

2013北京秋季房展会9月19日—22日在京举行。本届展会上有500余个项目参加,其中美国、加拿大、澳大利亚等海外房产项目就达260多项,超过参展项目总数一半。“投资移民”、“买房获居留许可证”等仍是多数海外项目的宣传噱头。专家表示,海外置业热潮下,购房者必须保持清醒头脑,防范投资风险,相比国内房地产项目而言,海外房产投资未必能够保证稳定的升值空间。



# 海外地产商结伴来华叫卖

## 投资移民是噱头

## 购房风险应防范

本报记者 宣佳

### 海外置业渐受追捧

本次秋季房展会上,海外项目成为了主角。北京房展会国际部总监魏克非说,不少置业需求被限购政策挤出后,中国大众对海外投资移民的热情高涨,海外房产项目不远万里来北京参展,吸引国人买房投资。

此前的房展会上,塞浦路斯曾打出“30万欧元买房送户口”的口号引人关注,而本届展览会上,希腊则声称“购买25万欧元房产获希腊居留身份”,也成为关注热点。

有报告指出,在英国,中国大陆和香港买家的交易量占据了伦敦核心区房地产市场总成交量的7.4%,一手房产市场中占据了1/4,甚至高于英国本地买家。另外,根据2013年6月美国房地产经纪人协会发布的最新报告显示:中国买家占境外买家成交总额的12%,较2012年高出一个百分点,总额约80亿美元,成为仅次于加拿大的第二大投资群体。而境外买家在美国市场的成交总额约682亿美元,存量房交易额为1.08万亿美元。

地产咨询服务公司世邦魏理仕近日发

布的报告也指出,目前中国国内总体资金相对充裕,但有限的投资渠道和人民币升值,以及金融危机后海外资产估值相对较低等因素,使得许多中国投资者将目光投向了海外房地产市场。报告预计,中国个人投资者将有1.1万亿元人民币投向海外置业领域。

### 海外购房受限较少

分析海外置业“潮起”的原因,业内人士表示,从外部因素来看,人民币升值、欧美市场的复苏等都对海外投资者带来强烈的利好刺激。以英镑为例,根据仲量联行发布的报告显示,人民币兑英镑的汇率相比2005年升值了30%左右,相当于在英国买房的房价随之下调30%。“自从2008年次贷危机开始,美国房价大幅度跌落,这种趋势并向其他国家蔓延,加之欧洲经济不景气,很多人认为购买海外房产是投资抄底的好时机。10年前海外置业是很多人都不敢想的事情,如今成为可能。”第一太平戴维斯住宅销售部及海外置业董事刘虹桥表示。

从内部环境看,目前国内房地产市场受限购政策影响,房价上涨较快的一线城市出现了“有购房需求、无购房资格”的情况,同时人民币升值使得手中有沉淀资金的人们希望通过海外置业来实现资产的保值增值。国家发改委投资研究所研究员张汉亚在接受本报记者采访时谈到,“由于欧美房地产市场发展成熟,相比中国来说,还是会更加稳定一些,并且政策上受到的限制较少”。

而除了投资目的之外,国外教育、移民、医疗服务、环境质量、食品安全等都是许多人选择海外置业的重要因素。

### 投资风险尤须提防

海外房产项目“看上去”很美好,但投资者尤须谨慎,防止一味追捧导致受损。

“很难说投资是不是一定有回报,因为国外有很多投资热点城市,一是自身发展空间已经稳定;二是房子也是有多年房龄的老房,升值空间不大。想通过投资海外房产实现资产增值,反而有可能造成资金积压,再加上较高的房产税等其他税费成本,

可能持有一段时间后再出手发现已经低于买入价了,造成投资损失。”张汉亚表示。

涉外法律专家提醒,进行海外置业投资时,除去汇率风险外,还有3个问题需要弄清:一是购房附带的“永久居住权”不等于绿卡,想通过购买房产实现移民的一定要先弄清对国家的具体政策,以美国为例,投资移民和海外购房没有必然联系,外籍人士可以在美国投资买住宅,但不能借此要求加入美国国籍;二是养房成本较高;三是信息不对称加大了投资风险,由于不能进行实地考察,签订合同后,有时候才发现房产的产权不清晰、房产欠有债务等问题,甚至有信誉不佳的房地产经纪公司还会扣押国内买主的定金,甚至卷走客户资金的事件也时有发生。

压题照片:消费者在2013北京秋季房地产展示交易会上的一展台前咨询。

赵冰摄(新华社发)



### 中国7月份增持美国国债

新华社华盛顿9月17日电(记者蒋旭峰、樊宇)美国财政部17日公布的数据显示,今年7月份,美国最大债权国中国增持美国国债15亿美元。数据显示,中国当月持有美国国债1.2773万亿美元,高于前月修正后的1.2758万亿美元。

美国第二大债权国日本7月份大幅增持美国国债520亿美元,当月持有美国国债1.1354万亿美元,高于前月的1.0834万亿美元。

截至7月份,外国主要债权人持有的美国国债总额为5.5901万亿美元,低于前月的5.6006万亿美元,为连续第4个月下降。



北京市朝阳区四惠电动公交车充换电站日前投入运营,这是目前北京市最大的电动公交车充换电站。王振摄(新华社发)

### 中阿博览会结出累累硕果

本报银川9月19日电(记者朱磊、刘峰)9月19日,为期5天的中阿博览会在宁夏银川完美收官。本届博览会突出了经贸主题,41个分项活动中28项是经贸活动,占到61%。记者了解到,本届博览会共签约项目158个,签约金额2599.01亿元,硕果累累。签约项目涉及能源化工、新材料、装备制造、清真食品、基础设施、物流商贸、文化旅游等多个领域。实现了与国(境)外合作,尤其是与阿拉伯国家的合作取得新突破,签订国(境)外项目51个,签约金额980.99亿元,其中与阿拉伯国家合作项目31个,签约金额664.91亿元。



连日来,吉林省集安市特产五味子进入采摘季。适逢今年光热雨量充足,当地五味子喜获丰收。图为农民将采摘的五味子进行晾晒。林宏摄(新华社发)

### 江西旱区中稻开镰收割



近日,江西省九江市都昌县农民抓住天气晴好的时机,全力收割中稻,力争把今年夏天因旱灾造成的损失降到最低程度。日前,全国秋粮自南向北全面开镰收获。

大图:收割机在都昌县中馆镇南塘村收割超级稻。

小图:在都昌县蔡岭镇北炎村生态水稻示范田里,农民谢明思在查看梗稻的长势。傅建斌摄(新华社发)

# 上涨属于报复性反弹 难以改变中长期颓势 金价短期仍会维持涨势

本报记者 罗兰

受美联储维持量化宽松政策决定的影响,一度低迷的黄金市场近日骤然升温。本周五亚市早盘,现货黄金现交投于每盎司1362美元附近。隔夜现货黄金价格攀升至一周高位,并延续上日劲扬4.2%的涨势,金价继续上涨。多家国际机构预测,金价在今年内会有更大程度上涨。同时,分析人士也指出,目前金价上涨只是短期震荡,因全球经济仍处在恢复中,从中长期看,黄金的避险功能在弱化,金价颓势难挽。

### 【市场空头回补做多】

近一段时间以来,欧美等国家经济复苏势头良好,人们避险需求减弱,国际黄金价格总体低迷,市场空头情绪弥漫。这期间,美国欲对叙利亚动武和萨默斯退出美联储下任主席竞争的消息,曾促使金价有所反弹,但随着叙利亚局势的缓和以及美国9月开始削减QE规模预期逐步升温,金价很快回落。

近日美联储利率决议成为黄金市场的主导。市场之前一直判断美联储从9月开始逐步退出货币宽松举措可能性极大。在9月的第二周,金价大幅下跌,最低跌至每盎司1300美元附近。高盛、瑞银以及美国银行等国际机构都唱空黄金,认为黄金下跌趋势将延续至2014年。据统计,自今年美联储暗示将减少货币刺激后,金价已经下跌了18%。

然而,美联储本周三出乎意外地新决定——维持量化宽松政策,让黄金市场空头情绪暂时消散。结果公布后,市场上出现技术性买盘和空头回补操作,短线市场多头推动金价连续走高。

### 【美国新决定推高金价】

过去几年,美联储每月850亿美元的债券购买规模成为了金价大幅上升的支撑。此次金价反弹,依然与美联储维持债券购买规模有直接关系。高盛集团贵金属分析师库尔



瓦兰和柯里表示,美联储意外决定暂时不缩减量化宽松项目规模导致黄金价格飙升。

库尔瓦兰和柯里在名为《延迟缩减量化宽松的近期上行推动,但是对2014年依然看空》的报告中指出,“联邦公开市场委员会意外决定暂时不降低购买资产的速度,倾向于等待更多确认美国经济前景改善的证据。这个宣告加上伯南克主席的新闻发布会,显示了美联储相比绝大多数人预期更加鸽派的立场,使得黄金价格迅速涨至每盎司1365美元。”

黄金作为一种资产,具有投资和避险的作用。美联储最新决定意味着美国经济恢复得还有许多不尽如人意之处,这种情况下,

### 【未来颓势不可改变】

虽然黄金价格现在上涨,但机构和分析人士都认为,这是个短期行情,长期仍然看空。“这次金价反弹是报复性反弹,价格虽然暂时下不去,但从中长期看,黄金价格下降走势不会改变。”国内黄金分析师赵相宾在接受本报记者采访时指出。

赵相宾分析说,虽然美国今年9月不退出QE,但退出是迟早的事,估计应该在年底开始退出。之前市场认为9月退出,是一些媒体和投行的猜测,美联储并没有明确表示过。整体上看,美国经济数据还是比较好,美元也没有出现大幅下跌。中长期看,美国经济企稳,美元指数走强,黄金价格单边下降趋势很难改变。

库尔瓦兰和柯里认为,尽管金价会在2013年之内有更大程度的上涨,但长期看仍可能是下跌趋势。他们在其报告中表示,“作为结果,我们在此重申我们对黄金价格的中立立场,继续期望金价会在进入2014年的时候恢复下行趋势,届时的经济数据将坚定地确认美国增长的再次加速,确保不再那么宽松的货币政策立场。”

此次黄金价格暂时上涨将持续多久?赵相宾预测大约一个月,“美国10月第一周再次公布经济数据,如果情况好,黄金价格还会下降”,赵相宾指出,现在美国、欧洲、中国的经济都在恢复,黄金的避险性在减弱,中长期看黄金颓势不可改变。