

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。这丝毫不令人惊讶——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，才是中国社会应认真思考的问题。

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，否则一旦漏水后果会非常痛苦。

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。

买房是大事，细节决定你将来是否住的舒适，多了解这些购房小常识，可以使你的买房更加顺利。同时，你掌握了这些筹码，就掌握了砍价的主动权。

刚需购房者“该出手时快出手” 专家详解购房五大诀窍

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，导致买房者购买烦恼的，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。

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。

