

**编者按** 因为成功案例太少,2008年开始的海外买房热,在2009年中开始就逐步退烧了。但随着2010年以来国内楼市调控的加强,海外买房热又再次兴起,部分游资企望流向海外“抄底”。让人好奇的是,国外的有钱人绝对不比中国人少,为什么他们没有炒房热潮,便宜都让中国炒房者占去了吗?中国民间长久以来,一直缺乏国际投资的经验,这导致海外买房的投资者,凭借的还是在国内炒房的惯性。这就注定了海外炒房的成功率,仍会处于一个非常低的水平。

# 中国“海外炒房族”口述实录

## 赴美购房的惨痛教训

很多在美国投资房产的中国人,买房之前没有弄明白,为什么美国有钱人不比中国少,却没有人炒房?

**美国养房“不秀气”**

“每当有人问我,在美国有别墅是什么滋味,我的第一反应就是贵。”黄鑫说。

2009年上半年,黄鑫用在上海市区仅能买到一套两居室的钱,在美国南加州买下了一幢独栋别墅,前有花园,后有泳池,“总价才50万美元。”这着实让温州老家的亲戚们羡慕了一把,也直接促成了他的亲戚们纷纷报名参加海外购房团,“抄帝国主义的底。”

直到接到代理公司要钱电话,黄鑫才发现,在美国养一套别墅,绝不像在中国那么容易。

“每年地产业税要交8000美元,社区管理费要3600多美元,房子的日常保养、草坪整理,一年也要10000多美元。”黄鑫说。收益,却完全没有预想中的高。

“这幢别墅的收益,就应该是不到5%的租金回报,以及5%左右的房价升值。”黄鑫说,高成本和低回报,让他很快就动了脱手的心思。但如果真的出手,又要支付总额约为4万美元的费用。

黄鑫的经历,在2008年前后的“海外炒房热”中并不鲜见。

**“以房养学”模式改变**

在上海开办了一家海外购房中介公司的陈志敏告诉记者,“以前中国人在海外买房,绝大多数都是以房养学或者为移民做铺垫,但从2008年以后,单纯的投资成了海外买房的主要目的。”

所谓“以房养学”,主要是指富有的中国家庭在子女出国留学时,在当地购买一套大的住房,再将多余房间出租,用租金来抵销在当地的生活费。陈志敏介绍,“以房养学”在澳大利亚最为普遍。

“为移民做铺垫”,是指移民澳大利亚必须满足5年内在当地累计住满2年的条件,于是很多人在移民之前,就先在当地买房。

那时候,中国人在海外买房,准备工作做得还是非常细致的。“特别是在区域上,很多人指定要哪个州的哪个区域,原因很简单,就是附近有知名的中学或者大学。”但这一切,随着金融危机的到来而迅速改变了。

**虚幻的“抄底良机”**

在2008年的上海秋季房展上,300万元,在上海市中心连一套像样的两房都买不到,却可以在美国买下一套带泳池的别墅,这一度在上海引起了轰动。

在2009年的北京春季房展上,又有70多家美国开发商组团参展。按照他们的宣传,彼时美国房地产市场已经调整了一两年时间,平均房价从最高峰回落了三到六成,正是中国人抄底的好时机。

“当时,温州民间非常最流行的还是去买美国的‘法拍房’(银行没收后再拍卖的房产)”李华星告诉记者,李也是温州人,曾在上海炒房多年。

“2006年的估价还要20多万美元,2009年银行挂牌才2000多美元。而且,这是法院对外拍卖时提供的信息,可信度很高。”在强烈的抄底冲动下,李华星一次就买下了3套“法拍房”。

但在那一波的海外买房潮中,找到个结局完美的故事却很难。就连以低价买下法拍房的李华星,也对自己的投资后悔不已。“买房子的时候,其实只去看过一次,后来才慢慢发现,房子比较旧,地段也偏僻,为了用租金抵销日常维护费用和税费,只好重新翻修,花的钱和买房子的钱就差不多了。”更让他郁闷的是,由于房子是在“穷人区”,他的租客已经好几个月没有支付租金了。“如果倒手卖掉,还要6%的中介手续费,那就亏大了。”

李华星说,在买下房子很久之后,他才知道,美国房价虽然已经下跌了很多,但也只是回到了2003年前后的水平。而美国的房地产泡沫破灭其实是2000年开始的,那时候的房价,还不到2003年的2/3。“当然,这些数据,美国人是不会告诉你的。”



随着海外购房热的兴起,在国外的房产经纪人中不乏中国人,他们专门为在海外购房的同胞提供买房服务。

## 日本楼市的黄粱一梦

有那么一段时间,日本民众处于极度亢奋的状态,认为只要拥有巴掌大的一块土地,到了美国便有了双手,到了世界其他国家则相当于拥有一切。

**“股神”“地王”的时代**

1987年,日本全国的土地价格为1673万亿日元,相当于同一时期美国国土总价的两倍,按媒体的话说——“拿一个日本可以换两个美国”。那个时候,本人正好赴日留学,亲身经历了日本的疯狂和泡沫的破灭。

那时日本股市已经进入到最后阶段,日经平均股价接近4万点,日本报纸上占最大篇幅的版面全是“理财”、“金钱”、“金融”,一些没有上过大学的普通家庭妇女,在电视屏幕上都能讲出一套套的理财术语。但在将近20年后的2008年,日经平均股价一度跌到了6000点以下,“股神”时代一去不返。

较之股票,土地和房子是当时日本人更大的信仰。“土地不一样,美国国土比日本大20倍,而我们的价格是我们的两倍,而且谁也不能让日本的国土面积多出一寸,你得到了别人就不能得到了,价格不会下跌的。”不止一人对我这么说。

**尾上缝传奇**

透过任何的泡沫,我们都可以看到这样一个利益链条:一个人有了一些土地,便能拿土地担保,从银行那里借到钱,有了钱就能买股票、买新的土地,让财产的雪球越滚越大,直至无法收场。

尾上缝也不例外。从1986年到1991年的5年里,尾上以自己的一家小酒馆做抵押,通过各种台前幕后的辗转腾挪,从银行借到了2.7736万亿日元,用来购买股票和土地。这个数字相当于大阪市两年的财政预算,超过了世界上最昂贵的海上机场——阪西机场的建设费用。

尾上因此也成为了所有银行的座上客。当时尾上每年光付给银行的利息就高达1300多亿日元,平均每天给银行挣两三亿日元,不少银行直接将办公桌摆到了尾上家的酒馆。

但后来日本土地价格暴跌,她也在1991年因欺诈罪被逮捕,判处12年监禁,现在的她仅仅是一个在监狱中服刑的81岁老奶奶。那2万亿日元的钱是如何还的,有多少家银行因此倒闭,已无人知晓。

■陈言

**田中森一之劫**

泡沫时代,也是一个涤荡人性的过程。

上世纪80年代,日本有一个特别著名的律师叫田中森一。田中原本是检察院的检察官,对政商勾结特别看不惯。但辞职后,田中却开始为黑道和有巨大经济问题的人辩护,并因此积累了巨额财富。

政治家、黑道都把眼睛盯在土地和股票上的时候,让田中这样的人也有了足够的赚钱机会。田中一直以“黑社会守护神”的姿态出现,直到他自己因为欺诈罪进了监狱。

我自己在日本打工时结识的几位朋友,现在差不多都已经进入了退休的年龄,都曾在那个疯狂的时代购买过房产和股票,而且主要是从银行借钱买的。一位在著名高档住宅区目黑区买了两套房子的朋友,早已把房子退还给了银行,至今还欠着银行很多钱。“虽然已经年过60了,我还是要继续打工”,这位老友说。20年前,他未婚,现在依然未娶,没有了房子还背着巨额的债务。

## 让世界“惊呼”的中国炒房者

海外看房团,很大程度上是按照温州炒房团的模式打造的。但重要的是,“炒房”这种模式在国外很难行得通。

**为中国人设计楼盘**

2010年以来,随着国内楼市调控的加强,特别是限购令在全国的大范围铺开,已逐步退烧的海外买房热又再次兴起。

据海外媒体报道,2010年3月,一名中国女老板以近1.2亿元人民币买下了墨尔本一套900平方米的高级公寓。一个持学生签证的中国女孩,不懂英语只会不停举手,却以约1143万元人民币拍得一套三居室房产。

在伦敦的新房市场,来自中国内地和香港的投资者已占据了10.8%的份额。在加拿大最大的华人聚集地温哥华市西区和列志文市,中国内地买家几乎占据整个市场。

在西班牙马德里,德国慕尼黑、柏林等地,中国买家的每一次大手笔,都能在当地媒体上找到长篇累牍的报道。

在日本,一些房地产商开办了中文网站,北海道、东京等地,还出现了专门为中国人设计的楼盘。

实际上,“为中国人设计楼盘”,如今已是全球化的现象。

在加拿大的多伦多、温哥华等地,宣称符合中国人习惯的楼盘比比皆是。德国柏林也有公司专门打出广告帮助中国人在当地购地,并自行建造别墅,价格多在200万到300万元人民币。

## 学习纽约租房经验

中国的楼市曲线始终与政策变迁相呼应。现实点说,与其琢磨中国楼市将“奔”向何方的事儿,还不如静下来重新梳理一下“解决中国人租房需求的思维与路径”。

“大部分纽约年轻人基本上从来都不考虑买房的事”,“如果你跟纽约人说,结婚需要买房,大部分会觉得你很奇怪”。美国《大西洋月刊》驻沪记者的一番话,在多多少少令人百味俱生时,又有些许茅塞顿开。

纽约的房价不便宜,让房价跌到大部分纽约年轻人基本考虑买房,管理者、投资者、消费者并没有这样的企求,但让一般民众有房住、住得起,却是管理者、消费者的共同诉求。

在纽约,大部分年轻人更关心的是找一套租金性价比高的公寓,如果薪水不错,在付掉房租之外,他们会考虑找一些更好的方法投资理财,而不是把钱放进过于高昂的楼市。纽约有法律限制公寓租金每年的上涨幅度,所以如果足够幸运,可以以低于市场价很多的租金在一套公寓里住很长时间。

在中国的夹心层承受租金暴涨重压的此时此刻,纽约“租金控制及稳定”政策,尤其值

这是一次席卷全球的“抄底”。美欧置业顾问公司李明义说,据他了解,2010年以来,中国投资者的目光,已不再局限于加拿大、美国、澳大利亚,英国、日本、德国都出现了相当数量的中国投资者的身影。

**炒房加入“技术含量”**

2008年的海外看房团,很大程度上就是按照温州炒房团的模式打造的,但这在国外却行不通。

“美国人买房,大多是先选好经纪人,然后,再对有意向的项目进行细致的调查。”李明义告诉记者,调查的资料有时甚至厚达百页。在复杂而精细的前期准备之后,买房者还要聘请房产律师,陪同看房、签约、验房、查验房产资料、交割,整个过程长达几个月,而在纽约,聘请律师的费用也高达4000美元。

李明义说,像中国这样去看一次楼盘,再和售楼处人员聊一聊就下定的情况,在美国人看来,简直就是不可思议。

和2008年前后以温州炒房客和山西煤老板为主体的海外炒房时代相比,如今的海外炒房,更多了不少“技术含量”。

“现在出去买房的中国人,大多学会先在中国找好经纪人再出发了。”李明义说,2010年以来,他收到的国内买家委托数量增长了2倍多,这比2008年海外买房的人数还要多得多。

但这样的进步还不够,海外买房的投资者,由于缺乏国际投资的经验,凭借的还是在国内炒房的惯性。

得中国各大城市的决策者借鉴——把中产阶级长期留在这座城市里,使纽约不至于仅仅是富人的天堂。

租房,是纽约年轻人的“住房价值观”。直到现在,纽约仍然有接近100万套公寓处于“租金控制及稳定”政策保护之下,每年的租金只能以非常小的比例上涨。

住房,乃现代社会人的必需品,但房产则不是个人“必须拥有品”,这是两个概念。对社会大头的普通民众来说,恐怕不能让他们只能走买房一条道儿,应当还有一条更为宽广的供给比较充足、价格能有保护、租期相对安稳的租房选择。



■据瞭望东方周刊