

# 中国每年超30万人海外购房

2013年,中国人的海外购房热潮继续升温。

物业顾问仲量联行于2013年11月发布的公告称,2013年前三季中国在海外房地产的交易额逾50亿美元,按年增加25%的幅度来算,这一交易额也超越了2012年全年40亿美元的历史记录。

而中国与全球化研究智库(Center for China & Globalization,简称CCG)和社会科学文献出版社2014年1月发布的《中国国际移民报告(2014)》蓝皮书(下称“移民报告”)则认为,仅在美国一地,中国人的购房置业数额就早已超过100亿美元。中国与全球化智库主任王辉耀告诉时代周报记者,2013年3月底之前的一年里,中国人在美购房总价值达123亿美元,占当年外国人在美购房总额的1/8,仅次于加拿大,年增幅高达66%。123亿美元购房款中,有69%为全额现金支付。

与国内“炒房团”相比,大部分海外购房的目的并不是投机。“为子女留学购房的需求占了很大部分”,王辉耀说,“这是伴随着中国家庭子女海外留学群体的大幅度提升与增加,而在一些主要留学国家、主要留学区域城市应运而生的一个现象。”

另外一种重要的购房需求则是移民。“随着中国经济的高速发展,特别是世界性经济危机相继发生、对发达国家经济所产生的影响,为吸引海外投资者在海外拓展业务,一些国家根据自身区域的经济、消费量的增加,应运而生了所谓‘海外购房’业务。一些在海外的华人也在海外创业,将一些海外区域的经济特区附近及校园附近的房产,放在中国进行销售推广。”王辉耀解释道。

移民报告显示,近年来中国每年仅获得美国、加拿大、澳大利亚、新西兰等国永久居留签证的人数就在15万人,如果加上中国移民去欧盟、俄罗斯、日本、新加坡、东南亚、南美和非洲等国家和地区,中国国际移民的数量应该不低于30万人。而我国每年对外国人发放的永久居留证却只有几百张。

“人才移民赤字”、“投资移民赤字”和“留学人才赤字”给中国带来的影响巨大,并且这些数字还在逐年扩大。

## 诱人的海外购房落户

在北京2013年春秋两季的房展会上,海外项目已经超越了半数,春季房展会上,外国住房项目参展商数量已超过180个;到了秋季,参展的国外项目更是激增到260个,这是2009年的十多倍。

“买房获居留许可证”,这样的噱头最能打动中国人的心。塞浦路斯曾打出“30万欧元买房送户口”的口号,希腊则声称“购买25万欧元房产获希腊居留身份”。

在北京一家移民中介机构的网站上,声称有购房移民政策的国家还有西班牙和葡萄牙,并且购房要求都在50万欧元以内。

“这几个国家因为欧债危机的影响,急需外国投资,才在最近几年推出这样的政策。”上述移民中介的一位负责人告诉时代周报记者,“50万欧元,在北京也只能凑合在城郊买一套房子,并且众所周知,在北京就算买了房也是没法落户的。而欧洲国家的福利水平一向都很不错,如果成功移民,将来子女的教育也很有保障。”

但实际上,目前在前述国家购房并不能直接拿到“绿卡”,本质上仍是临时居留许可。

以葡萄牙为例,2012年8月8日,葡萄牙对旧移民法进行了修改,增设了“到葡投资的外籍人士居留签证”。葡萄牙内政和外交部随后在9月3日公布了11820-A/2012号条例,条例规定葡萄牙政府将为满足以下三个条件中的任何一条的非欧盟公民办理“到葡投资的外籍人士居留签证”:包括拥有100万欧元或者100万欧元以上的金融资产、创立30个就业岗位、购买50万欧元或者50万欧元以上的不动产三种情况。持该居留许可的外籍人士第一年需在葡萄牙居住30天,之后每两年只需居住满60天即可。

这项法律修改被中国人称为“黄金居留许可”,受到移民中介机构的热捧。但出国专家陈坤如向时代周报记者分析,实际上要获得葡萄牙永久居留权,仍需居住满5年。

王辉耀则介绍,放开投资移民政策是欧洲国家新的趋势,很多欧洲国家敞开怀抱,向中国的投资移民施行开放政策。拉脱维亚、匈牙利、葡萄牙、西班牙、希腊、塞浦路斯等国相继出台购房投资移民的法律措施。

“中国海外移民群体称其为‘曲线移民’。例如马耳他不仅是申根国家、欧盟成员国、欧

元国、英联邦国家,还与美国签署有免签协议。因此,取得马耳他国籍,意味着同时获得在其他欧盟国家工作和居住的权利。此外,持有马耳他国籍还可以无需签证出入英联邦国家、美国等163个国家。”王辉耀分析说。

但就总体格局而言,英国、北美、澳大利亚仍是中国人海外置业的首选。

移民报告显示,中国人是加拿大的温哥华、澳洲的布里斯班和英国的伦敦这三个城市地产业的最大海外置业投资家,其购房额占到当地房地产销售总额的20%—40%。

在庞大的海外购房团背后,是巨大的海外投资移民潜在群体。根据搜房网国际的调查,在1200万参与调查的潜在购房者中,43%表示移民是海外置业的主要目的;其次是教育,占25%投资占比为23%。中国已成为美国第二大海外房地产投资家。

“温哥华、布里斯班和伦敦三地房产受到中国人的青睐,主要是因为三座城市不但是中国人喜爱的居住城市,同时移民这些城市所属国家相对较容易,以上两方面的原因促成了中国人对当地房地产的热捧。”王辉耀进一步介绍,“三个城市成为中国人选择海外置业的首选是自然而然产生的。温哥华、布里斯班和伦敦是吸纳中国留学生的三大国际学生重镇。同时,三地也是老华侨与新华侨选择海外创业、就业的首选国际化都市,中国留学生及中国华侨、海外求职者集中的地域。所以,在工作环境、生活环境、人文环境、社会福利等方面,三地都具有极大的优势与发展前瞻性。”

与之相对应,国内的主流房地产商也将目光投向了国外。

2012年以来,包括碧桂园、中国建筑、中国铁建、万科、绿地、万通等10余家大型房企,已在海外有房地产项目或确定投资计划,投资规模已达上百亿美元。

## 机会与风险并存

美国商人Anshoo R·Sethi的EB-5计划骗局是2013年对中国移民影响最大的事件。塞思谎称他的公司将在芝加哥奥黑尔机场附近融资建设“世界上第一个零碳排放铂金LEED认证”的酒店和会议中心,投资者只要购买ACCC股份,就可以通过EB-5移民投

资者试点计划移民美国。

Anshoo R·Sethi的广告传单中列出了凯悦旅馆集团、洲际旅馆集团和喜达屋旅馆集团三大旅馆集团,声称三大集团都已同意前来兴建旅馆。但实际上,三大集团都没有在此兴建旅馆的计划。兴建计划所获当地政府的建筑许可,仅限破土典礼所用帐篷的许可、工程围墙许可、拆除工程许可与小部分电线的安装许可。

如果不是美国联邦证券管理委员会在2013年2月发出对Anshoo R·Sethi的指控,250名中国投资者仍将沉醉在花费1.55亿美元买来的美国人梦想之中。

Anshoo R·Sethi骗局的背后是增长迅猛的美国EB-5移民大潮。美国EB-5投资移民项目于1990年起实行,目的是吸引海外投资移民者来美国投资及创造就业机会。

移民报告显示,近三年,中国投资移民美国的人数迅速增长。2010年获得EB-5有条件绿卡的只有772人,2011年增长至2408人,2012年则飙升至6124人。

大量的成功案例背后是更多的失败者。曾有媒体做过一份问卷调查,结果显示,被调查者身边发生的投资移民案例,有61.54%的失败案例属于“既没有获得绿卡,也没有收回投资本金”的“双杀案例”。

而在Anshoo R·Sethi的EB-5计划骗局中,所有推介过该项目的中介都一致表示,自己只是受到美方的欺骗,对后果并不负责。

“要避免投资移民风险,首先要求投资人本身做好移民法律法规的初步了解,并选择正规合法中介;同时,政府应加强对中介市场的监管,严厉查处非法中介机构和违法违规的中介行为,保障消费者的资金安全。”王辉耀说。

而对于海外购房而言,风险同样存在。

王辉耀分析道:“首先,中国人往往在海外置业时对外国的相关法律并不熟悉,他们想当然地将中国的法律法规投射到外国,这在一定程度上对于投资者造成了巨大的风险;其次,对于那些想通过买房移民的投资者来说,由于外国政府会根据国内的劳动力市场需求来调整其移民政策,而移民政策的调整会对这些投资者造成直接的影响;另外,全球金融危机和欧债危机使银行的可信度大大降低,从而会对海外置业者的资金安全造成

一定程度的影响。”

## 不能只出不进

愈演愈烈的海外移民潮和购房潮背后,是富裕阶层的财富大量流向海外。

来自“财富洞察力”咨询公司的数据显示,中国富人目前的海外资产约为6580亿美元。波士顿咨询集团的数字相对较低,约为4500亿美元。但该集团说,中国人境外投资额有望在今后3年翻番。

而仅仅是与移民直接相关的可计算费用就已经相当巨大。

据王辉耀估算,2011年,各国的移民署和出入境管理局数据显示,我国有1万人左右通过投资移民移居海外。按照最保守的每人投资额50万美元计算,一年投资移民资金流出50亿美元。以此推算,最近三年有150亿美元流失海外。

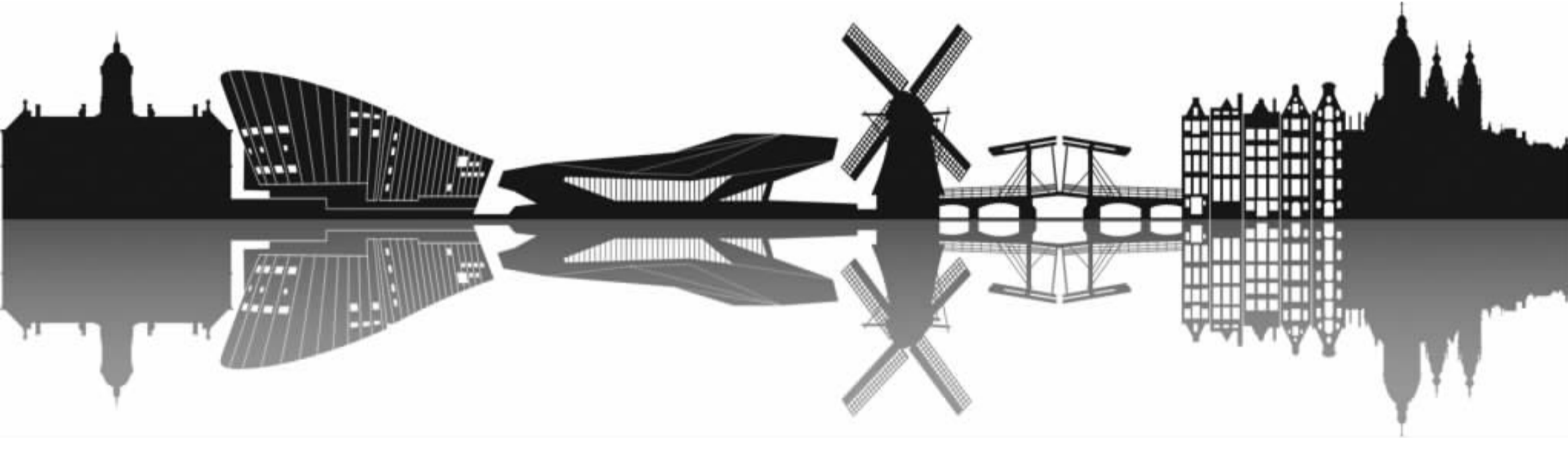
中国海外移民的潜在人群集中在35—55岁的中产阶级,他们作为社会的中流砥柱,对于社会事务的参与较之其他群体要多,影响力也相对较大。这个群体成员的大量迁出,首先造成的是财富的大量流失。王辉耀认为,从另一个角度来看,“移民赤字”问题导致我国人才和资金外流,但并没有得到相应的人才和资金流入的补充,因为中国还没有开放“国际人才”移民来华,也没有开放“国际投资”移民。

2012年,中国对美国、加拿大、澳大利亚和新西兰的永久居留移民人数达到148034人,同年我国的永久居留证发放数量为实行绿卡制度以来最高值,但也只有1202张。

“中国需要自己的移民局。”王辉耀认为,相对而言,目前中国自身的移民壁垒仍然太高,没有专门的移民政策,很难吸引高素质外国人才来进行有效补充。

“一方面,国内必须积极推进改革,提振精英对国内政治、经济、社会体制的信心。同时进一步进行教育改革、提升教育水平,解决环境、食品安全等受到公众关注的问题;另一方面,中国亟须降低国际高端人才流入的门槛,建立海外人才在华就业法规和规范机制,应对全球化背景下移民潮的挑战。”王辉耀说。

(来源:中国网)



# 自贸区备战利率市场化 境内外资金拆借或先行

“每看一遍央行30条,总会有新的业务启发。”上海银行自贸区分行行长陈力平说。

他所说的《央行30条》,即去年12月初央行下发的《中国人民银行关于金融支持中国(上海)自由贸易试验区建设的意见》,从7个领域30条阐述自贸区金融改革路线图。

务实的金融改革政策正悄然酝酿。央行30条公布的第二天,央行上海总部召集自贸区银行开会,向银行征求自贸区内先试先行大额可转让存单发行的操作意见;几天后,自贸区首单跨境人民币双向现金池业务诞生,中行为益海嘉里(上海)国际贸易有限公司在自贸区完成跨境人民币双向现金池的资金划转业务。

“目前可迅速落地实施的,主要是扩大人民币跨境使用、外汇管理改革、设立自由贸易账户等条款,但利率市场化、人民币资本项目自由兑换仍需央行等部门制定细则,才能先试先行。”一位自贸区银行人士直言。

然而,通过对《央行30条》的深入分析,多位银行人士发现,自贸区人民币资本项目自由兑换理论上存在可能性,而利率市场化推进正进入倒计时。

## 利率、期限或双放开

“区内利率市场化,得等到相关部门先完

善区内居民自由贸易账户和非居民自由贸易账户本外币资金利率的市场化定价监测机制。”上述自贸区银行人士分析说,采取稳步推进策略,主要基于自贸区与境内外的利差不一致,直接放开利率市场化易引起大量投机资金套利,给境内货币调控与金融稳定带来压力。

多家自贸区银行却深得“兵马未动,粮草先行”的真谛。一家国有大行与其海外分行已开始协商签订一系列合作条款,包括双方约定结合境外市场化定价的本外币存贷款利率与汇率结算价格进行资金拆借。

这位自贸区银行人士看来,自贸区运营初期,区内人民币存贷款利率会接近境内利率水准,如果自贸区银行能从境外拆入大量低息人民币,以略低于境内贷款利率的价格,广泛用于贸易融资等业务,银行在帮区内企业降低融资成本同时,还能赚取一定价差。

同时,不同于境内存款有固定期限“约束”,个别自贸区银行正根据区内企业的资金周转需要,尝试设计期限自由的存款产品,比如针对15天或25天企业短期闲置资金设定存款产品,并自主划定相应吸存利率。

“自贸区内利率市场化,将不是单纯的存贷款利率放开,而是存贷款期限也可以自由

协定。”他说。随着自贸区银行开始设计定制化的贸易融资与资金业务产品,区内利率市场化正悄然胎动。

不过,鉴于《央行30条》仅允许区内一般账户小额外币存款在条件成熟时可以放开利率上限,这被自贸区银行人士解读为,区内人民币存款利率上限仍不能突破境内存款基准利率的1.1倍。

这也是部分机构认为《央行30条》对利率市场化改革力度不够大的主要原因。

《央行30条》公布的第二天,央行上海总部召集自贸区银行开会,摸底了解自贸区内先试先行大额可转让存单发行的操作细则。与会的银行人士透露,只要自贸区金融机构有需求,同时有条件谈得拢发行市场,监管部门就会支持。

同时,一位国有大型银行人士透露,自贸区银行与境外金融机构的资金拆借,将率先实现利率市场化定价。比如自贸区向境外金融机构拆入资金时,完全可以根据自身资金使用期限需要与当时境内外人民币利率变化趋势,自行协商拆借资金期限长短与相应拆借利率。

以往,企业向银行申请贸易融资进口一批欧洲货物,除了报关单、外汇核销单、合同单三证齐全,银行看到货物才能发放贷款,贷款风险相对较小;但在自贸区,只需货物出欧

美国家海关,企业就能向自贸区银行申请贸易贷款。这意味着自贸区银行在设定贷款利率同时,必须考虑到利率定价能否化解自身存贷款利差、汇兑风险、货物意外破损索赔等各类坏账隐患。

在前述国有银行自贸区分行行长看来,在利率市场化的背景下,能否在最大限度化解金融风险的前提下,给予比竞争对手更低的产品报价,将是自贸区内银行竞争的关键。

## 人民币自由兑换“潜行”

《央行30条》之所以被认为力度不够大,一个重要原因是自贸区人民币资本项目自由兑换,未能迅速启动。

自贸区规划方案曾提出,“在风险可控的前提下,可在区域内对人民币资本项目可兑换进行先行先试”。落实到《央行30条》,上述条款变成“居民自由贸易账户及非居民自由贸易账户可办理跨境融资、担保等业务,条件成熟时,账户内本外币资金可自由兑换”。

但多位自贸区银行人士发现,区内人民币资本项目下自由兑换理论上已有操作路径,尽管多一道环节。

由于《央行30条》允许居民自由贸易账户与境外账户、境内区外的非居民账户、非居

民自由贸易账户以及其他居民自由贸易账户之间的资金可自由划转,这意味着区内自由贸易账户人民币资金若想兑换成美元汇往境外,无需向外管局申请结售汇审批,只要先将这笔人民币自由划转到境外账户,可以在境外实现人民币自由兑换成美元。

不过,这条变通操作模式尚未进入操作环节。究其原因,一是相关部门尚未对居民自由贸易账户做出解释说明,令自贸区银行无法帮企业个人设立自由贸易账户实现区内人民币资本项目“可兑换”;二是自贸区银行仍需等待相关部门出台区内人民币与境内双向流通的具体操作细则。

上述自贸区银行人士透露,尽管个别银行向相关部门征求这项变通操作模式的“合规性”,但监管部门对此没有表态。

“目前能肯定的,是区内与境内资金的双向流通将采取渗透式监管,并按跨境业务进行规范管理。”他说,围绕渗透式监管的具体措施,金融市场已出现不同建议:一是相关部门或采用额度管理,防止热钱与套利资金大规模进出自贸区;另一个则是相关部门将出台自贸区试点金融创新政策的产品清单,根据产品特点与风控能力设计人民币资本项目自由兑换的实施细则。

(来源:全景网)