



专题

整理 吴协龙 □ 由受访者提供

过去几年我国政府出台的降温措施，使得一些本地买家投资房地产受限，于是转而聚焦海外房地产。不过，在海外购置产业是否真的有利可图？

海外置业 须注意些什么？



有鉴于

本地房价不断攀升，再加上政府推出多轮降温措施，使得国人投资房地产受限。因此，手头上握有闲钱的新加坡人转而把目标放在海外房地产上。

以马国依斯干达的房价为例，一般公寓的平均价格介于60万至70万令吉，两层楼的排屋介于70万至96万令吉。换算成新币，公寓价格约20几万元，排屋价格也仅30万至40万新元，比新加坡的便宜很多。

然而，投资外国房地产是否真的包赚不赔？橙易产业咨询私人有限公司执行董事陈维新（50岁）表示，许多国人购买外国房地产的主要原因是进场价格较低。但他认为房价便宜与否其实是相对的，这是因为新加坡人眼中“便宜”的房价，对当地人来说却可能过于昂贵，日后若想转手恐怕不易。另外，房价过于便宜也可能意味这并非良好的投资项目，故须大幅度降低售价以吸引买家。为此，他提醒国人在作买房决定前一定要做足功课，不可单凭价格较低就贸然进场。

橙易产业咨询私人有限公司执行董事陈维新指出，一些海外房地产在国人眼中虽属便宜，但当地人可能负担不起，日后若想转手恐怕不易。



房地产网站Property soul.com的博客叶妙婷表示，除了购房限制，本地买家在海外置业还得面对汇率风险、社会政治风险等，并不如表面上那么具吸引力。

房地产网站Propertysoul.com的博客叶妙婷（41岁）也指出，投资外国房地产表面上看来似乎极具吸引力，但背后可能存有不少隐忧。这是因为较高的贷款利率、复杂的税费、难以预估的租金回报率和转售价等，都可能影响投资者的收益。此外，买家还得面对汇率风险、社会政治风险等，这些都是投资外国房地产必须考虑的因素之一。

在投资地点方面，澳大利亚、英国、马来西亚首都吉隆坡及依斯干达经济特区，是新加坡投资者偏好的房地产市场。近年来，一些发展商也积极向本地买家推介泰国及菲律宾等发展中国家的产业。国人若想在海外置业，须注意以下几点：

1 海外置业的目的：无论是作为度假屋、自住或投资，买家都须想清楚在海外置业的目的所在，切忌盲目跟风。如果是买房自住的话，须考虑的是地段、环境、交通、价格、房型面积、配套设施等多种因素；但如果是为了投资的话，还须考虑房产能否升值及投资回报等问题。若想出租或转售，您须查看出租回报率是否划算、是否能够找到租户，以及转售市场的大小。





2 了解当地的购房政策: 各国家和地区对外国买家购房的限制各不相同,一些保护色彩主义较浓的国家甚至不允许外国人拥有土地,因此在海外购置产业前,最好先了解这些国家对外国买家实施的限制措施。举例说,在马来西亚,外国人买房的单位价必须在50万令吉以上;若要在槟城购房,则必须购买价格在100万令吉以上的房产。在中国,不住在国内的外国人不能在中国买楼,但在中国工作或求学至少1年的外国人,可以购买一套房子自用。

3 了解海外置业的成本及其他费用: 陈维新认为,有意在海外置业的买家应先咨询财务规划师的意见,确保自己有能力承担海外购房的费用。在贷款方面,您应提前了解银行的贷款手续。由于当地银行对外国人的房贷申请可能较严,因此您未必可贷款房价的80%,而且贷款利率多半也比本地高。若是向本地银行贷款,您还须遵守金管局推出的新房贷管制条例,即总债务比率(Total Debt Service Ratio)不能超过收入的60%。

除了房子本身的价格之外,海外购房通常须缴纳印花税、土地税及增值税等各种税费,以及律师费、物业管理费和中介代理服务费等。此外,若您购置的产业处于可能发生地震、海啸、台风等自然灾害的地区,所须支付的保险费也较高。

海外购房也不可忽略汇率风险,因为利率变动对获取租金收益的房地产投资以及利用银行按揭贷款购买房地产的影响十分显著。有鉴于此,您在计算购房费用时,必须把这些因素纳入考量范围当中。

4 选择信誉良好的发展商: 叶妙婷指出,由于外国的房地产投资环境和本地的有别,一些地区的透明度远比新加坡低,因此在海外置业时应选择信誉良好的发展商,以免出现延期交房等状况。她也提醒买家必须亲身到项目地点实地了解,视察四周环境及周边设施是否到位。

由于本地买家对外国的法律条文、城市规划和税制等不熟悉,因此在海外置业可能会面对种种状况。倘若不幸发生纠纷,购房者应寻求法律咨询服务以保障其权益。陈维新表示,只要不是无理的要求,一般上信誉卓著的发展商及其销售员都会愿意与买家设法解决争端。最重要的是,买家在购置产业前须仔细阅读合同的所有条款,并把任何口头承诺记录在案,这是因为合同具有法律约束力,买家有权按照合同规定向发展商索赔。

概括而言,国人在海外置业应该采取比较长远的投资视野,并对当地的经济发展状况及市场走势有全面的了解,以作出明智的判断。洁