



# 中国投资者海外置业首选澳大利亚



■ 本报记者 徐森

今年以来,“限购”、“限贷”、“提税”等房地产调控政策陆续出台,国内房产投资市场逐渐步入冰冻期。在人民币汇率节节攀高的背景下,很多因投资房产而在个人财富上颇有斩获的中国富裕阶层人士将目光转向海外。日前发布的一份境外置业问卷调查显示,澳大利亚、美国和新加坡成为中国购房者最关注的置业国家,其中首付比例较低、出租回报稳定的澳大利亚是投资首选。

高力国际北亚区董事总经理柳维伦对记者表示,相对欧美国家,澳大利亚住宅物业市场一直表现良好,市场普遍看好澳大利亚经济的长远前景,可观的长线回报使澳大利亚成为理想的投资市场。

## 涨势平稳 高收益造就投资首选

“过去5年,主要受惠于蓬勃发展的资源出口及保守的货币政策,澳大利亚经济持续繁荣。”据柳维伦介绍,在全球经济衰退的情况下,澳大利亚房价并没有如其他国家般大幅下挫,而当地的通胀也得到了有效控制。现在,各大城市房价已回升,部分甚至超过金融风暴前的高位。在澳大利亚,墨尔本的房价于过去9年升幅最为显著,大幅上涨173%;其次为布里斯班,上升140%;悉尼紧随其后,取得了59%的升幅。

“澳大利亚住宅物业市场持续增长,主要激励因素包括蓬勃的经济、低失业率、低空置率、高租金回报以及稳定的人口增长

等。”柳维伦说,“澳大利亚各地的住宅租赁业务回报表现理想,例如墨尔本住宅单位的平均租金回报为4.3%,悉尼为5.2%,布里斯班为5.3%。在中央商业区5公里范围内的核心地段,由于邻近学校、购物中心及医院,加上交通配套完善,物业租金回报更为突出。在上述3个城市当中,分层住宅单位的租金回报持续比别墅类型物业高出0.6%,对于有意在这些城市进行物业投资的人来说,这一点必须留意。事实上,在墨尔本、悉尼及布里斯班,两居室的租金价格一直增长理想;就租金中位数而言,在过去12个月,悉尼已上升7.3%,墨尔本已上升2.9%,而布里斯班则保持平稳。”

## 中国买家实力超乎想象

中国买家对房地产的无限热情显然给海外房地产商留下了深刻的印象。作为澳大利亚最大的房地产代理商,霍克佳集团总裁莱斯利曾表示,中国购房者的购买力“实在超乎想象”。

据了解,目前在澳大利亚购房的中国投资者主要分为3类:一种为刚需自住型,多为在澳大利亚读书、工作的中国人;一种为白领阶层,他们希望通过置业实现资产保值;另一种是投资客,类似于温州炒房团、山西炒房团等资金实力雄厚的个人或团体。

由于澳大利亚现在实行认房贷政策,即评估公司根据对房屋折旧和房屋品质的评估结果来决定贷款资质,与国籍、收入等无关,因此,境外人士可以基本享受和澳大利亚公民同样的房贷政策。同时,澳大利亚政府对土地供应的限制较严格,房屋的出租率相当高,出租比例远大于购房比例。另外,澳大利亚的房产不收取物业费,买房时只须缴纳4%左右的印花税。买家最高可办理八成按揭,利率在7%左右。以墨尔本为例,当地的房产每年的租金回报在5%左右,土地增值则在10%左右。因此,即便仅仅投资,其收益也远高于国内,吸引了源源不断的中国房产投资者。

但业内人士提醒,在澳大利亚购买房

产,还应注意4点。首先,外国人在澳大利亚只能购买一手房,如果是留学生的名义购买房产的话也可以买二手房,但只能自住,不能出租,而且留学生毕业后一定要卖出去,相对不便。其次,购房者应选择有实力的开发商,以免开发商因为资金不足而延期交楼或者交付烂尾楼,影响收益。再次,房产投资者在购买房产时应注意选择地段。一般来说,靠近大学附近的地段升值潜力大。此外,购房者还要考察房产附近是否有大型购物商场以及交通是否便利。最后,由于目前澳元高企,投资澳大利亚房产要注重澳大利亚的经济状况和货币价值,把汇率风险也纳入投资的风险考量标准内。

另外,据澳大利亚的一项最新调查显示,澳大利亚民众对房价的接受程度在过去10年中已经由“可以承受”飙升至“严重无法承受”,悉尼成为澳大利亚房价最高的城市。因此,在房价处于高位时入市,投资者还须考虑房价波动的风险。

## 特别报道



## 进口提醒

### 越南对华蔗糖出口增长迅速

本报讯 据越南媒体近日报道,越南蔗糖协会透露,2011年以来,越南向中国出口蔗糖达到创纪录的20万吨,仅7月至10月就有10万余吨。

越南蔗糖协会会长阮青龙称,和往年相比,越南今年每月向中国出口3万吨蔗糖的数量属于增长过快,如果对华蔗糖出口继续快速增长,可能会导致越南国内部分地区糖价上涨。(仲商)

### 丹麦对华肉类出口激增

本报讯 今年前8个月,丹麦对欧洲主要市场的出口均呈现下滑趋势,但对中国的出口却大幅增长,特别是肉类产品,增幅同比达到60%。此外,皮毛、医药产品对华出口也呈上升趋势,但机电产品的出口却在下降。

丹麦外交部首席经济学家雅克布·汪博格(Jacob Warburg)表示,中国将在未来几年内成为丹麦最有发展潜力的市场。目前,丹麦对华出口的肉类产品只限于鲜猪肉,今后具有巨大出口前景的还包括丹麦的禽肉和牛肉。

丹麦农会预计,随着丹麦农产品对华出口的增长,到2015年,中国将成为丹麦第五大出口市场。(尚武)

## 出口警示

### 毛里求斯新车销售行情看涨 中国车约占7%市场份额



本报讯 据毛里求斯《晨报》报道,毛里求斯机动车贸易联合会副主席拉尼(Lallane)近日称,2011年1月至5月,该国新车销量增长12%,预计年底前还将售出约7000辆新车,2011年有望成为继2008年之后该国新车销售最为景气的年份。

据拉尼介绍,毛里求斯新车市场行情看涨的主要原因是消费者信心回升,购买力增强。2011年,众多款式新颖、价格低廉的车型进入该国市场,受到购车族青睐。而旅游市场回暖带动了该国旅游企业业务增长,使其大量购买新车以满足游客需求。

市场份额方面,由于价格、汇率等优势,近几年韩国车在毛销量出现井喷,市场占有率由2009年的8%大幅提升至2011年的约20%。中国车在打入毛里求斯市场后也不断扩大份额,目前市场占有率约为7%。(钟欣)

## 供求信息

### 俄罗斯公司求购弯管加工设备

公司名称:OAO(3KO)  
求购物品:下属弯管加工设备  
弯管规格:外管径100-600mm,内管径80mm;外管径600-1000mm,内管径60mm  
联系人:Ростовская В. Л.  
电话:007-4722-207035(可传真)  
电子邮箱:ovs@oaozko.ru

### 俄罗斯公司求购黄铜轧材

公司名称:ООО(Московское УППИ No.8 ВОО)  
求购物品:ЛС-59黄铜轧材  
联系人:М.В.Недошив  
电话:007-499-1602831(可传真)  
电子邮箱:info@uppn8.ru  
公司网址:www.uppn8.ru  
(信息来源:中国驻俄罗斯使馆经商参处)

(以上信息仅供参考)

## 风向标



### 债务危机“逼”希腊人务农

据了解,希腊遭受债务危机,不得不“勒紧裤腰带”。增加税收、降低工资、减少养老金,一系列紧缩政策使得希腊人不满,一些人离开首都雅典等大城市,前往乡村务农。

### 缅甸引资畜牧业

缅甸畜牧协会副主席吴温盛日前表示,目前,该国政府鼓励发展畜牧业,如肉牛和奶牛的养殖,对在这方面的投资者,缅甸畜牧协会将在技术、土地、市场信息等方面提供帮助。据了解,目前,缅甸在畜牧业方面投资的人较少,为了促进该行业的发展,需要引进国外以及国内的投资。

### 日本化妆品销售国内低迷 海外紧俏

据日本《读卖新闻》报道,日本化妆品用品三大公司花王、资生堂、高丝日前公布了9月份中期合并结算结果。虽然受东日本大地震影响,日本国民生活消费水平下滑,化妆品用品市场也呈现低迷状态,但日本化妆品用品在海外市场十分走俏,三大化妆品用品公司中,花王、资生堂两大公司的收入均有增长。

### 海合会国家需专业型太阳能人才

据沙特《沙特公报》近日报道,太阳能将成为海合会国家非常重要的能源来源,因此其对于太阳能产业的专业型人才的需求正与日俱增。据介绍,虽然海合会国家在太阳能技术上的发展程度不及德国和西班牙,但该地区在太阳能的发展和和使用上有着巨大的潜力,未来10年,海合会国家以及北非地区将会迎来一股太阳能技术发展热潮。

### 苏丹掀起淘金热

日前,苏丹政府向国内外73家企业发放了50张开采金矿的牌照。据路透社报道,苏丹此举以期提高黄金产量,来弥补苏丹因为南苏丹独立而导致的石油收入损失。苏丹矿业部部长盖拉尼表示,2011年,苏丹的黄金产量估计在70吨左右,但只有六七吨来自正规矿厂,其余为本地近20万居民零零散散的开采,产量难以准确估算。明年初,苏丹炼金厂将投入运转,预计提炼能力为每年150吨黄金和30吨白银。

### 宠物殡葬成为哥伦比亚“新兴产业”

在哥伦比亚,一项颇受民众欢迎的宠物服务日渐兴起,那就是宠物殡葬业。当地的宠物主人为了能够使死去的宠物得到妥善的安葬,需要付出210美元到350美元费用,但大部分哥伦比亚人都表示这十分值得。不仅是宠物殡葬业,其他宠物用品行业近年来也在哥伦比亚,甚至整个拉丁美洲呈现出异常蓬勃的发展态势。据国际信息咨询公司欧睿的一项调查显示,在过去5年中,拉丁美洲与宠物相关的消费增长了44%。其中,巴西、墨西哥、阿根廷等国家成为了这个领域的领头羊,它们在2010年的宠物用品销售额分别高达52亿美元、10亿美元和6.5亿美元。

(本报综合报道)

## 美报:

# 借助利当局“感恩”心理 西方在利比亚争寻商机

■ 斯科特·沙恩

利比亚的枪声刚刚平静下来,新侵略势力现已在策划从黎波里登陆了。

随着西方的安保、建筑和基础设施公司在伊拉克和阿富汗的商机不断减少,他们将目光投向了已摆脱长达40多年独裁统治的利比亚。企业家们现在都在积极讨论利比亚的商机,因为那个国家既有巨大的需求,又有石油可为需求埋单。而且,如今的利比亚对美国及北约心存感激,这也让他们具备了竞争优势。

卡扎菲死亡的前一周,一个由80家法国公司组成的代表团就已抵达的黎波里,并会晤了利比亚过渡政府全国过渡委员会的官员。不久前,英国新任国防大臣菲利普·哈蒙德也敦促本国企业“收拾好行李”去的黎波里。

就在卡扎菲上校的尸体仍对外展览之际,英资企业特兰戈特殊项目公司就已为考虑抓住这一商机的企业提供支持服务了。特兰戈公司在其网站上说:“目前仍不断传出有关卡扎菲之死的猜测,而您和您的公司是否已准备好重返利比亚了呢?”

该公司拿出其位于的黎波里的别墅提供住宿,并表示“我们的英国和利比亚联合保安队为您提供十分审慎的”交通服务。而这种审慎服务的价格可不菲。据其价目表显示,从机场出发10分钟车程收费500英镑(约合800美元),而乘坐普通出租车只需花费大约5美元。

美国-阿拉伯商会会长兼首席执行官戴维·哈穆德说:“现在出现了各种各样的淘金热。欧洲人和亚洲人远远领先于我们。每天都有利比亚商界人士给我打电话。他们说,‘回来吧,我们可不希望你们美国人错失良机’。”

利比亚当局对北约在这场革命提供至关重要的空中支援心存感激。因此与法国和英国一样,美国或许也会因此受益。

位于弗吉尼亚州的一家承包公司SCN资源集团两周前在的黎波里开了一家办事处,其业务是为一家公司提供“风险管理”意见和服务,SCN资源集团拒绝透露该公司的名称。SCN资源集团负责人菲尔·德怀尔说:“报恩这个词儿或许有些过。但我认为,从商业角度讲,支持全国过渡委员会的人将获得许可。”

该公司旗下的业务公司“安保承包网络”在卡扎菲死后两天发表了一篇博文。文章说:“随着外国石油公司争先恐后地重返利比亚,业务量会大幅提升。”此外,随着非营利组织扩大业务范围,后勤和安保人员的需求也会增长。

哈穆德称,利比亚“什么都需要”:银行和金融服务、医院和诊所、公路和桥梁以及能源和石油部门的基础设施等等。

经过数月的战斗,利比亚目前的安全局势仍不稳定,新需求量十分巨大,比如重建因炮轰而毁坏殆尽的楼房、派警卫保护石油设施以及为新武装部队提供训练和设备等。

## 海外传真

