

越来越多宁波人炒房炒到外国去了

宁波第二届海外置业投资展吸睛又吸金



“国外买房能不能贷款？出租收益率怎么样？买好后房子有专人打理么？”各种各样的问题在展会现场此起彼伏。“整个下午，我连上洗手间的时间都没有”，美国置业顾问Jason说。刚刚结束的宁波第二届海外置业投资展吸引了众多投资者前来咨询购买。

本届海外房产展由宁波晚报、东南商报主办，中国移民集团浙江公司和中国银行宁波江东支行协办的。来自美国、澳大利亚、日本、法国等13个国家的开发商展出了各自房产项目。涵盖了独栋别墅、学生公寓、度假房、买房移民等各个类别。其中美国、爱尔兰、葡萄牙的开发商还举办了专场投资分享会，详细介绍了该国房产投资的现状和趋势，解答了相关的法律政策、税收等问题。

现场有好几户家庭上半年就来参加过第一届海外房产展，初步了解过海外置业的基本情况后就一直想出手试试水，看着这半年人民币贬值速度加快，这次终于当场下订了选中的房子。很多投资者表示，非常想配置一些海外资产，但不太了解投资国外的房子和国内房产到底有什么不一样，这次面对面咨询了解到了很多信息，更加确定要进行多元化投资。

唐诚佳/文



那么，为什么有这么多人要投资海外房产？
笔者了解到主要有3类原因：

人民币贬值引发出海投资

从去年8月11日汇改以来，一年多时间人民币兑美元贬值了近10%，如果持有宁波一套投资性房产（价值200万），这一年汇率上就损失了20万。宁波有很多投资者本身就是做外贸的，对汇率风险非常清楚。而且国内的房价明显处于

高位，把这里其中的一套房子卖掉，换成国外房产成为许多投资者的选择。

高租金带来可观的现金回报

全球主要城市的年净租金一般是房价的4%—5%，现在国内的房子租金只能做到2%左右。比如同样投资一套300万的房子，在宁波的年租金大概只有6、7万。但这300万的贷款利息每年就要15万左右，如果房子不涨价，每年就要净亏8、9万。同样300

万（45万美元）在美国佛州奥兰多买一套房子，除掉房产税等费用后，净租金收益每年大概是6%左右（18万），大概是国内的2倍以上。

给孩子以房养学

很多家庭的子女在海外读书，父母就想给他在当地买一套房子自住，或者出租，租金可以用来支付孩子的生活费，以后孩子留在那里就把房子留给他，如果孩子回国就把房子卖掉，说不定还可以赚一笔钱。

对比国内房产，投资海外房产有什么不同？

★买房只算实用面积

国外买房面积只算室内实际使用面积，没有公摊面积。阳台、花园、车库（位）都不算面积，所以花园越大、越漂亮房子也就越值钱，相对每平方的价格也越高。另外所有房子都是精装修的，很多公寓都能拎包入住。

★交易程序复杂，但更安全

交易一般委托买卖双方经纪人完成，根据买家要求进行价格谈判，有专门的过户律师负责产权过户，产权公司专门负责产权登记，有房屋检测机构负责为买家进行房屋质量检测，还有专门的白蚁检测报告等。虽然过程复杂，但最大程度避免了买卖纠纷，保证交易的安全。

★出租交给专业租屋经纪人打理

很多人担心投资国外房产买完后出租打理怎么办，投资者通常会把它交给租屋经纪人打理，他负责登广

告找租客、收租金、维修、更换租客等一切出租相关事宜，每个月提供出租收益情况报表和汇给房东租金。收取租金额的5%—10%作为管理费。

★贷款可以只还利息

外国人买房也可以贷款，通常可以贷到房价的50%~70%，和国内银行每年可以变动利率不同，国外银行客户可以自己选择5年、10年、20年或30年的固定利率，一般利率也比国内略低。大部分银行可以每年只还利息，不还本金，这对投资者来说可以提高资金利用率。

★短期炒作难，长期回报高

投资海外房产租金回报率较高，一般除去房产税、物业费所有费用后，净回报可以有每年4%—8%，随着房产的增值和租金的涨价长期持有回报非常可观。但短期暴涨获利的难度很大，特别是卖方要承担双方经纪人的费用为房价的5%—6%，如果频繁买卖，交易费用几乎会吞噬大部分利润。

热门项目精选



美国奥兰多 橡树园湖景精装别墅

房型：独栋精装别墅，3房2卫2车库
位置：该项目位于正在兴建的全美第二大医疗城旁，对应9分好学区
净使用面积：161 平方米，占地面积：500平方米
价格：27万美元起（可贷款按揭）目前周边同类房屋月租金：1300 美元/月
投资亮点：由美国著名开发商LENNER承建（1971年在纽约上市），整个社区配套7个湖泊，9分学区，1.2%超低房产税。

奥兰多：美国佛罗里达第三大城市，佛州是全美7个无州税地区之一，20多家全球500强企业总部所在地。全年气候宜人，自然环境优美，拥有100多个高尔夫球场和奥兰多魔术队（NBA），每年举办多场世界级赛事。迪士尼主题公园发源地、环球影城、哈利波特魔法世界、海洋世界、乐高主题公园等吸引每年度假人口达6000万（2012年起超过纽约）。奥兰多机场成为全美前十繁忙机场。链接奥兰多和迈阿密高铁即将开通。

更多海外房源、买房流程、贷款、项目考察等详细信息
可来电咨询87685751或加小编微信咨询

