层“楼王”公寓由卡塔尔第一副首相兼外交大臣贾西姆以1.4亿英镑售出,相当于每平方米6.5万英镑,刷新伦敦公寓售价。复式的公寓含6个卧室,透过宽敞的落地窗可俯瞰伦敦美景。主人可享受有专用停车场、水疗设施和壁球场。公寓安全设施齐全,包括防弹玻璃窗、能防毒气攻击的空气净化设备。而英国皇家空军还提供了一支由退伍特种兵组成、配备精良的保安队伍,对住客全天候24小时保护。遇到紧急安全情况,房间里还有特别设计的密室供藏身。该密室的门由10厘米厚的钢板制作,可谓固若金汤。专用电梯装有眼睛虹膜扫描器,把不速之客挡在门外。

据英国媒体报道,公寓最大的买主来自俄罗斯,占了全部买家的三分之一,25%的购房者来自中东,还有来自欧洲其他国家及美国的富翁。之前有报道称,一匿名中国富豪也完成了认购登记。



“海德公园1号”公寓内部犹如星级酒店,毫无特色

伦敦海德公园

海德公园位于伦敦市中心的威斯敏斯特教堂地区,占地142公顷,栽种4000棵树,历史悠久,是伦敦标志性风景。

1851年,英国在海德公园用钢材和玻璃建成水晶宫,举办万国博览会。这里还是伦敦市民传统的集会场所以及著名摇滚音乐会的举办地。海德公园中最著名的景点之一是“演讲者之角”,位于公园东北角。人们可以在这里就任何话题发表意见,只要不攻击英国王室和不人身攻击即可。这一传统起源于19世纪,最初演讲者把肥皂的废木箱当讲台,如今多站在自带的梯架上。马克思、列宁曾在这里宣传自己的主张。



热点锁定:

标普13日下调欧元区9国主权债务信用评级,法国、奥地利失去AAA评级。标普16日还把欧洲金融稳定基金长期信用评级由最高AAA级下调至AA+。图为法国人抗议本国评级被降

导读

A30

FBI之父
胡佛的隐秘生活

A31

夫妻合谋
男子诈死骗保

A32

“幕后女王”
穆巴拉克之妻

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)