

中国富豪为何热衷海外购房投资



在截至2014年的6年里,中国人在全球房地产领域的投资达390亿美元,而2008年的投资额只有9200万美元。据仲量联行数据,2014年中国房地产海外投资达到165亿美元,比2013年增长了46%。仅去年上半年,中国私人海外房产投资额接近50亿美元,远超2011年及2012年全年规模。

中国富人们在海外购房、买奢侈品,数字都是惊人的。这丝毫不令人惊诧——中国是全球化的主角之一,富起来的中国人亦对世界充满前所未有的好奇,对于海外的东西看啥都好,因而慷慨得很,这符合资本的特质和人的本性。当年日本人从战后废墟实现经济腾飞时,日本资本也是纵横全球,甚至让美国人担忧日本会买下整个美国。

目前,中国超越了日本,成为全球第二大经济体,中国人海外购资产的热情不亚于当年的日本。而

且,由于中国的市场广阔,法治、市场、体制、机制,依然处于正在完善的阶段,中国创富时代才刚刚拉开大幕,中国海外购的大戏尚未达到高潮。因此中国人的海外消费行为还将持续扩大。

当然,中国人海外购房既有资本自由流动的普遍理性,亦有耐人寻味的其他因素。

譬如,中国楼市泡沫化带来的市场警讯,让中国富豪对中国楼市缺乏信心。当然,也因为中国富豪“吃饱”了国内房地产,甚至通过多轮次投机在中国楼市榨足了油水。譬如,中国物权法保护的不健全,让一些富豪觉得资产全部放在中国市场“一个篮子里”不太安全,购买海外房产或其他资产,也是富人“投资多元化”分散投资风险的策略。还有,一些掘取“第一桶金”存在原罪的富豪或者有政商不当交易的富豪,对于在华置业有被“秋后算账”

的恐惧感。

因而,购买海外房产或其他资产,不管其动机如何,都是必须面对的命题。即倒逼中国社会的法治化、市场化。法治建设完善,权利保障公平,财富保障到位,可维持社会群体的良性有序。惟其如此,中国富豪才不会和权力有纠缠不清的利益关系,更不会有焦虑不安的原罪恐惧。市场化则体现有秩序、有规则的竞争常态,在此态势下才会形成健康的全民创富观。不正常的“仇富”心理才不会在中国社会蔓延。

当然,中国富豪扎堆出去,也是不正常的。据悉,中国23年来有近千万富豪移民,带走资产28000亿元。移民性质的资产外流,甚至可能导致“钱留海外,债留国内”,是值得警惕的现象。

和一切行为带来的辩证评价一样,中国富豪海外购的慷慨,在让海外相关业者(如房地产业)感到惊喜的同时,也会让当地民众感到不适。

但是最大的舆论反应还是出现在国内。按最新发布的胡润百富榜,中国超高净值人群约17000人,总计资产规模约31万亿元人民币,平均资产规模18.2亿元人民币。这些超高净值人群,超过八成有海外投资需求,目前已有半数在进行海外投资。海外投资目的以企业国际化和资产配置分散风险为主,二者分别占49%和46%。

在国内存在“仇富”情绪,在海外又被嘲“钱多人傻”,这是中国富人不得不面对的尴尬。根本而言,中国富豪的消费选择,既有客观原因,也有主观因素。资本流具有趋利选择的属性,全球化时代更给予这种选择以动力。承认资本流选择的自由,又提供完善的亲商环境和更好的创富市场,才是中国社会应该认真思考的问题。

刚需购房者“该出手时快出手” 专家详解购房五大诀窍

房产作为大额支出,在家庭财产中占据重要的位置。尽管是“刚需”,但此类购房者同样对所选购的房产有保值增值的需要。那么,何时买房才是最佳时机?未来房价到底是涨还是跌?

专家表示,认清房地产市场趋势是市民买房置业、投资的关键,因为市场总是风云变幻,机会转瞬即逝,买房时该出手时就该出手。所谓“万变不离其宗”,购房者如果掌握了抓住“时间窗”、选择名牌开发商、考量交通与配套及物业管理水平、看准区域的发展走势等几个小诀窍,房子买到便是赚到了。

诀窍一:把握市场尚未完全复苏阶段的机会

“分析楼市近二十多年发展情况可以得到这样的结论,无论房价是涨还是跌,作为刚需族,买房还是尽量选择早些出手。”同策咨询研究部总监张宏伟表示。

张宏伟表示,回顾过去几年,购房者已经错过了2008年、2011年两轮市场低谷期的购房最佳窗口期。大部分开发商将推盘计划安排在2015年春节之后,尤其是2015年4月底和5月份。从二季度楼市开局表现来看,楼市去库存压力仍在,开发商集中推盘竞争压力大,市场尚未完全复苏,仍然是相对较佳的购房时机。

诀窍二:选择适合自己的房源更重要

刚需买房,往往先看房价,然后才考虑房子性能问题。实际上,买房不仅要看房价,更要看这套房子适不适合自己。小区环境、车位配比、户型、楼盘品质,任何因素有短板,都会影响到今后的居住舒适度。

张宏伟认为,对于买房是用于自住的刚需购房者来说,如果觉得所选择的房子各方面都比较中意,那就不必过多考虑是否是买房的合适时机,应该果断出手。

诀窍三:选择名牌开发商规避风险

放眼身边,经常会看到好多朋友因买房而出现纠纷。其实留心一下,导致购房者购买烦恼的,大多是选择了那些开发实力不强、信誉不好的开发商,从而造成不能按时交房,房子质量太差等问题,甚至出现个别房企“跑路”现象,给购房者或投资客带来巨大损失。

诀窍四:考量交通与配套及物业管理水平

买房其实买的就是生活,而这个生活就跟小区的种种配套息息相关。而为了未来生活的幸福美好,生活需要、工作需要、居住需要等方面的要求,是购房者在买房的时候必须要想到的。相反,如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来无尽的



麻烦。

同时要看楼盘升值与否,小区物业管理水平及楼盘配套也不能忽视。在消费者眼中,出色的小区物业管理会为升值增添砝码。另外,楼盘自身优越的配套设施也是必不可少的。

诀窍五:买“预期”才有升值潜力

张宏伟认为,刚需购房者要学会买预期,这样房子以后的升值潜力才会大。所谓买预期,就是看一个区域的发展走势。城市发展的总趋势基本代表了楼市今后发展的空间。

买“预期”主要是两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看城市规划等部门近几年与以后有怎样的大动作。

对于商业地产市场来讲,唯一不变的原则——选择好的地段,如城市CBD、副中心、轨道交通主要交通枢纽站点附近等。另外,购置商铺也要看好楼盘所在地段、今后商贸发展情形。如果附近人气不旺,绝不能购买。

买房N个细节 挑好房子让您住得更舒适



- 一、买房子尽量买一期开发的,一般说来价格便宜而且质量好。
- 二、买房子要注意不要买临街的,噪音太大,即使是一条小路,也有发展成菜市场的潜力。
- 三、不要买顶层,顶层容易出现漏水现象,虽然能修理但耗时耗力,修理时间极可能被无限延长。不要买带厨房下水道的地下室,否则崩溃是早晚的事情。
- 四、不要买二层,一般厨房下水道是二层往上一条,一层独立一条。这样二层是最容易发生堵塞的,如发生堵塞倒灌,其状惨不忍睹。
- 五、窗子外侧一定要是往外倾斜,否则窗子上的密封胶老化了就会水淹七军。
- 六、窗户的纱窗一定要买内置的,否则掉在地上还好,掉在人身上就难办了。
- 七、窗户最好是推拉式,在中间关的,密封性好。
- 八、卫生间的防水很重要!一定要鼓动你的楼上邻居和你一起在交房时做足48小时的闭水试验,确定其防水性能,否则一旦漏水后后果非常痛苦。
- 九、厨房一定要有地漏,这样万一水管爆裂,还有个地方漏水,不至于让家里成太平洋。
- 十、买房千万不要相信那些售楼小姐说的什么外国进口门窗,越是如此,门窗配件越难买,后期物业根本弄不了。
- 十一、家里的入户门带猫眼的是防盗门,不带猫眼的是防火门,如果发生火灾猫眼会爆炸,但如果有陌生人,猫眼看得见,看你需要。
- 十二、买房前试验隔音情况,否则会很痛苦。
- 十三、买房要注意小区里的车位数量,也许近期你不买车但不代表以后不会。
- 十四、家里的水管,暖气管道都要打压试一下,尤其是暖气。个别暖气片,会直接影响室温,如果安反了,想要改过来极其困难,全安反了还可以在外面改,但如果安错了一两片,则要砸地面。
- 十五、如果你的房子是带单元对讲,的那别买一层,关门声能让你疯掉,报警声威力更是惊人。
- 十六、注意你所买的房子的位置,小心你的楼下空地成为停车场。
- 十七、装修时不要动卫生间的地砖,不要自己重新做防水,除非你有钱没地方花,要知道开发商并不是心甘情愿的为你保修防水的,他们正愁找不到理由呢。
- 十八、房子里的对讲系统一定要问清性能和使用方法,并且仔细试验,否则那些宣传中优越的性能可能只是宣传而已。

