

新民楼市

本报专刊部主编 2016年10月27日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caij@xmw.com.cn

跨境房地产投资暗流涌动 海外置业 向左还是向右

□本报记者 金雷

在国内楼市限购限贷政策频发,不少人为市场骤然冰火两重天感叹连连之时,一部中国人早已将目光转向海外置业。英国《金融时报》2016年度对中国家庭对外投资的调查显示,越来越多的投资者打算在未来两年增加离岸资产持有量,主要目的也从增大获利转变为对冲风险。而随着更加熟悉海外市场,被调查者对海外投资的盈利越来越有信心,将预期回报率设定为至少5%的投资者从一年前的39.2%上升到了51.4%。继美国、澳大利亚、加拿大之后,日本、泰国和马来西亚等亚洲国家已经成为中国人海外置业的新热点。

对于追求海外投资回报率的中国客,英国戴德梁行伦敦住宅部上海主管朱习羽特别提醒,投资都有风险,不能一味相信房地产商的说辞,“海外置业需要对当地购房、税费、维护房子等环节涉及的法律、制度、流程和费用有一个全面了解,最后再进行评估。”

有人投资成票

日本高租售比受到青睐

今年年中,在上海从事装修业的卢文逸(化名)选择了在日本东京购置房产。他挑中一套新宿地区、套内面积15平方米的一居室公寓,南北向,有独立的卫生间和厨房,公寓位于12层高层的11层。卢文逸透露,这套公寓售价1300万日元,加上中介费,总开支在90多万元人民币,“但是,租金回报率可以达到8%。”

曾在日本学习生活的卢文逸介绍说,在日本,房屋租约一般都是长约,房东和房客都极少更改合同,“房东若要提前解约,至少要提前半年通知租户并得到对方确认。一般来说,还需要补贴租户一到两个月的房租。这样操作,租客的权益得到了保障,房东的持续收益也能得到保障。”

近年来,随着外国游客增多,日本酒店业逐渐不堪重负,日本政府为此逐步解禁民宿行业。正是看中游客增加和政策倾斜的双重利好,卢文逸才决定下手投资。说起与当地中介签约、将公寓作为民宿出租,卢文逸毫不担心地说:“出租事宜全权委托中介,改造民宿的费用也由中介负担,我签的是固定收益合约。”卢文逸透露,他在新宿购置的公寓除了0.3%的房产税外,还需要缴纳维修基金,并购买地震和火灾保险,“这些都需要在做出决定前做好评估。若出售,按照日本法律,需要按利润缴纳交易税,税率按不同年限划定。”

在制度保障方面,卢文逸坦言日本的房产市场让人安心。“比如中介会购买保险,一旦房子遭遇事故或出现质量问题,作为产权人可以获得理赔。”卢文逸还告诉记者,他来回日本的交通费、住宿费等,都可以被视作维护房屋的开销在缴税时申请抵扣。仅仅几个月,卢文逸在东京新宿的公寓已经上涨了10万元人民币。2020年东京奥运会的虹吸效应使外地和外国人口涌入举办城市,带动需求上升,推动房屋租赁、旅馆、酒店业的发展;交通网络的完善,带动新干线和中转站附近的地产增值。卢文逸正在考虑继续投资,“最近中国人来买房的不少,我在看东京偏一点的地方,总价便宜些。”

1985年-1990年,日本房地产经历疯狂的泡沫式增长,最终



海外置业虽受追捧,投资前还需做全面了解。图/IC

泡沫经济破裂,日本房价下跌50%。此后20多年,日本房价一直保持稳定。根据《经济学人》的数据,与英国、加拿大、美国相比,日本的房价指数最低。以中小户型为例,东京、大阪等地区的租售比都比较高,只需200到300个月的租金就能收回成本。而纽约和旧金山租售比在1:255左右,伦敦为1:400,新加坡(非政府组屋)是1:461,国内一线城市北京、上海的租售比在1:666,广州为1:470,深圳更是高达1:714。

有人投反对票

欧洲澳洲房产升值不如预期

在跨国公关公司担任总监的里奥,2014年在西班牙瓦伦西亚的托雷维耶哈购置了一套总价25万欧元的3居室公寓。里奥告诉记者,投资移民的决定是受到亲戚影响,“当时,亲戚举家移民西班牙,他们的两个孩子也转入当地上学。投资移民在教育、医疗方面都可以享受西班牙的国民待遇。”

里奥目前的生活重心仍在上海,大女儿上小学,小女儿刚进幼儿园,“今后我考虑让她们转去瓦伦西亚读书。”鉴于托雷维耶哈是

旅游区,里奥此前将这套房放到Airbnb上出租,“好处是房东可以随时中止租约,但得少收一个月租金。”里奥认为在网上进行短租,省时省力,“目前这套公寓的回报率在2%左右,的确不高。”

根据调查,住宅物业成为中国海外投资者的首选,58.5%的受访者表示,在海外购买资产的最重要原因是为了让家人或孩子居有定所。

数据说

中国海外置业 延续快速增长

戴德梁行日前发布的《中国对外投资市场报告》中显示,2016年前5个月,中国海外房地产投资延续了快速增长的态势,来自中国投资者的170亿美元资本涌入了跨境房地产市场。英国《金融时报》纳入普通大众投资人的调查显示,中国投资人购置海外房产的平均花费从去年460万元人民币下降到390万元人民币。

根据泰国最大的地产开发商上思睿统计,过去5年,曼谷地区的住宅房价平均上涨8%到10%。在度假区,短租往往比长租能产生更好收益。总体来看,泰国全国的平均租金收益率在5%至8%之间,因为租金回报高、成长空间大,备受中国投资人垂青。2016年,上思睿对中国大陆客户的全年销售目标在2亿元人民币。

马来西亚的投资价值也正在

两年前,从事产权经纪的孟女士为了跟随子女移民澳洲,将名下位于杨浦滨江和南浦大桥的两套房子出售,加上手里的资金,凑成约500万澳元办理了投资移民。两年后说起自己的决定,孟女士后悔不已,“我们在澳洲购入的房产升值不多,但杨浦滨江的房价已经翻番,出售的房子所在区域靠近滨江示范段,即将成为北外滩的核心区域。”

被中国投资人挖掘。根据世邦魏理士的报告,马来西亚租金回报位列全球排名第6位,房价全球排名第99位。不仅如此,马来西亚没有房产税,且不对在马来西亚境外取得的收入征收所得税。同时,马来西亚没有遗产税,可以让子孙后代永久性保值或增值承继家业。为鼓励外籍人士长期居住,马来西亚政府还推出“我的第二家园”计划:成功申请者不仅可以随意在马来西亚居留,免税购买或携带一辆汽车到马来西亚,还可享受3%到3.5%的定期存款利率,以及定存利息可免税等一系列优惠政策。

对于在华人以及大陆华人在日本大城市产生更多购房行为,日本政府也是充满期待。而对中国投资者来说,新房超过5%、二手房超过10%的租金回报率充满吸引力。

业内说

海外置业 需要谨慎

越来越多的家庭开始考虑投资海外房产,既然是投资,投资者对于物业的租金回报率和资本增长率的敏感度很高,更期望自己的投资可以带来一个安全、稳健的长期回报,所以选择适合自己收入情况的海外房产很重要,作出购买决定前需谨慎比对。例如,能够接受国内收入作为贷款依据的英国贷款银行的贷款要求。再结合自己的资产情况和物业评估,对自己能够贷款的成数和贷款要做到心中有数,避免出现交房时不能交付尾款的情况发生。

从投资角度来看,建议投资者综合考虑房产的地理位置(是学区还是金融城周边,是传统富人区还是政府大力开发的区域)、周边公共交通、生活配套设施、当地租售比、开发商的资质、房屋品质(例如英国的新房有些有国家建筑委员会的十年保障)、和当地居住的人群比例。就伦敦等投资热地而言,地段是最为重要的因素,投资时不妨查看一下当地政府网站上对项目所在地区的未来5到10年的整体规划,是否有新建地铁站/轨道交通、是否有大型改造、是否有配套学校和医院的建造等等。

另外,物业每年的持有成本是决定持续收入的关键因素。投资者需事先详细了解维护物业所需要的成本,例如是否有房产税,物业管理费和中介出租管理房屋的中介费的计算方式,每年可实现的租金收入减去以上成本及每月还贷后,得到的纯利润,都需要投资者理性计算和规划。

需要注意的是,投资会伴随着风险,比如汇率、法律、贷款利率、税费、维护房子的各类费用等。因此投资者在选择物业时应结合自己财务的情况,对购买物业的总成本(除房价外的印花税的税率)、物业持有阶段的成本、银行贷款利率、汇率的变化、租金收入所得税和卖出房屋时的资本得利税等等有一个全面的了解。

在这里要提醒投资者,签订协议时需注意:代理中介是否是当地有经验的且有资质的中介;代理合同是否明文列清了出租人所需要的承担的费用;租金的汇入的方式(中介是否会短期持有租金收入);中止委托合同时所涉及的费用。

英国戴德梁行伦敦住宅部上海主管 朱习羽