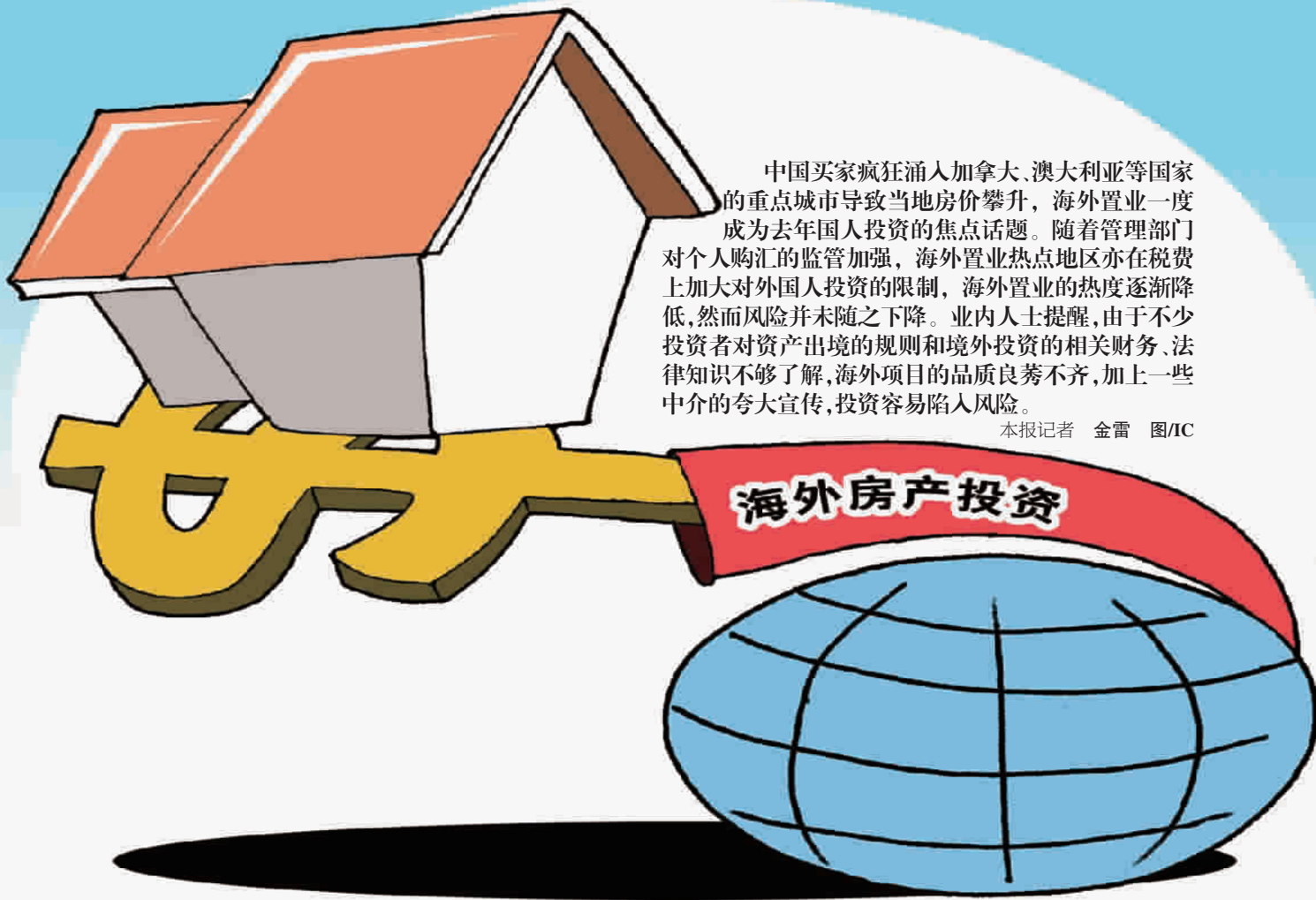


新民楼市

本报专刊部主编 2017年3月16日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



中国买家疯狂涌入加拿大、澳大利亚等重点城市导致当地房价攀升,海外置业一度成为去年国人投资的焦点话题。随着管理部门对个人购汇的监管加强,海外置业热点地区亦在税费上加大对外国人投资的限制,海外置业的热度逐渐降低,然而风险并未随之下降。业内人士提醒,由于不少投资者对资产出境的规则和境外投资的相关财务、法律知识不够了解,海外项目的品质良莠不齐,加上一些中介的夸大宣传,投资容易陷入风险。

本报记者 金雷 图/IC

海外置业的危情时刻

违规 | 质押境外保单付款

此前,庄女士收到一则东南亚某旅游胜地房产的广告,房子为一室一厅小户型,总价不到150万元人民币,且面积没有公摊,相比国内多了10平方米的使用面积,广告里称该房产在上海有售楼处。动了心的庄女士去售楼现场打听详情,从销售人员处了解到,房子的首付比例很低,当她询问剩余的房款如何支付时,对方要求她在境外购买保险,再用保单质押贷款。

记者从几位保险业高管处得到证实,销售人员告诉庄女士的购房方法可能为:在境外购买保单,质押保单向保险公司申请贷款,最高可以申请到保单现金价值90%的贷款金额,再用这笔款来支付房款。“比如一张每年缴纳保费1万元的保单,已缴纳10年的话缴费总额是10万元,可以申请到6万至7万元的贷款,贷款利率按银行同期利率的10%向上浮动。”一位保险业高管分析称:“至于要用来支付房款,可能有保险公司要求客户一次性缴纳大额保费,以便申请较高的贷款金额。”

最终,庄女士还是放弃了购房计划。经过多方了解,她认为交易存在违规风险。2016年10月29日,银联国际发布公告称,银联卡禁止支付境外投资性保险。与此同时,国家外汇管理局加强对个人购汇信息的申报管理。“通

过购买境外保单并质押贷款的方式并不符合国家的有关规定,若按照销售人员的建议操作,最终受损的很可能是自己的资产。”庄女士称。

同样差点入坑的还有王鹏南,他计划在葡萄牙里斯本购买一套公寓,因为葡萄牙的银行不提供贷款,他需要全额付款。为了省去购汇的流程,代理商推荐他和当地人“对倒”——找一位当地华人将欧元存入王鹏南在葡萄牙的账户,他则按汇率将等值的人民币汇入对方在国内家人的账户。“我问了银行,并托葡萄牙的朋友咨询后发现,当地法规要求说明购房款的来源,若这样做,我就不清楚了,是违法的。”

为了应付《个人外汇管理办法实施细则》,一些开发商和中介使出浑身解数为购房者提供支付“捷径”,实则缺乏操作性,同时存在违规风险。比如分拆销售,现在规定只能在直系亲属间操作;比如“蚂蚁搬家式”携带现金出境,不仅不符合法律规定,在操作上也存在种种难以实现的壁垒;至于通过非法渠道支付房款,那么资金安全肯定得不到保障。而销售人员建议庄女士的支付“捷径”,则涉嫌违反国家外汇管理局关于“境外保险类商户单笔交易不超过5000美元或其他等值外币”的规定。

警惕 | 信息缺乏对称评估

在海外房产交易中,一些中介利用投资者不了解行业、不了解当地政策、语言能力不足、海外维权困难等劣势欺瞒实情,使投资者蒙受重大损失,中介自己却逃避法律责任。

梁华栋在公司解散后再就业不顺,遂计划移民欧洲。他打听到希腊、葡萄牙、西班牙、塞浦路斯等一些南欧国家的门槛不高,通过投资房产可以办理,就拿出积蓄并向父母和亲戚借款投资希腊的房子。付了房款后,梁华栋告诉朋友自己移民了,却被质疑:到底是移民还是取

得居留权。

正在存续西班牙居留权的李奥告诉记者,一些房产中介宣传口径是“购房拿身份”,实际上,包括希腊在内的许多欧洲国家购房后只能得到申请居留权的资格。而且在房产信息的宣传上,不少中介还误导了居留权的申请门槛,“比如在西班牙,申请居留权有一个阶梯式的门槛。购买总价低的房子一样可以申请居留权,只是起始年限较低,比如1年,存续的年限也较短,并对你在西班牙的居住时间有具体规定。”李

奥说,购买价格更高的房产可以获得较长的起始年限,同时存续的年限也可以增加,“只是存续上更方便一些。如果你购房后在那里住满一定年限,也只是申请永久居留权,而不是入籍。”

李奥提醒有计划在上述国家购房的投资者,要注意相关法规的调整,比如塞浦路斯调整后的法规就要求海外购房者的购房市值不能低于30万欧元,且已付净房款不低于20万欧元,否则,购房者的子女年满18岁时不能递交新的身份申请要求。

收紧 | 购房资质审核严格

由于对海外购房人群的税收、法规、贷款政策发生变化,此前较受关注的投资目的地如美国、澳洲、加拿大等活跃度正在降低。

去年8月,加拿大不列颠哥伦比亚省宣布对在温哥华购房的海外人士额外征收15%的土地转让税后,海外购房者的数量从去年7月的1610户减至去年11月的395户,当地政府因此获得4800万加元的收入;为避免大规模海外购房者推高房价,澳大利亚维多利亚州政府宣布今年7月1日起印花税优惠不再适用于投资者,只适用于房屋自住的购房者,从2018年1月1日起每年向墨尔本市内当年空置超过6个月的住宅征收空置税,税率为房价的1%。

考虑到海外优质项目对购房者的资质要求较高,部分投资者需要了解

自己适不适合这样的投资。澳中集团从1988年起开发墨尔本房产,市场部的杨亚岚透露,集团的项目合作银行对贷款申请人的资质审核有非常严格的规定,如必须提供3万元以上的收入流水,有良好的征信记录,证明贷款申请人有足够资产可以支付过户款项(比如存款、基金、股票交割单)的资产证明,并会对贷款申请人真实的雇主信息进行调查核实。杨亚岚同时提醒,购房还会产生各类税费,比如海外购房者在澳大利亚要额外缴纳房价7%的印花税,每年按照各州规定缴

纳土地税;房屋出租的话还要缴税,全额支付房款的业主办理过税号后,若在澳大利亚的所有收入(包括其他投资产生的收益)超过1.8万澳币须缴纳收入税,税率高达房租收入的32.5%。

英国戴德梁行伦敦住宅部上海主管朱习羽则表示,代理的英国项目要求购房者的年收入在7.5万英镑以上(65万元人民币),建议购房者尽早安排自己的资金情况,有些准现房更适合资金或首付款已在境外的购房者,同时合作银行不接受任何资产抵押贷款。

