



当前推出的澳洲“以房养学”的方案,对留学生和其家长来说无疑具有很大吸引力

实战演练:玩转出国置业

[美国]

“法拍房”谨慎购买,核心地段更保值



洛杉矶市中心30万美金公寓



美国佛罗里达别墅

在现代快报记者接到的诸多热线当中,有相当一部分是想咨询美国房产的情况,由于次贷危机之后产生了大量的“法拍屋”,所以美国楼市在一些国内读者心目中的印象就是“便宜,很少的钱就能买到一套大别墅”,他们会想当然地认为一旦美国经济复苏,就能够有很大的上升空

间。但实际上,虽然美国经济有望复苏,但业内人士提醒中国投资者,不能像投资国内楼市那样期待房价几年翻一番,而美国房产更大的价值在于“保值与稳定增值”。

在美国,任何国籍的公民名下的私有合法房产都是神圣不可侵犯的,具有永久产权和继承权。还有很多购房者担心美国的房产税,对此,房产界业内人士James SUN(孙)告诉记者,美国房产税率为1%上下,目前美国房价跌了一半以上,即使交100年房产税才回到原房价。同时,由于房产税的存在,美国住房空置率得以维持在3%左右,扣除房产税等税费,美国很多地方的租金净回报率在7%以上。

美国富顿集团营销总监刘秀提醒读者,次贷危机以后,美国有很多的“法拍屋”上市,银行将其以很低的价格出手,表面看只需少量美元即可购买,但其中蕴藏较大风险,比如说持有成本高、出租难、后期出手难等等。相反,“即使美国经济衰退后出现部分房价下跌,但例如曼哈顿、硅谷等中心的房价依然坚挺,所以从投资者角度来看,选择市中心核心地段的房屋更有保障。”另外,近年来去美国留学的中国学生越来越多,所以靠近名校的住宅有较好的租赁回报,空置率也非常低,值得投资者关注。 现代快报记者 张玮玲

[欧洲]

14.6万欧元起置业可申请永久居留权



不熟悉拉脱维亚?先去上海世博会

相比美国、加拿大、澳大利亚来说,置业欧洲相对生僻,但实际上,前去欧洲旅游及考虑移民的需求并不少,深厚的文化底蕴和高福利也使得移民欧洲成为不少中国人的梦想。

楼市方面,欧洲目前有较好的入市时机,自去年以来,欧洲部分国家的商业银

行一直在不断提高房屋抵押贷款利率,一定程度上增加了民众购房的压力和成本,分析人士认为,高利率不仅会使消费者减少在其他方面的支出,还会让部分贷款人面临违约风险。在此种背景下,一些对欧洲房地产泡沫将要破裂的论断开始甚嚣尘上,不过近期的《金融时报》哈里斯民意调查显示,欧洲人仍然对未来欧洲房地产市场的前景充满信心。

在经济表现方面,这项调查显示,在欧洲最大的几个国家中,意大利、西班牙、英国对长期房价走势最为乐观,有64%的意大利人,57%的西班牙人和56%的英国人认为到2013年房价会上涨。不难看出,当前入市依然存有较大的升值空间。另外,在法国、意大利、西班牙和德国的被调查者中,认为未来一年里房价看涨者还是远远超过了房价看跌者。

在本次展会上,有来自于东北欧的拉脱维亚的房产项目。在拉脱维亚首都里加购置的房产超过14.6万欧元,即可获得临时居留权,到期后可根据情况申请永久居留权,自由往返欧洲各国。“在整体经济形势令人堪忧的欧洲,当前楼市处于相对低谷,是投资置业的好时机。”代理拉脱维亚房产的Audendo公司的资深房产人士陈先生表示。 现代快报记者 张玮玲

[澳大利亚]

交房后才开始还贷,外国人只能买新房

澳大利亚房产因为相对稳定安全,而受到了投资者的青睐。然而澳大利亚的房产与国内的房产相比,有着诸多的不同。

“目前大多数购房的客户都会选择30%的首付,因为一般澳洲银行比较容易贷款,可以贷款70%,同时海外买家还可以选择多货币贷款。算下来,只要付90到120万的首付。”澳中集团江苏办主任邹秋玲说,与国内买房后立刻还款不同的是,购买澳洲房产签订合同后,并不需要立即还款,而是在交房后才开始还贷。另外,还款方式还可以选择只还息不还本,以获得最高投资回报率。

目前来看,购买澳大利亚房产的人群一般分为三种目的,投资、留学和移民。“购房的比例大约为投资占40%,留学占40%,移民占20%。”南京福润投资管理有限公司总经理李培告诉记者,纯投资的购房者很多,而留学生的比例也相当高。

送孩子去澳大利亚留学,是租房还是买房,一直困扰着很多留学生家长。对家长来说,动辄一年十万元人民币的租金,真是一笔不小的开支,选择合适的住宿方式就显得尤为重要。当前推出的澳洲“以房养学”的方案,对留学生和其家长来说无疑具

有很大吸引力。对于目前有小孩在澳洲学习或将在澳洲学习的话,如果他们购买房产给小孩居住,不仅仅能提供一个安全和稳定的居住环境,同时通过租借的方式将空置房间出租给其他学生或是外来人员,得到的租金不但可以抵消掉孩子的生活支出,还能抵消掉部分贷款利息,减小还款压力。另外,在小孩完成学业后房产会有所升值,可通过卖掉该房产取得一些收益。通常,该收益可以轻松的支付掉所有的学习费用。这针对有一个以上的小孩在澳洲学习的家庭是非常有效的。

“值得注意的是,澳大利亚政府针对海外投资者有着明确的规定。”李培告诉记者,海外投资者只可以购买澳洲12个月内新开发的住宅房产(工业和商业地产无此限制),澳洲规定新住宅项目的50%可以出售给海外投资者。同时,购买澳大利亚房产并不能直接办理移民,“但是会对成功移民有很大的帮助,尤其是对于拿到临时绿卡的客户申请永久居民的时候有帮助。”

现代快报记者 周彤

[加拿大]

玩转跨境金融业务,保持优良信用记录

如果你不能在加拿大长期居留,那么,置业加拿大就需要找一家好中介,帮助你解决支付房款期间所需要的本国账户等问题。

非加国居民在加拿大买房,是可以申请到银行的按揭贷款的,而且利率与本地居民一样。非居民包括持有工作签证、学习签证,以及访问签证的申请人。

既然是贷款买房,就要每月付月供款,没有银行账户,就没法支付贷款本息,虽然加拿大各大主要商业银行在中国都设有分行或办事处,可以帮助开户,但这种账户通常需要在加拿大境内激活,才可以用于支付。

因此,对于非加国居民来说解决的办法是,在访问加拿大期间开立有效账户,或与加拿大境内有账户的亲戚或朋友开立联名账户。在交易过程中,有两个重要环节需要从银行账户中支取款项,一是支付买房定金,二是在产权交接之前支付首付款余款。一些持有访问签证的购房者,无法在加拿大滞留至房产成交,因此需要事先做好与银行的约定,以便在需要支付款项时顺利完成交易。持有留学签证的学生,是否需要父母担保加签,规定不一。有些银行不需要,例如BMO(蒙特利尔)银行。而外国人在贷款买房时,银行会要求律师在登记产权时备注“外国人税务条款”,在卖房时,借

款人如果依然还是非居民身份,需要将部分卖房款留置到完成税务申报之后再决定如何处置售房款。

不能在加拿大有不良信用记录。很多留学或工作的加拿大非居民,在加拿大已经学习和工作了多年,如果已经造成了不良信用记录,则按揭贷款申请很难成功。外国人可以在加拿大没有信用记录,但不能有不良记录。

外国人需要有足够的首付款。非加拿大居民可以在加拿大的一些金融机构申请到按揭贷款,但首付款比例通常比加拿大居民高。持有工作签证、有收入的非居民是例外,此类申请人最多可以申请到房价90%的按揭贷款。没有收入的非居民最多可能申请到房价65%的按揭贷款。

看房、谈判以及签署购买合同、缴纳订金等过程则没有居民与非居民的区别。对于外国人而言,在加拿大停留期间,如果看好房子和签订合同后等不到交房就要离开加拿大,则要在当事人离开多伦多之前,和被委托人到当地律师事务所签署委托协议。

现代快报记者 胡海强 整理