

国人海外置业：“买买买！”

本报记者 石 畅

“年初不买房，一年又白忙”的大众焦虑伴随着投资渠道的日益多元化，近年来，“海外置业”成为人们口口相传的热词，在大商场、写字楼电梯里时常能看到海外置业的广告。确实，近年来越来越多的国人出于资产配置或者移民教育等考虑，放眼全球置业海外。如今，国人的海外置业现状究竟如何？

【海外置业正起步】

7月初，美国房地产经纪人协会发布《2016美国住宅国际买家报告》，年度调查显示2015年4月—2016年3月，中国人共在美国购置2.92万套房产，总价值为273亿美元，连续两年成为美国住房市场最大海外买家。报告同时指出，中国买家偏爱价格相对较高的优质房源。

国人在美国的房产市场里，一不小心便成为了最大的国际买家。实际上，中国居民的海外置业仍处于起步阶段，有着巨大的成长空间——据大公财经今年早些时候报道，在内地首家海外地产交易中心万国置地主办的《2016全球房产投资展望暨万国置地全球房产投资白皮书》深度解读会上，万国置地投融资副总裁周雅婷表示，“中国居民海外投资趋势正处于初步阶段”，预计未来十年将有超过3万亿人民币的海外投资需求。

除了出于移民教育等考虑的海外置业，



美国的待售房产

近两年汇率市场的剧烈变化，也增加了国人海外置业的热情。据欧洲《星岛日报》报道，由于脱欧所导致的英镑疲弱，华资垂涎英国物业。根据中国内地最大的海外地产中介平台“居外网”的数据，英国脱欧公投后中国人购英国物业的趋势向旺，6月底至7月咨询购房数激增40%。

【购买豪宅夺眼球】

人们或许还依稀记得今年5月一位华裔学生在加拿大购置豪宅的新闻，除了让人唏嘘感叹的同时，也反映出国人海外置业的另外一个特点，即频购豪宅。

据《温哥华太阳报》报道，温哥华格雷岬区的一幢豪宅被一位华裔“学生”以3110万加元（约合1.57亿人民币）的高价从加拿大投资银行的创始人皮特·布郎手中买下，这一价格也创下了今年温哥华豪宅最高成交价纪录。

像这样的新闻，并不少见——比如据《新西兰先驱报》报道，中国富豪以1010万新西兰元（约合4500万元人民币）将奥克兰一

座海景豪宅收入囊中，该物业位于新西兰最大城市奥克兰的富豪区帕奈尔，与该国总理约翰·基的住所位于同一条街道；再比如据《伦敦旗帜晚报》曾报道万达集团董事长王健林花了8000万英镑（约合7.7亿元人民币）在英国伦敦买下一处豪宅，并将与俄罗斯大亨阿布当邻居。

对于高净值人士，海外购置豪宅无可厚非，但对于普通居民而言，专家分析表示，国内居民海外置业的余款按揭，以及持续、高额的物业费用等，加之汇率的变化起伏，都有可能会让居民财富大量蒸发。

【谨慎投资避风险】

海外置业并非稳赔不赚的买卖，国外的月亮也未必就比较圆，正所谓风险和收益成正比，危机往往潜藏在繁荣之中。正如《美国住宅国际买家报告》同样所透露出的数据，2015年中国买家在美国购买额为286亿美元，2016年降至273亿美元——这也是中国买家购买额自2011年来首次出现下降。

根据华文媒体报道进行统计，不难发现：近几年，国人在海外的疯狂置业也引发了一些国家的政策反弹。从今年3月起，美国政府开始打击空壳公司现金买房策略；日前，加拿大温哥华已开始向海外买家征收15%的房产转让税；新加坡、墨尔本等城市也均颁布了额外的印花税……

除了政策上的收紧，汇率、税费、养房成本等因素，也都是国人应在海外置业前应该进行通盘考虑的。澳大利亚当地媒体去年就曾报道一起因违反澳大利亚法律而造成房屋被强制出售的惨痛事例。报道称，澳大利亚相关部门发布声明，一名中国买家2014年在墨尔本花520万澳元（约合2350万元人民币）购买的豪宅将被强制出售，此外被强制出售的还有其他6套房产，买家分别来自中国内地、中国香港和德国。原因在于澳大利亚对外国人购房有严格规定。然而不少不符合条件的中国人都在澳大利亚房地产中介、律师或亲友的“运作”下，违规购置住宅。

房产购置毕竟花费不菲，套用一句话，“房市有风险，入市需谨慎”。

它重新开发成一个价值6亿澳元的三星级度假村岛屿，然后通过其有线电视公司，向中国游客进行市场营销。

澳大利亚昆州消息人士说，中金集团被南莫尔岛吸引是因为它拥有超过12公顷的可开发的海滨土地，其中包括一块全长600多米的正对海滩的地皮，而白日梦岛几乎已经都开发完了。南莫尔岛的卖家是昆州企业家罗斯，被标榜为降灵群岛“皇冠上的明珠”，因为它拥有巨大的开发潜力，有将近27公顷的租赁土地。《澳洲人报》看到的一份总体规划显示，这里可以开发四星级、五星级和六星级的度假村，俯瞰鲍尔海湾。

总体规划中还包含了豪华住宿设施和水疗中心。根据现有的规划条件，南莫尔岛上可以开发1300多间客房，不过需要经过市府批准。根据协议，购买价格包括了一个约有188间客房，目前没有运营的度假村，这笔交易是由仲量联行的酒店高管哈博和斯塔布谈成的。

此外，同样位于昆士兰州，坐落于大堡礁南端附近的面积9.4公顷的龟岛，近期也在中国展示出售。

（摘自《澳洲日报》）

占便宜 心态 要不得

钟海之

同时，一些留学生防范意识不强，也是屡屡受骗的主要原因之一。这次华盛顿大学留学生被骗，就是因为他们轻信了一条代缴信息，如果他们防范意识较强，本是能通过向校方核实就很容易识别信息真伪。90名留学生中竟没有人能提醒大家防范诈骗，反而是全部遭骗，更说明他们对这种留学生之间口口相传的消息毫无戒备之心。

还有一些留学生被骗是出于占便宜、走捷径的心理。此次骗子以95折优惠做诱饵的因素，还有一些留学生因为外语能力不够强或在国内的学习成绩不够好，无法申请到正规大学，只能选择入学标准较低或靠花钱就能就读的学校，结果被“克莱登大学”（即办学不正规、颁发的文凭不被社会认可的外国学校）欺骗。

留学生要防止被骗，首先应加强他们独立生活的能力，很多留学生在留学前从未离开父母，这让他们难免处事不周，因此有必要让他们强化独立生活能力，以便尽快适应留学生活。此外，还应让留学生增加对留学国情况的了解，通过正规途径申请留学、办理租房缴费等事务。最重要的是，负责留学事务的政府机构也需要加强留学信息通报，让有留学意愿的学生能更全面地了解外国学校的信息，还应完善留学预警机制，定期曝光“克莱登大学”和非法中介名单，并对留学生进行系统的留学指导。

（摘自美国《侨报》）

●美国

排期滞后移民渺茫 华人选择回国发展

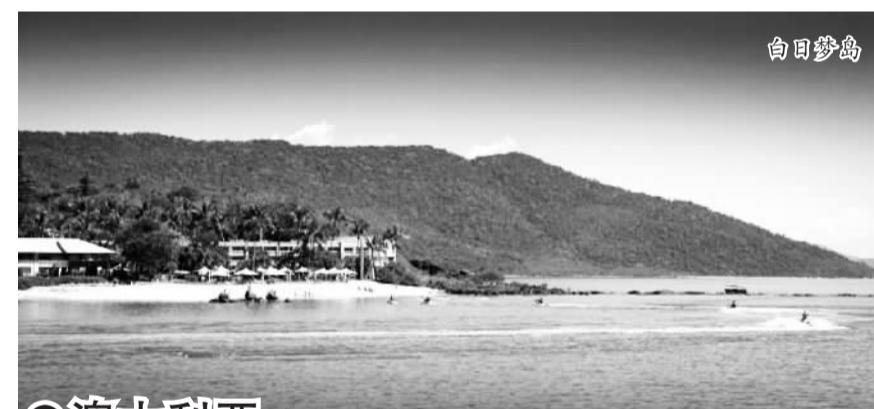
张 越

美国中国大陆出生者的职业移民排期近3个月都停留在2010年按兵不动，导致很多申请者对移民感到无望，只好准备返回中国。很多人在美国已经居住近10年，却不得不选择离开。

曾在洛杉矶工作的赵小姐，在美国南加州学习和工作近10年，但今年7月她终于选择回国，“不想再熬下去”。她表示，公司2014年开始帮她办绿卡，过关斩将六将，终于到了只用排队的时刻，却迎来的排期大倒退，退到2010年，令她感到心灰意冷。她表示，按照现在的排期速度，她拿到绿卡可能要到2020年，她不想让人生的心血都耗费在熬绿卡上，所以决定回归中国，自己已年过30岁，却还在这种漂泊的状态，毫无归属感，还不如回中国。虽然她已经适应了南加州的生活，但她还是想要回国发展。她表示，中国的生活虽然也有压力，但比起等待绿卡的焦虑，这都可以接受。

遥远的排期也导致很多刚毕业的年轻学生不愿意留在美国。刚从圣地亚哥毕业的中国留学生王同学，在南加州找到一份工作。不过他表示，看到现在的移民排期，他甚至想放弃这份工作早日回国。如果想要熬绿卡，至少要6年左右，而且在此期间不能换工作、不能升职，有点不值得。如果中途再遭遇一些要求补充数据或排期倒退，会更久。还不如早回国发展，估计到时候也能靠投资移民或跨国公司主管移民美国。他表示，条条大路通罗马，不一定非要在美熬，回中国也一样发挥才能。

（摘自美国《世界日报》）



●澳大利亚

中企豪爽购岛瞄准中国游客

魏 苓

总部位于上海的中国企业中金集团强势进军澳大利亚昆士兰州旅游市场，斥资约2500万澳元买下了降灵群岛中的南莫尔岛度假村。

中金集团最近在一笔价值3000万澳元的交易中买下了拥有296间客房的白

日梦岛，并且已经开始对该岛进行重新开发，这个岛的卖主是维生素企业家布里万，他最初开价6000万澳元。

另一家中国大公司白马集团在2012年年末只花了1200万澳元就买下了莲达文岛，并且加强了再开发计划，打算把

●法国

华人区劫案频发 随身带现金招祸

攀 鸿

8月8日晚，多起针对旅法华人的盗窃、抢劫案在北部城市博比尼罪法庭开审。据法国媒体报道，出庭受审的是两名刚满18岁的青少年，今年4月底到6月期间，他们共犯下11起针对欧贝赫维耶市华人群体的抢劫案。

这两名青少年是针对华人作案团伙中年龄最大的。另有3名未成年人将在儿童法庭受审。庭审当日，当法官询问他们为何专挑亚裔“下手”时，他们狡辩称“只是偶然”。但这两人在关押期间曾透露过细节，“他们身上有现金，很好抢。”法官读出两人此前的证词。这些抢劫案的根源正是这种对华人的固有观念。这11起抢劫案都发生在欧贝赫维耶市的“华人区”，大量华人在这里从事纺织品批发贸易工作，并居住在附

近。在某些新建住宅中，华人群体占全部居民的80%。

这些住宅早就被“盯上”了。小偷通常潜伏在华人住宅的地下停车场里，出其不意发起突袭。落单华人或夫妇在遭遇殴打后被抢走随身物品：钱包、电脑、手机、手提包或皮带……法官透露，有些人还遭遇过催泪瓦斯袭击。然而，在11名受害者中，仅3人在庭审中提出上诉。其中一人表示：“他们不但偷了我的东西，还动手打我，我毫无反击之力。”最后，两名袭击者被判处两年徒刑，并处罚金。

法国华人之家维权中心主任曹华钦在接受采访时表示，华人团体已惊弓之鸟，“我们对此地的治安问题非常担忧。从2015年11月至今，已发生至少



众多华人参加了抢劫案庭审

100起针对华人的袭击案件，甚至可能更多。并不是每个受害者都会报案。”频发的袭击事件让华人不再沉默。

一位在欧贝赫维耶市生活的华人表示，抢劫自去年秋天开始，有的时候一天4起。今年1月初，一个针对亚裔群体实施过23次暴力抢劫的团伙被捕。抢匪认为中国人有钱，但实际上，大部分受害者都是没钱的工人。

欧贝赫维耶市在巴黎治安黑名单

上榜有名，很多华人都表示宁愿多花钱住富人区也不愿住在那里。该地区人口复杂，从2000年到2010年，移民迅速涌入，平均每年增长1.5%，导致社会治安混乱。2008年，该地区拥有移民约3万人，占总人口的40.2%，其中4058人来自欧盟国家，1379人来自欧洲其他国家，10976人来自北非，6140人来自非洲其他国家。

（摘自《欧洲时报》）



图为赵小姐准备运回中国的行李