

再说海外置业



5月23-25日,由广东省房地产业协会主办的“2014珠三角房地产博览会”在广州保利世贸博览馆举行。本次房博会共吸引了20多个海外国家300多个项目参展,这20多个海外国家分别是美国、加拿大、澳大利亚、新西兰、新加坡、马来西亚、菲律宾、泰国、塞浦路斯、希腊、葡萄牙、英国、西班牙、坦桑尼亚、圣基茨、保加利亚、斐济、德国、法国、荷兰、迪拜等。在我国,海外购房置业的热潮方兴未艾,随着社会经济的快速发展,人民的收入与生活水平不断提高,越来越多的人考虑往海外投资发展。截

至2013年底,中国海外移民存量已达到934.3万人,23年增长了128.6%,从1990年的第七大移民输出国上升为第四大移民输出国。目前中国人已经成为温哥华、布里斯班、伦敦这三个城市房地产业的最大海外置业投资家,购房额占到当地房地产销售总额的20%至40%。

海外置业房产的主要类型

1. 投资型

以投资为主要目的的投资人占有较大比重,一是由于国内投资渠道有限,二是越来越多的中国人走出国门了解到外国的投资机会,不动产又是投资实物类型,更易于接受。

2. 教育型

此类房产在近几年突显,主要为了子女的当前或是未来接受海外教育时生活的便利性考虑而置办,其中也包含很多投资的因素在内,不仅是学区房受追捧,一些好学校周边的房产价格更是相对坚挺,而且近年来上涨幅度相对更大。

3. 移民型

此类房产通常与该国的投资移民政策挂钩,满足一定金额和条件即可获取居留权。移民型的海外房产关键在于该国对于房产和移民政策的匹配和完善程度,比如对房产类型的限定、对给予签证的类型、获得签证的条件等。

热门移民国家和地区

2014年,面对传统移民国家的政策紧缩以及新兴国家大门的陆续敞开,各国移民政策及国人的移民趋势又将发生怎样的

变化?

欧洲各国移民项目成为移民市场的亮点和黑马,抢占了移民市场的一定份额,移民市场持续呈现多元化的发展趋势:美国的EB-5投资移民项目进入黄金时期,加拿大魁北克省移民项目重开,澳大利亚购房补贴政策将继续吸引更多海外投资置业者,马来西亚的移民优惠政策仍具备较大的吸引力等等。

海外购房有涨有跌

2008年金融危机影响了全球多个国家的房地产市场,导致房地产行业陷入低潮期。如今,经济复苏,各国的房地产行业逐渐恢复生机。

据分析人士称,由于各国经济发展速度的不同,每个国家的房地产市场也会发生不同的变化。房地产市场并不是一味上行的,各国的房价也会有涨有跌,在不同阶段、不同区域,海外置业的价格变化较大。而且各国之间的政策与市场也存在一定的差异。

由于各国相关政策不同,中国客户在海外买房投资受到一定的限制。例如在泰国,中国客户不能购买别墅,不能购买土地,只能购买公寓。在新加坡,中国客户不能购买组屋,组屋是新加坡政府专门给当地年轻人建造的房子,房价比市场价格大约低70%。海外房地产市场对于中国客户来说是陌生的,中国客户很难单独了解清楚不同国家的不同法律体系、市场规则以及购房政策等内容,这就需要聘请专业机构、律师来进行把关,防止出现意想不到的风险。中国客户在海外买房投资时要注意当地房地产市场的变动情况,做好相关的应对工作。

买房“三大纠结”专家对症下药为你解忧

近期笔者走访市场发现,目前市场上很多置业者为买房纠结着,不知现在买房是否合适,也担心买房之后不保值怎么办,更是考虑应该一步到位,还是先买个小户型过渡。为了能买到性价比最高的房子,很多购房者已经开始忧郁了。那么,就让市场专家把脉楼市,对症下药帮您解除忧愁。

纠结1:

现在“抄底”行不行

不少有买房需求的置业者都希望能适时“逢低抄底”,可以说是一边观望,一边纠结现在买房到底合适与否。

故事:

任营是一位有改善型需求的意向购房者,“我想换个90-100平方米的房子,但经过了去年调控之后,心里也没底,总想在房价最低的时候买房,却不知该何时出手,现在买房可以吗?”

把脉:

业内人士认为,经过2011年的房地产调控,整个房地产行业也进行了重新的洗牌。对于购房者来说,没有最低的价格,只有合适的价格。

对症下药:

经济条件允许,感觉合理,就该适时出手。

手。很多购房者有抄底的意愿,但未必都能把握恰当的时机。其实只要是购房者觉得房价是在自我感知的合理价位就应该适时出手购买。

随着金融政策的放宽和刚性需求人群购买力的逐步释放,房地产市场正在慢慢复苏。购房者可根据自身的经济实力和自身的需求选择合适的楼盘适时购买。

对于改善型需求的购房者来说满足其居住需求是最重要的,所以不要在商品住宅价格短期波动上纠结。

从商品住宅金融属性上分析,从保值和升值的角度上看,长期持有商品住宅比其他投资产品都有优势。

纠结2:

大两室、小三房到底买哪个

笔者走访市场发现,90平方米左右的小三房不仅在房源数量上有所增加,而且很多开发商还会以其作为产品卖点来宣传。面对传统舒适的两室房,和相对实用的小三房,该如何抉择?

故事:

刚刚生完宝宝的黄琳琳正准备换个90平方米左右的房子,“小房子住够了,想买个舒适度较高的户型。”她表示,按照现在市场房价和

自己现在的经济水平,就能换个90平方米左右的房子,但是换个宽敞点的两室房,还是换个其中一间只能做储物间的小三房呢?“真是不好选择。”黄琳琳皱着眉头说。

把脉:

业内人士表示,为了增强产品的竞争力,很多商家将90平方米设计出小三房,开发商在设计户型的时候,大多考虑了刚性需求的心理和生活需求。小三房一般都面积不大,总价不是很高,但是各个功能间齐全,实用性较强。

对症下药:

三口之家,实用户型更重要。按照目前市场状况来看,适合改善型人群的小户型房源比较多,在两房和三房之间做选择,对于有妈妈在家照顾孩子的黄琳琳来说,虽然追求舒适度是基本要求,但毕竟几年后宝宝长大也需要自己的房间,而储物间又可以承担堆放玩具和不穿的衣物等功能,减少多余生活用品占用的空间。如不做储物室,有亲戚朋友来做客,虽然房间小,但小三房也比较方便。

虽然,两室户型各个功能间的面积更大些,居住更舒适些,但是对于黄琳琳来说,没有小三房适用,况且小三房在未来的日子里也更容易出手。



冬季购房房屋取暖最关键 查看采光有讲究

冬季买房要注意什么呢?现整理几条冬季买房的注意事项,供大家参考。

一、房屋取暖最关键

在房屋的选择上,尽量不要选择靠边或顶层的户型,因为这类户型都有侧面或顶层暴露在外,这在冬天会加快散热,尤其是一些公房,由于建筑的保温技术和质量都无法与商品房相比,因此裸露在外的墙面越多,房屋的保温效果越差,同时对于那种自采暖的房屋来说也意味着消耗的能源更多,花费的费用越大。

二、查看采光有讲究

对于高层住宅,楼层不要过低。因为低楼层获得阳光照射的时间相对较短,也很容易受到遮挡,阳光照射的长度和强度都会大打折扣,同时也要注意楼间距和其他遮挡情况:最后是房屋内部的结构问题。如果房屋进深过大,犹如隧道,那么其接受阳光的效果自然不好,而如果选择面宽较大的房子,则采光面更大,房屋会显得亮堂和宽敞。



三、通风,也要密封好

冬季是西北风比较盛行的季节,且风力也最猛,在此时去看房,顺便测试一下房屋的通风效果也是不错的选择。在查看通风效果时不要忘记检查房屋的密封效果,即将房屋门窗紧闭后,看室温是否能快速上升,并可在门窗的缝隙处感受一下是否有空气流进的现象,如果只注重通风不关注密封的话,那么房屋预期的采暖效果将很难得到保证。

四、环境、景观需问清

现在很多楼盘,都是选择先做小区绿化,然后再卖房子,小区绿化对整个小区环境起到很大的作用。所以,在购买新房时,一定要看一下小区的整体绿化情况,或者向小区的物业人员打听一下,让自己做到心里有数。

如果大家掌握了冬季买房的一些诀窍,而且适时入市买房,不仅能够赶上今年政府的房产政策的优惠政策,还能早日实现自己的置业梦想。

购房小贴士: 单身小伙伴买房流程

商品房交易是一种不同于一般商品买卖的特殊行为,标的额巨大、手续繁琐且需要一个长时间过程,所以必须按照严格的程序办理。需要说明的是对于不清楚自己是否限购的小伙伴最好先到成都市房管局查询购房信息。

(一)开单身证明

单身的小伙伴则需要开具单身证明。如果是期房则主要通过查看设计图、效果图等图纸资料、沙盘模型及询问售楼人员的方式,以全面了解房屋的建筑质量、装修标准、户外景观、周边环境、配套设施、物业管理等相关因素,了解价格、户型、面积、层数、朝向等情况。

(二)签订商品房合同

推荐的规范文本或房屋土地管理部门印制的标准文本,并将销售面积、基价、层差、交付日期、违约责任、建材安装标准、建筑质量要求等填写准确清晰,签订完合同后,应该按合同条款规定缴纳房款。需提供银行按揭的,还应办理按揭手续。

(三)查看开发商证件

购买商品房的开发商可以约定付款方式,一次性付清、分期付款、银行按揭,签订合同时要注意开发商是否具备五证:《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售预售许可证》。

必须齐全才能签,尤其是《商品房销售预售许可证》,如果不全可能办不了产权证和土地证。

(四)办理付款

贷款的话,如果选择的是商品房,一般都由开发商协助办理,先签订买卖合同,约定付款,提供买受人的相关证件,具体要根据银行的要求。贷款买房需要提供的资料:本人及配偶身份证、户口本、结婚证(未婚由当地户籍或民政部门出具未婚证明,或自己出具未婚申明)、个人收入证明(工作单位提供)、(个体经商提供营业执照、银行流水账单、税票)。

