

居外  
荟

2019

秋冬刊

居外旗下刊物



# 度假也是一种投资


全球冬夏度假胜地Top10 滑雪民宿选购指南

贸易战对赴美买房有何影响  
英国最适合投资的大学城市  
投资越南 现在入场来得及吗  
每年境外汇款5万美元限制解析



# Central Park West 加州西中央公园





## 宜居尔湾超大成熟社区 完美配套开启新生活

美国著名宜居城市尔湾的第一个大型都市社区,独享城市核心位置,交通出行便捷,社区根据“舒适”与“便利”两大原则打造,提供健身、娱乐等完善配套设施,是您在尔湾安居乐业的首选社区。

位置: 加州尔湾

类型: 新建定制住宅

联系人: Cathy Yu

邮箱: [cathy.yu@lennar.com](mailto:cathy.yu@lennar.com)

网站: <http://www.lennar.com/>

# LENNAR®



CrownGroup

## 活力悉尼门户，都市典范

Infinity: 让人过目难忘的地标性住宅，占据城市重大项目“绿色广场”（投资80亿澳元）的门户位置，便利多多、人气爆棚。按“城中城”理念设计，涵盖“高档住宅+豪华酒店+购物零售”多种业态的大型综合体，全新上市，投资自住皆宜。

- 距悉尼CBD仅4公里 • 距悉尼机场5公里
- 巴士5分钟一趟，直达海滩和市区各处



扫码看房

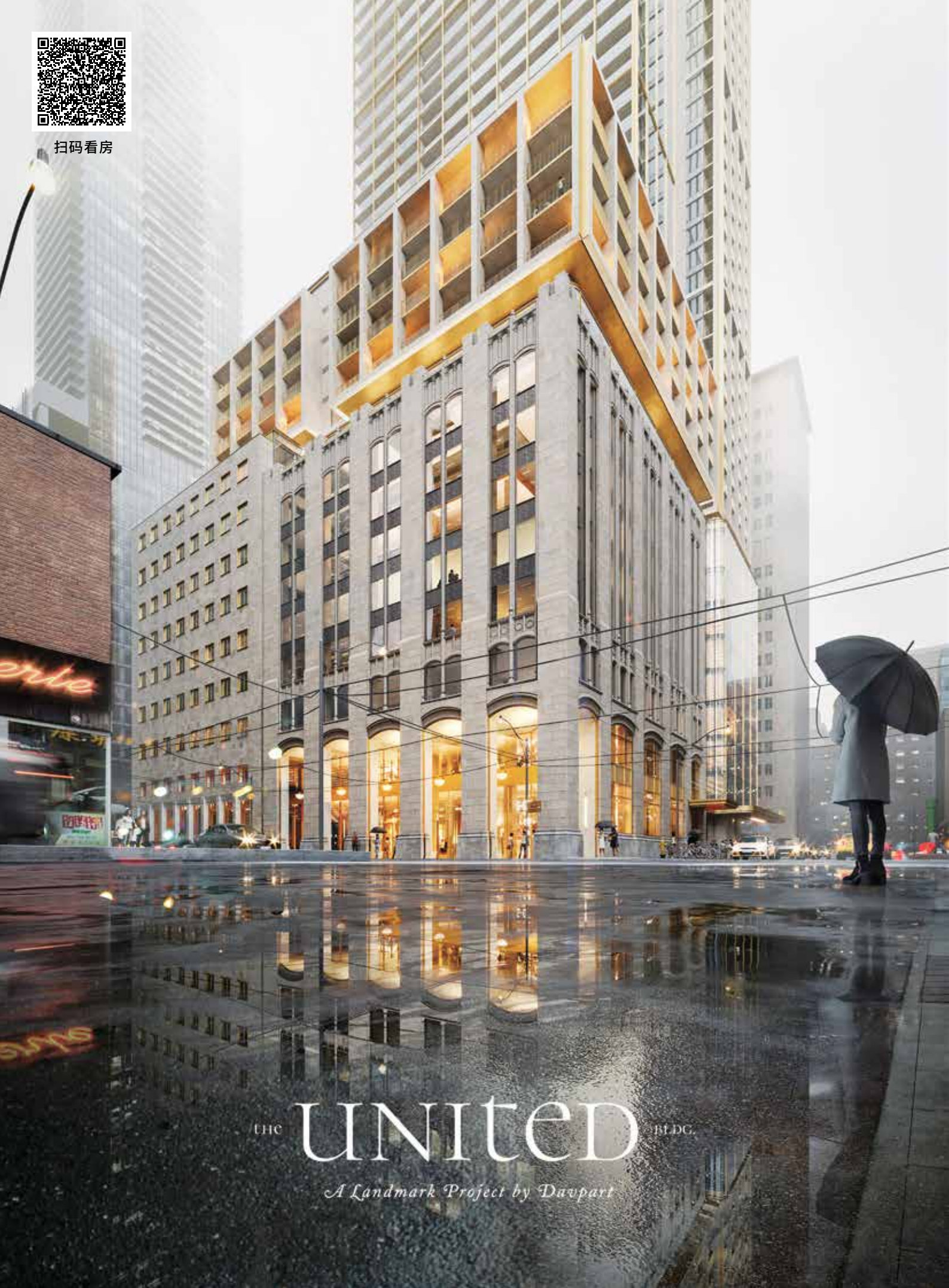
位置：悉尼, Green Square  
类型：豪华公寓

联系人：Jerry Chen  
电话：+61 4-09772855

邮箱：jerrychen@crowngroup.com.au  
网站：<https://www.crowngroup.com.au>



扫码看房



THE UNITED BLDG.

*A Landmark Project by Daupart*



## 历史建筑华丽转身 定义多伦多豪华公寓新标准

北美最大历史建筑改建项目，前身是加拿大商业建筑代表作，  
如今“改造升级”成豪华住宅，丰富历史底蕴、超级黄金地段与优雅奢华的  
装修布置，注定成为多伦多豪华公寓新风向标！

位置：加拿大多伦多

类型：豪华公寓

联系人：贝克地产置业顾问（Baker Real Estate）

电话：+1 416-849-7700

邮箱：theunitedbldg@bakersales.info

网站：<https://theunitedbldg.cn/>





16



26



32



34

## 11 2019居外“度假房”特辑

- 11 选套度假房 “第二住宅”为你实现人生与投资梦想
- 12 全球最佳夏季度假目的地Top10
- 14 海外滑雪胜地推选
- 16 挑选冬季度假房 Snowonly倾力为你推荐

## 22 北美 传统热地

- 22 居外网剖析贸易战对中国人在美购房产生的影响
- 24 美国EB-5新规四大调整 你该如何应对
- 30 加拿大三大热门留学城市该选谁

## 40 欧洲 老牌强国

- 40 英国最适合投资的大学城市在哪儿
- 42 欧洲商业地产火爆 “一带一路”拉动物流投资快速增长





印尼龙目岛

## 用巴厘岛1/10的价钱 拥有绝美海景别墅

龙目岛 (Lombok)，拥有与巴厘岛同级别的热带海滨环境，是印尼“再造巴厘岛”战略的重要目的地，正兴建大批基础建设和高档休闲配套项目。现在，只需1/10的钱，即可拥有同等的绝美海景别墅。

此房产待售

类型 海景别墅 起价 30-60万美金



居外网顾问

+86 60159000\*2012 jcan@juwai.com





## 46 海外置业百科

- 46 | 你手里的资金 能到海外哪些地方买房
- 48 | 每年境外汇款5万美元限制解析
- 50 | 全民投资时代 如何看待“区块链”产业

## 54 亚洲 新兴市场

- 54 | 投资菲律宾房产 你需要关注的7大趋势
- 57 | 越南跃升淘金热门目的地 现在入场来得及吗
- 60 | 投资马来西亚必读 巴生谷5大热门区域
- 64 | 寻求丰厚回报和生活品质 投资日本房产兴趣激增
- 66 | 泰铢持续升值 2019继续投资泰国房产

## 74 澳洲 再度复苏

- 74 | 低潮已过 现在投资澳洲该关注哪里
- 78 | 国际学校数量井喷 却拯救不了中国家庭的“教育焦虑”

## 82 居外买家故事

- 82 | 远程买房5年上涨85% 眼光比资金更重要



关注居外  
掌握全球房市动态

# 全球资产配置之选 90多个国家 280多万套房源

海外生活 从此简单



# Juwai.com

国家/州/省/城市



热门国家：美国 泰国 加拿大 日本 | 全球房价

马上搜索



# 4大资讯频道

## 全方位打造财富生活



Investment

### 投资

财富增值与  
享受生活同步



Education

### 教育

为孩子 规划多彩未来



Lifestyle

### 生活

向世界出发 感受多元世界



Immigration

### 移民

从海外 寻找第二人生

扫码关注  
即刻开始体验



# 选套度假房

## “第二住宅”为你实现人生与投资梦想

在欧美发达国家，中产阶级都有在喜爱的度假地置业作为“第二住宅”的习惯，一来满足个人/家庭休闲度假的需求，二来由于度假景区的房价和租赁更为稳定，是资产保值、增值的好办法。如今，中国买家到海外置业投资的规模日渐增长，但大多聚焦在学区房等相对单一的需求上，尚未形成完整、成熟的投资理念，因此可借鉴发达国家在度假地购买“第二住宅”的成熟做法。夏季避暑、冬季滑雪历来是度假的两大黄金主题，居外网特意精选全球最佳体验地点，帮助大家更好实现度假、投资梦想。

### 拥有度假房的5大好处

#### 1. 资产更保值

虽然所有资产在短期内都会出现价格波动，但度假房的保值能力更强，因为受地理条件限制，每个热门度假区可供应的度假房数量是相对有限的，很简单，海岸线和山头上可建造房屋的数量是有限的。

#### 2. 可观的租金收益

尽管度假房的租金根据季节和度假景区的受欢迎程度而有所不同，但对于大多数度假房来说，旺季每周租金通常等于或高于该物业的每月房贷付款，从现金流的角度来看，每年度假房的入住率在30%是正常的。

#### 3. 扩展社交圈

熟悉而舒适的环境，能让你倍感放松，并有机会与当地民众、邻居建立长期友谊，成为你扩大自身社交网络的有效途径。

#### 4. 多种便利

在高知名度的度假地中拥有度假房，能带来众多意想不到的便利。例如，有了度假房打包作为基地，每次出门度假时，再也不用肩挑背扛地带一堆行李了，如冬季滑雪用到的器具和冬季衣物。此外，度假房的存在，为亲朋好友聚会又提供了多个选择，多了一个体验！

#### 5. 实现度假房交换

众所周知，度假房通常位于人们喜爱游览的区域，如高尔夫、海岸、滑雪场、名山大川等。你只要在某个度假地拥有了第二住宅，就有机会借助现在盛行的“度假房交换”的做法，轮番到各个知名度假地进行深度体验。

### 购买度假房前需要考虑的6个问题

#### 1. 它在哪？

主要包括3个主要因素：所在的地点有哪些著名的旅游景点，这不仅决定了度假体验，更是人气的重要保障；周边2个小时航程内覆盖的人群有多少，越多越好；避免恶劣天气常光顾的区域，例如南佛罗里达州的阳光沙滩闻名于世，但个别区域也是飓风多发之地。

#### 2. 你不止一次去过该度假地吗？

理想情况下，你需要在购房前花费大量的时间去了解，需要了解该区域的概况、未来发展的潜力、本地的经济情况（是否依赖某个特定行业/公司），这些信息通常不是一次行程能解决的。不过有个简单解决办法，找个拥有丰富经验的本地经纪人。

#### 3. 你是否会出租度假房？

如果你计划出租度假房以获取收益，请首先了解当地对于短租的法规要求、涉及的额外费用，物业管理公司等一些因素，这直接关系到你的出租收益和是否省心。在当地找个可靠的物业管理公司或许能省事很多！

#### 4. 你什么时候用它？

如果你选择将自己的度假房出租，那会碰到的一个问题：你想前往度假使用时，往往也是当地的度假旺季。所以，需要想清楚并做到两点：一、是否愿意在某个度假旺季中放弃使用；二、尽量选择多季度适用的度假地，做到旺季出租、其余时间自己自由选择。

#### 5. 退休后自己想要怎样的生活？

如果你把“第二住宅”看做自己晚年退休养老的场所，那这是一个需要认真考虑的重要问题。很多人习惯地认为自己的“第二住宅”应该与他们的常住房屋相当，住宅品质或价位上，但事实，在评估自己生活方式时，“第二住宅”的优先级往往没有那么高。

#### 6. 是否影响你的家庭财务目标？

一个家庭需要面对的财务目标有很多，退休、子女教育、成长基金等其他长线目标，“第二住宅”只是其中之一。所以务必全面、仔细考虑，以“第二住宅”的投资不影响其他优先级更高的目标为宜。

# 全球最佳夏季度假目的地 Top10

## 1、瑞士-采尔马特 Zermatt

采尔马特 (Zermatt) 坐落在阿尔卑斯山脉之间, 海拔大约1600米, 是一个古朴的小镇, 以徒步游、滑雪和登山而闻名, 公认的全球夏季度假胜地。

- 必需体验: 在Matterhorn峰滑雪, 登山和徒步旅行
- 最佳游览时间: 6-9月
- 旅游景点: Matterhorn博物馆、Gornergrat天文台、Schwarzsee湖、Gorner峡谷
- 游玩项目: 徒步穿越Unterrothorn峰、乘坐Gornergrat铁路
- Tips: 夏季是高峰期, 需提前预订

## 2、希腊-帕罗斯岛 Paros

帕罗斯岛位于爱琴海的中心地带, 是希腊最时尚的岛屿, 以海滩和乡村景观而闻名, 这里的城镇都被涂成了白色, 与碧绿的海水和蓝天相得益彰, 让你的眼睛无处不是美景。

- 必需体验: 在美丽的Parikia镇观光游览
- 最佳游览时间: 4月中旬-6月中旬
- 旅游景点: Paros考古博物馆、法兰克城堡、蝴蝶谷
- 游玩项目: 去Kolimbithres海滩, 参观黄金海滩, 享受骑马之旅
- Tips: 提前预定住宿以避免高价

## 3、越南-会安 Hoi An

世界上没有一个古老的城镇像越南会安 (Hoi An) 一样完美, 这里的古建筑保存得非常完整, 并与运河相连, 展现出混合文

化与传统的完美画面, 以充满活力、建筑奇迹和美食而闻名。

- 必需体验: 参与烹饪课程, 当地以卓越的食品和饮料而闻名
- 最佳游览时间: 2-5月
- 旅游景点: 日本廊桥、贸易陶瓷博物馆、安邦海滩
- 游玩项目: 参观古城建筑和泉丛寺、参加自行车之旅
- Tips: 不要错过日出之旅

## 4、意大利-阿马尔菲海岸 Amalfi Coast

阿马尔菲海岸拥有如画的风光、沿海的山脉、茂密的森林和历史建筑, 是大自然与冒险活动的完美结合, 这确实是世界最好的夏季度假胜地之一!

- 必需体验: 在Positano体验阿马尔菲海岸的最大海滩
- 最佳游览时间: 5-9月
- 旅游景点: 阿马尔菲大教堂、Ravello大教堂、福罗瑞峡湾
- 游玩项目: 在Torre dello Ziro徒步旅行、探索萨勒诺古城
- Tips: 避免在旺季里探访

## 5、印尼-巴厘岛 Bali

这里是山脉、火山、寺庙、珊瑚礁和海滩的完美融合, 是背包客的天堂和度假月的天堂, 也是夏季必去之地! 宛若明信片般的日落景观、夜生活、购物和瑜伽都极为知名。

- 必需体验: 在Tanah Lot神庙里见证超乎想象之外的日落景观

- 最佳游览时间: 5-7月
- 旅游景点: Tanah Lot神庙、乌布猴林、巴图尔山、Uluwatu寺
- 游玩项目: 在Legian冲浪、在野生动物园和海洋公园观赏野生动物
- Tips: 谨慎对待野生动物和流浪动物

## 6、泰国-苏梅岛 Koh Samui

虽然泰国有太多的地方可以游玩, 但苏梅岛将是世界上最适合你与爱人一起度假的完美避暑胜地之一。在海滩上, 你可以整晚沉浸在各种聚会和冒险活动之中, 让人难以忘怀。

- 必需体验: 参加帕岸岛的满月派对并在夜晚跳舞
- 最佳游览时间: 3月到6月
- 旅游景点: 查汶海滩, 波普海滩, 苏梅岛水族馆和老虎动物园
- 游玩项目: 尽情享受浮潜和水肺潜水、参加著名派对、去海上划皮划艇、享受SPA
- Tips: 带上防晒霜和泳装

## 7、美国-科罗拉多 Colorado

虽然科罗拉多州更以冬季度假而闻名, 事实上, 这也是值得一游的夏日天堂。这里温度适中, 可让你尽情享受远程徒步、山地自行车、飞钓等丰富多彩的活动项目。

- 必需体验: 在洛基山脉徒步旅游
- 最佳游览时间: 3-5月和9-10月
- 旅游景点: 洛基山国家公园、阿斯彭、Gunnison国家公园的黑峡谷
- 游玩项目: 在红岩圆形剧场观看现场音乐表演、参观Mesa Verde国家公园
- Tips: 带上防晒霜和雨衣

## 8、德国-汉堡 Hamburg

位于德国北部的全球性贸易港口，被誉为“通往世界的门户”。在世界级的音乐厅体验弗拉门戈之夜和其他丰富的城市文化，一定都让你的暑假与众不同。

- 必需体验：参加世界级的音乐会
- 最佳游览时间：5月到10月
- 旅游景点：Heide Park, Miniatur Wunderland, Reeperbahn, Rickmer Rickmers
- 游玩项目：入住时尚酒店、在Altes Madchen啤酒厂品尝美酒、在Maison Suneve购物
- Tips：夏季是德国的旅游旺季，需提前做好计划

## 9、西班牙-巴塞罗那 Barcelona

如果你正寻找5月份最好的度假胜地，那么西班牙巴塞罗那是你最佳选择，这是美丽的海滨城市，拥有极其惊人的艺术和优雅的建筑，包括罗马古建筑和令人眼花缭乱的夜生活。

- 必需体验：在美丽的海滩放松身心
- 最佳游览时间：四月到六月

- 旅游景点：圣家族教堂 (La Sagrada Familia) 和Güell公园
- 游玩项目：参观蒙特惠奇山和加泰罗尼亚广场
- Tips：计划好你的行程，以免错过任何事情

## 10、美国-夏威夷毛伊岛 Maui

大约拥有30公里长的海滩，是夏威夷鲜为人知的度假胜地，你完全可以按照自己的节奏在此享受生活。如果你正寻找热带天堂，那么，毛伊岛就是最佳选择。

- 必需体验：在Molokini浮潜
- 最佳游览时间：4、5月到10、11月
- 旅游景点：Iao Valley, Kaanapali Beach, Seven Sacred Pools
- 游玩项目：参观海滩、去Haleakala国家公园观赏野生动物、购物、享受日光浴
- Tips：像夏威夷当地人一样轻装、打扮

本排行榜聚焦于如何在夏季体验多彩的度假体验，覆盖多个区域、多种夏季活动，参考旅游网站“traveltriangle”的相关内容。

居外独家



MELIÁ  
PHUKET KARON  
RESIDENCES

## 普吉岛卡伦Melia 最省心的投资选择

本案作为普吉岛卡伦Melia度假村（包括酒店、乐园）的一部分，背靠原始热带雨林，面对人气海滩，由全球最大度假地产管理集团负责运营，全方位服务，让您“投资后不用理”！

**位置：**泰国普吉卡伦海滩  
**类型：**海景公寓/别墅  
**价钱：**泰铢830万起（约合¥192万）

**联系人：**Norbert Zuber  
**电话：**+66 81 080 3184  
**邮箱：**norbert@meliaphuketkaronresidences.com  
**网址：**<https://www.meliaphuketkaronresidences.com/>

居外独家



## 定制您的梦想度假别墅 仅161万起

泰国家族企业“Orchid Palm Homes”在华欣倾力打造，配套齐全的大型高档度假社区，4种别墅户型可选，可定制景观花园、泳池、内部装饰，按需打造与众不同的梦想豪宅！

**位置：**泰国华欣  
**类型：**定制别墅  
**价钱：**695万泰铢（约合¥161万）起

**联系人：**Gary Hills  
**电话：**+66 819958093  
**邮箱：**sales@orchidpalmhomes.com  
**网址：**<https://orchidpalmhomes.com/>

# 海外滑雪胜地推选

## 1 加拿大惠斯勒

### Whistler Blackcomb

惠斯勒黑梳山(Blackcomb)滑雪场充分利用了两座山脉的优越地形,形成了加拿大首屈一指的滑雪胜地和北美最大的冬季运动区。场地共有37部索道电梯便于出行,包括长达3公里、连接两座高峰间的索道,这些出色的硬件设施与当地各种开放式的地形、霍斯特曼冰川(意味着可以常年滑雪)、全方位服务的度假村,共同成就了世界级的滑雪场,是家庭和滑雪爱好者共同的选择。

## 2 法国

### Courchevel

法国最具吸引力、最受欢迎的滑雪场,内部Les 3 Vallées地区是世界最大的高山滑雪场,拥有600公里相互连接的滑雪场,横跨10个高度超过2500米的山头,其中150公里的高山滑雪地形,可通过60部电梯进入。这里的年降雪量超过4米,被精心维护,其中的一条黑色跑道被认为是世界上最困难的滑雪道之一。



Saint-Gervais  
滑雪度假村公寓  
约¥203万



## 3 瑞士采尔马特

### Zermatt

即使没有世界最美丽的山脉作为背景,瑞士采尔马特滑雪场也依然是让滑雪者梦寐以求的滑雪胜地。这里是阿尔卑斯山脉中最高冬季运动区,拥有瑞士最大的垂直落差,在宽达350公里的斜坡上,都能欣赏到马特宏峰(Matterhorn)的壮丽景观,且全年均可滑雪。目前滑雪场安装了世界最高的3S级电梯,每小时能将2000名滑雪场运送到3883米的马特宏峰上。

## 4 美国阿斯彭

### Aspen Snowmass

阿斯彭Snowmass滑雪场是美国科罗拉多州诸多滑雪场中的佼佼者,由围绕在阿斯彭和Snowmass村的四个滑雪场组成,占地超过5500英亩。其中,Aspen Mountain适合中级和专业滑雪者,3条陡峭雪道都为黑色或双黑色。Aspen Highlands以其先进和专业的赛道而闻名。整体而言,这里更适合有基础的滑雪爱好者体验专业、完美的滑雪狂欢。

## 5、意大利科尔蒂纳

### Cortina D'Ampezzo

五座此起彼伏的高峰让科尔蒂纳滑雪场成为意大利环境最美的滑雪场,在1956年冬季奥运会前,只有狂热的滑雪者知道这里。不过,今天,早已名扬天下,来这滑雪已成为意大利人一生中必需经历的完美体验。这里有30多部电梯,可以将滑雪者从小镇中心带入最高峰,在400公里的雪道上狂欢一整天后,再回到镇上,或在雪地里过夜。

## 6、日本二世古

### Niseko

距离日本北海道札幌约90公里,由4个相互连接的滑雪场组成,包括Niseko Village、Grand Hirafu、Hanazono、Annupuri。二世古以粉雪和超低温而闻名,所以,务必为严寒做好准备,尽管这高山雪道闻名于世,但对于初学者来说,近三分之二的滑雪道都适用,还有直升机滑雪、雪地摩托、温泉SPA等多彩活动可以体验。



二世古  
Hirafu核心区  
1房公寓  
约¥192万



## 7、奥地利圣安东

### St.Anton

奥地利圣安东(St.Anton)滑雪场,滑雪爱好者心中传奇的名字,创立于1901年,阿尔卑斯山脉第一个滑雪俱乐部成立的地方。这里滑雪场涵盖了阿尔卑斯山诸多极具挑战的区域,高度在2800米以上的雪道超过280公里。对于专业玩家来说,在这你将获得前所未有的滑雪体验!但对于初学者甚至中级玩家来说,附近的Lech和Zürs滑雪场更为合适。



## 8、法国夏蒙尼

### Chamonix

标志性的勃朗峰 (Mont Blanc)、第一届冬季奥运会举办地，以及世界最大高度差的滑雪场，使得夏蒙尼 Chamonix 成为法国、乃至欧洲最受欢迎的滑雪场。海拔 4807 米的勃朗峰是欧洲最高峰，确保了本滑雪场拥有阿尔卑斯最佳、最持久的雪况。夏蒙尼根据海拔高度的不同，划分出数个不同的区域，供不同级别的滑雪者进行体验。

## 9、瑞士圣莫里茨

### St. Moritz

瑞士圣莫里茨是欧洲第一个冬季度假村，拥有丰富的资源，为此在瑞士众多滑雪场中脱颖而出。这里的地理自然条件出众，已经举办了 2 次冬季奥运会和 5 次世界滑雪锦标赛，中等地形较多，约 30% 的区域被评为黑色等级。与其他滑雪场相比，圣莫里茨的独特之处在于不只是单纯的滑雪场，更是时尚、高级社交场合。



Savoleyres  
滑雪度假村  
2房公寓  
约¥936万



## 10、美国鹿谷

### Deer Valley

在几乎所有北美最受欢迎的滑雪场的调查中，美国鹿谷 (Deer Valley) 都排名第一。免费储存、维护良好带壁炉的雪林小屋、美食，以及每天限额 7500 名滑雪者以避免拥挤，种种“客户至上”的服务理念让鹿谷备受赞誉，当然收费也不菲。鹿谷以中级滑雪道而闻名，拥有 37% 比例的黑色级别雪道。

本排行榜聚焦于滑雪体验本身，包括滑雪场本身地形的多样性和挑战、雪况和配套的索道设备等，参考旅游网站“PlanetWare”的相关内容。



# 挑选冬季度假房 Snowonly倾力为你推荐

北半球暑假正当时,大多数人都计划着去艳阳高照的海滩度假了。但你知道吗,有为数不少的度假胜地是可以同时滑雪并游泳的?出门即是滑雪场,一个多小时之外就是海滩,想想就让人兴奋!此外,美好的度假时光,大家都希望与家人共享,那么,哪些滑雪场的配套设施更完善、更适合一家人共度冬日滑雪狂欢呢?这都是大家在挑选度假房时最常碰到的问题,且看专业滑雪房产网站Snowonly的倾力推荐。



## 欧洲四个最适合 家庭冬季度假的滑雪场

### 1. 法国 Avoriaz

位于世界最大的滑雪场之一 Portes du Soleil的中心区域,曾被世界雪花奖评选为“最佳冬季家庭度假地”,有专门的滑雪者通道,可自由出入,非常安全,不需担心路面结冰和交通问题。这有310公里长的滑雪道,包括210公里的中级路道和60公里长的困难路道,充分满足大家的滑雪需求,而且足够的海拔高度,保证12月至来年4月都能体验滑雪乐趣和极致景观。

Avoriaz滑雪场通过游戏和娱乐的方式教导小孩学习滑雪,效果卓著声名远播,这里还为不想仅仅滑雪的人提供其他丰富多彩的活动和选择,包括两个雪地公园、儿童公园。

### 2. 奥地利 Mayrhofen-Ahorn

海拔范围从630米到2,300米,意味着这里拥有令人叹为观止的各种斜坡,满足从初学者到高级的所有滑雪爱好者,包括Harakiri斜坡-具有78%的挑战难度。更拥有雪炮和一个180米长的T型升降机,为初学者提供了极好的滑雪体验。

滑雪场内还提供大量的其他活动,从雪管到雪橇之旅和雪鞋徒步,非常适合家庭度假。此外,还对其他设施进行了大量投资,其中包括新的攀岩之旅,冰壶溜冰场等等。

### 3. 法国 Les Menuires

世界雪花奖的另一名获奖者,还拥有'Famille Plus Montagne'认证。拥有一系列经济实惠、适合家庭度假娱乐的选择,包括为31个月以上儿童设计的活动

套餐,如雪鞋徒步,平底雪橇,游戏和定向环。还设有两个初学者区域,五个移动地毯和一个免费覆盖地毯,以帮助初学者开始。对于成年人,可以利用TroisVallées地区更为宽阔的滑雪场地尽情滑雪游玩,包括160公里的滑雪道,即使对于寻求挑战的滑雪者来说,其中的30公里斜坡也极具挑战。

### 4. 意大利 Pila

Pila位于奥斯塔山谷(Aosta Valley),地理位置优越,在意大利人中极为知名,但在国外的知名度稍逊。因此,当地也没有那么拥挤,更是家庭休闲度假的绝佳选择。您会发现这里的价格通常比其他滑雪度假村更实惠。且与最近的都灵卡塞勒机场(Turin Caselle),距离仅有41分钟路程,是全家在冬季享受周末或半休假的理想场所。滑雪季节从11月底到4月中旬。





## 滑雪与海滩兼得 意想不到的度假狂欢地

### 1. 法国阿尔卑斯滨海省

#### Isola 2000滑雪场

Isola 2000 是备受硬核滑雪爱好者们青睐的度假去处，有长达120公里的雪坡，海拔高达2603米（其中有8公里的混合雪坡）。虽然地处法国南部，但是积雪较多。而且一旦雪量不足，还有430架雪炮补充。

所在小镇设施一应俱全，包括舒适的传统餐厅，你可以在此尽情享受美味的奶酪。更让人惊喜的是，本滑雪场靠近地中海知名海滨城市尼斯，仅需驱车一个半小时，你就能在尼斯著名的海滨大道 Promenade des Anglais 上徜徉或在众

多海滩上沐浴阳光。在清晨较为消耗体能的滑雪之后，这不失为最佳的休憩方式。

### 2. 意大利平宁山脉

#### 阿贝托滑雪场 Abetone

在过去的九十年间，阿贝托滑雪场 (Abetone) 一直受到意大利滑雪者们的喜爱，其41公里场的雪坡可以看到极为壮阔的景色。其中的14公里适合初学者，29公里难度进阶，而另外的2公里则充满挑战。这里是适合全家度假的理想去处。滑雪场本身也是典型的意大利村庄代表，极具托斯卡纳风格。

由此驱车前往海滨城市维亚雷焦 (Viareggio)，仅需1个小时45分钟！三公里长的海滩上，遍布小餐馆、冰淇淋店以及餐厅。还有持续四周的狂欢节（你没听错！），多场游行吸引数以千计的游客，其中以花车装饰而出名。除此之外，还有文化宴飨。此处距离古城卢卡仅仅一小时20分钟，距离名城佛罗伦斯不到两小时。

### 3. 西班牙华达山脉

#### 普拉多拉诺滑雪场 Pradollano

西班牙多处滑雪胜地均在华达山脉 (Sierra Nevada)，海拔2100-3282m，雪量充沛，拥有106.8公里的雪坡，难度分布恰当。50公里适合初学，49公里难度进阶，另有8公里具有挑战的雪坡。

如果想兼顾冬季滑雪和夏季游泳，此地特别理想，由此离开山脉地带，就来到十一月都依然温煦的地带。一小时十五分钟的车程，即可抵达热带海岸（格林纳达海岸）的默特利尔 (Motril)，沙滩质地优良，拥有该区最好（也是最干净）的沙滩。两小时车程，就会来到世界闻名的太阳海岸地区门户小镇马拉加 (Malaga)。

### 4. 西班牙比利牛斯山脉

#### 巴塞伊拉-贝雷滑雪场 Baqueira-Beret

这个滑雪场可能不在西班牙本国人的视野之内（接近国境线），但是却受到欧洲滑雪常客的青睐——在此购置房产作为投资，也是与家人为伴的理想地点。西班牙皇室的滑雪房产也在这里。虽然海拔不高，仅为1500-2610米，但在过去几年中，此地算是欧洲雪势较为理想的几个滑雪场之一。

本滑雪场的位置较偏，但是可以先飞法国图卢兹，然后穿过边境，仅仅需要两个半钟头，而从巴塞罗那前往，则需要四个钟头。同样，如果想要兼顾滑雪和游泳，就先飞法国，然后向西北就会抵达最近的海滩。有名的比亚里茨 (Biarritz)，位于大西洋的比斯开湾，驾车仅需三个小时。从西班牙驾车前往，则路途稍远，可抵达黄金海岸线-布拉瓦海岸的滨海略雷特 (Lloret de Mar) 和帕拉墨斯 (Palamós)。



Snowonly.com, 全球第一家专注滑雪度假房搜索的网站，拥有法国、瑞士、美国、日本等全球著名滑雪场超过1000套物业，包括度假村、木屋、公寓、别墅。想要了解知名滑雪场地、掌握滑雪度假房的市场行情与投资指南，搜索适合自己的滑雪度假房，尽在Snowonly!

扫码看房 >





美国

## 休斯顿富人区宜居别墅 包租年净收益5%

精装湖滨别墅，位于休斯顿治安最好、最值得安家的区域（Niche 2018），学区一流且靠近休斯顿湖，优质环境与完善配套确保资产稳定增值。可包租，开发商可回购，零成本养房，净享5%年收益！



**KNOCK**  
Explore Your World.

# 高端公寓之集大成者

## 蒙特利尔梦想家园



蒙特利尔，时下加拿大最热的投资城市。本项目正处蒙城CBD核心区，尽享地理之便，与世界名校麦吉尔大学仅隔5个街区，前三期均已售罄，第四期正在热卖，欢迎抢购！

位置：加拿大蒙特利尔

联系人：Annie Zheng

邮箱：[annie@centracondos.com](mailto:annie@centracondos.com)

类型：五星级公寓

电话：+1 438-969-9055

网站：<http://www.centracondos.com>



扫码看房



CENTRACONDOS  
1000 DE LA MONTAGNE

# 居外网剖析贸易战对中国人在美购房产生的影响

随着世界两大经济体之间的贸易战继续升级，去年中国购房者在美国的现金支出大大减少。

由于中美贸易摩擦的局势仍不明朗，人们担心支出下降可能会进一步扩大。据中国最大的海外房地产网站居外网 (Juwai.com) 提供的数据，2017年至2018年，美国房地产销售给中国买家的销量下降了4%。

房地产咨询公司莱坊 (Knight Frank) 在一份报告中表示，“中美贸易关系不断恶化，可能会导致中国投资者将投资转向其它主要市场。”该公司2019年财富报告中建议，投资可以转向澳大利亚、日本和英国的主要城市。

美国房地产一直在与国际投资者作斗争：居外网 (Juwai.com) 的数据显示，2018年外国人购买美国住宅的支出整体下降了25%。

美国住宅长期以来一直是中国海外购房者的最爱。但随着贸易紧张局势不断加剧以及中国加强对资金外流的控制，这一点越来越不确定。

## 中国买家海外置业区域变化图

(2019年上半年)

2019排名	国家/地区	2018年变化
1	泰国	—
2	澳洲	+1
3	美国	-1
4	日本	+5
5	加拿大	-1

注释：美国历来是中国买家海外置业的首选目的地之一，然而不断持续的贸易战，让美国的排名逐步下滑。

## 贸易战和旅游警告

由于中美贸易战已经持续了一年多，居外网表示，“中国买家对美国房地产的询盘在过去五个季度中有四个季度出现下降”。

(2019年) 第一季度，中国买家对美国房地产的询盘较上年同期下降了27.5%。与此同时，他们对加拿大、英国、澳大利亚和日本房地产的询盘均有所上升，这些国家一直被中国买家认为是除美国之外的其他选择。

但贸易战并不是导致询盘减少的唯一因素。官方对美中旅游的旅游警告也可能让中国购房者的投资支出受到压力。“旅游警告是中美两国整体消极环境的一部分，它打击了中国购房者在美国投资的积极性。”

2019年1月，美国国务院发布了对中国的旅游警告，建议访华公民“在中国更加谨慎行事，原因是中国对当地法律的任意执行，以及对美中双重国籍公民有特殊限制”。随后，中国在6月份发布了安全警告作为回应，要求在美国中国公民和企业在美国旅行和做生意的时候“提高警觉意识、加强防范措施并做出适当反应”。

这是使得美国对中国投资者的吸引力下降的原因之一。







## 与世界首富做邻居 机不可失!

现代风格的海滨豪宅, 位于华盛顿州麦地那 (Medina), 全美第六富裕的社区, 与现任和前任世界首富 (杰夫贝索斯和比尔盖茨) 同住一条街, 是该地区仅剩不多的超级豪宅!

**位置:** 华盛顿州麦地那 (Medina)

**类型:** 海滨豪宅

**价钱:** 988万美元

**联系人:** Shawn Anjaz

**电话:** +1 2067872222

**邮箱:** <https://shawn.anjaz@nwhomeequity.com/>



**中国人将永远是美国房地产的重要买家, 即便是现在, 中国人可能仍然是美国最大的外国买家群体。**

居外网表示, “我们称之为特朗普效应。它涉及反华政治言论、对签证处理的限制, 当然还有加征关税”。“特朗普效应削弱了中国对美国房地产需求的一些主要驱动力”, 并损害了“该国作为安全投资的声誉”。

### 资本管制

一些专家表示, 中国在美购房量减少也可以归咎于中国的内部压力。

莱坊亚太区资本合伙人主管尼尔 (Neil Brookes) 上周对CNBC (美国消费者新闻与商业频道) 说, 中国的出境资本在12个月内下降了83%, “很大程度上是因为贸易战以及中国政府试图阻止资金外流”。

莱坊的一份报告显示, 过去两年, 中国一直在加大对资本外流的控制力度, “这给境外投资蒙上了阴影”。

实行更严格的资本控制的部分原因是, 中国政府担心外汇储备不断下降, 因为中国政府需要动用外汇储备来稳定人民币汇

率。政府表示, 严打跨境资本流动也是遏制腐败工作的一部分。

根据莱坊2019年财富报告, 自那时起, 海外置业就“被列为敏感行业”。换句话说, 投资“海外房地产市场需要经过官方严格审查”, 而且可能会引起不必要的关注。

### 展望未来

尽管房地产支出下降, 但中国在美旅游消费实际上有所增加。

美国国家旅游局的数据显示, 2018年中国游客数量从320万下降至290万。不过, 那些到美国旅游的人比以往花钱更多。

事实上, 2018年中国游客在美国的消费支出为364亿美元, 与2017年纪录相比增长了3%。

美中旅游业的健康发展可能为中国对美投资起到了重要缓解作用。展望未来, 罗女士说, 她预计对许多中国人来说, 购买

美国房产仍然很有吸引力。

她表示, “中国人将永远是美国房地产的重要买家, 即便是现在, 中国人可能仍然是美国最大的外国买家群体”。

“最令买家紧张的是不确定性,” 罗女士补充说道, “如果贸易战只是成为新常态, 或者得以妥善解决, 你可能会看到中国人在美国购房量增加。中国人对美国房地产的需求量仍然巨大。美国仍然是世界上流动性最好和最具吸引力的市场。”

当特朗普和习近平本周晚些时候将在日本举行的20国集团峰会上会面, 届时投资者将研判中美贸易战未来走向。美国总统表示, 他将在之后不久对可能征收的新关税做出决定。

来源: CNBC 撰稿: Grace Shao  
注: 本文撰写于6月底

# 美国EB-5新规四大调整 你该如何应对

2019年7月24日,美国移民局如约公布了EB-5涨价新规!11月21日生效之前,一切都按现有规定接收申请。

改革后的法案将对整个EB-5行业带来巨大影响,其中就包括深陷EB-5签证排期中的中国大陆投资人。预计在11月21日新法案生效前,行业将迎来申请高峰,因为改革生效后,很多投资人将无法满足新规定下的投资门槛,一些EB-5项目也无法完成预定的建设。

然而,从通过EB-5项目为21世纪经济发展助力这一点上看,这些法规在设计上似乎还不够完善。希望国会能在11月前出台补充政策更新。目前为止,关于新EB-5法规,可以确定的有以下几点:

## 一、大幅上调了最低投资额

从2019年11月21日起,标准投资额将从100万美元增至180万美元。法规保留了目标就业区投资与非目标就业区投资间50%的最低投资额差,因此,处于目标就业区的投资额从原来的50万美金上升到了90万美金。

最终法规还规定,最低投资额将每5年进行自动调整,以顺应通货膨胀的变化。一些潜在投资人可能因高门槛无缘EB-5,而某些

EB-5项目可能会因为缺乏必要的资金而无法继续推进。

## 二、目标就业区变更

2019年11月21日以后,各个州将无法自行指定某些地理和政治区域为“高失业率地区”,只有USCIS有权进行该类指定,此举确保了EB-5投资能按照国会的意图进入到最需要经济扶持的地区。

从11月21日起,一个目标就业区可能由一个贫困地区或一个普查区构成,若新商业实体处在多个普查区且进行商业活动,则可能由多个连续的普查区构成。普查区的加权平均失业率至少应达到全国平均值的150%。

## 三、保留优先日

USCIS允许某些EB-5移民保留已获批的I-526的优先日以用于后续的I-526申请,除非USCIS因申请人的欺诈或蓄意虚假陈述驳回已获批的申请,或USCIS认定申请发生了重大纰漏。

## 四、技术细节和其他变化

新法规的修订还包括以下内容:

- 澄清了独立于移民投资人而单独递交I-829表格的附属申请人



的申请程序。

- 为I-829申请相关的面试地点的选定提供了更大的灵活性。
- 修改了移民投资人在I-829申请获批后取得新永久公民卡的规定，因为美国国土安全部在移民投资人和附属申请人前往申请服务中心采集指纹时取得其生物识别数据。
- 加入了条款8 CFR 204.6(n)，在EB-5建设项目根据新法规要求而发生变化或补充时，允许某些投资人保留EB-5类别的资格。
- 将8 CFR 204.6(j)(2)(iii)中提及的美国海关总署更新为美国海关和边境保护局。
- 删除了8 CFR 216.6中提及的外国企业家建立新商业实体的要求。
- 删除了8 CFR 204.6(j)(5)介绍文本和(j)(5)(iii)条款中的“management (管理)”
- 删除了8 CFR 204.6(j)(5)中“as opposed to maintain a purely passive role in regard to the investment (而不是在投资中仅维持纯粹的被动角色)”之语句。
- 将Associate Commission for Examinations更改为了USCIS AAO (USCIS行政上诉办公室)。
- 修改了8CFR 204.6(k)条款，详细解释了USCIS如何进行申请决策。
- 修订了条款8 CFR 204.6和216.6，用术语“投资人”代替“企业家”，“递解”代替“驱逐出境”。
- 删除了条款8CFR 204.6(i)和(j)(6)(ii)(B)中提及的“geographic or political subdivision (地理或政治分区)”。
- 在条款8 CFR 204.6(d)中澄清，拥有多个获批的投资者类别移民申请的申请人一般有权享受最早的一个优先日期。

### 改革是否能缓解中国申请人的EB-5签证排期？

由于签证等待时间的异常增加，EB-5市场在过去几年中持续低迷。以前，大部分EB-5签证都颁发给了中国大陆出生的申请人，但随着其他国家和地区需求的增加，能够分配给中国大陆出生申请人的“剩余”签证名额越来越少。然而，随着投资门槛的提升和全世界范围内EB-5投资人的减少，中国大陆出生的申请人将能得到更多的签证配额。

例如，美国国务院移民签证控制和报告中心负责人Charles Oppenheim在2019年5月表示，他对未来申请处理时间的估计是建立在中国大陆申请人每财年仅获得3,000张签证的基础上的。随着这个数字的增加，签证等待时间也将减少。

### 迭代时期，该如何筛选投资移民项目？

EB-5新规将在11月21日生效，那么，在这个“人心惶惶”的EB-5法规迭代时期，我们应该考虑什么样的投资移民项目作为美国投资移民绿卡申请的可靠方案呢？在这里，要提到一个关键的角色——EB-5投资移民项目区域中心 (Regional Center)。

在EB-5项目的投资人募集、项目监管、资金的把关、与项目公司的沟通等所有重要环节都起到至关重要的作用，这就要求区域中心无论在对大型资金的管理经验和EB-5项目的实操经验来说都有过硬的历史背景，需要对项目可预期的风险、对投资人会担忧的关键，以及对行业所面临的挑战都有随时应战的准备。

另一个需要投资人谨慎考虑的因素，就是EB-5项目的“家谱”。如同了解一个人有必要先了解他的家庭一样，EB-5优质项目同样具有“继承优良传统”的发展属性。

如果一个已经成功募集过大量投资人、顺利完成过建设计划、成功给投资人还款过的项目，有扩展建设的计划，并会根据新法和排期等移民行业现状，把前期条款进行更合理的完善以进一步保证投资人的利益，那么这样的项目就是较为可靠的选择。

当前市场上，有哪些值得信赖的EB-5投资项目呢，欢迎联系居外网，获取专业、满意的答复！

本文由境华出国，国内首批引入美国投资移民的机构提供。



成立于1992年，是国内首批引入美国投资移民的机构，致力于为希望在世界各国寻求投资和发展的中国高净值人群提供专业、全面的一站式移民服务。



# 成熟社区 + 完美配套 = 宜居尔湾首选

Central Park West

“

加州西中央公园, 由美国最大新房建造商莱纳公司 Lennar 开发, 是美国著名宜居城市尔湾第一个全新规划的都市社区。社区规模超大、交通出行便利、配套设施完善, 汇集了现代都市生活的应有的各类元素。社区提供3种畅销房型, 满足各类居住需求, 是您在尔湾安居乐业的首选!



### 优越区位

社区位于尔湾中部核心区，交通出行极为便利，可快速前往市区各个购物、餐饮、公园等场所，附近有多个高速入口，且与世界名校UCI(加州大学尔湾校区)相邻。

### 品质生活

都市风格住宅、青翠的公园、优美的自然景观，度假式会所和丰富多彩娱乐设施，这里拥有高品质生活所需的一切！

### 多选房型

社区提供3大房型：Hudson(公寓)、Tribeca(公寓+联排别墅)、Rockfeller(配对房)，满足买家不同居住需求，内部装饰均可自住搭配、定制。

### 超级开发商

项目开发商——莱纳公司Lennar是美国最大住宅建造商，已在21个州建造了超过100万套新房。选择莱纳，就是选择了可靠、优质的新房！



# 莱纳公司 LENNAR®

美国最大住宅房地产建商



- 成立于1954年，并于1972年在纽约证券交易所上市（LEN）
- 美国最大、最权威的住宅建筑商和房产公司之一
- 在美国21个州的49个城市建造了超过100万套新房
- 2018年，荣获“建筑者”杂志颁发的“年度建筑商”大奖
- 品质、价值、诚信，是莱纳公司（Lennar）信奉的服务原则

## 买美国新房找莱纳

美国莱纳公司 (Lennar) 成立于1954年, 并于纽约上市 (股票代码LEN), 是全美规模最大、最权威的建筑商和房地产公司之一, 至今已在美国多个一线城市建造了超过100万套房屋, 遍布美国21个州的49个城市。无论是度假型房产、投资型房产还是多代同堂的家庭住宅, 莱纳建造的房屋能满足购房者的任何需求。对于品质、价值、诚信的承诺是莱纳公司的立足之本和前进导向。莱纳公司致力于成为房地产行业的领先者和创新者, 为每一位客户提供最优质的房产和最大的价值体现。

联系人: Cathy Yu

邮箱: [cathy.yu@lennar.com](mailto:cathy.yu@lennar.com)

网站: <http://www.lennar.com/>



# 加拿大三大热门留学城市该选谁

有着“北美桃花源”美誉的加拿大其实还是一个热门的留学目的地，那么，选择哪座城市留学成为学生及其家长萦绕在脑海中的重要课题。下面周天绮老师将为有计划申请加拿大留学的学生们，分析多伦多、蒙特利尔、温哥华，加拿大三大热门留学城市，并为不同人群提供大学本科留学申请方案，帮助您尽快找到适合自己的学习途径。

我们就与留学密切相关的4个要素(知名大学数量、留学成本、毕业后就业、综合排名)进行比对，筛选出最适合留学的城市。

## 1. QS Best Student Cities最佳留学城市排名

2018年QS最佳留学城市排名结果：

- 蒙特利尔位列第4(北美排名最高)
- 多伦多位列第13
- 温哥华位列第17

Quacquarelli Symonds(简称:QS)是英国一家专门负责教育及升学就业的组织，成立于1990年，并在世界多个地区设立办公室，包括其总部所在地伦敦及纽约、华盛顿、巴黎、新加坡、悉尼、上海等。QS发表过不少有关高等教育的资讯，当中以世界大学排名最受关注。

蒙特利尔是一个英法双语城市，因其多元文化的构成和包容的精神而闻名。它还以其悠闲而生动的生活方式，迷人的林荫大道，蓬勃发展的创意产业，咖啡文化，各种艺术场所，现场表演和夜生活而闻名，被誉为加拿大的“文化之都”。

**最佳留学城市排名:蒙特利尔胜**

## 2. 世界排名前500的大学数量

蒙特利尔：

- 麦吉尔大学(世界排名第33位)
- 蒙特利尔大学(世界排名第149位)
- 康考迪亚大学(世界排名第464位)

多伦多：

- 多伦多大学(世界排名第28位)
- 约克大学(世界排名第481位)

温哥华：

- UBC(世界排名第47位)
- SFU(世界排名第264位)

## 优质大学数量:蒙特利尔胜

数据来源:QS World University Ranking 2019

## 3. 学费及生活成本

在生活成本方面，根据Expatisan提供的数据对比得出，温哥华与多伦多的生活成本基本相同，但比蒙特利尔的生活成本高出27%左右。

## 学费及生活成本:蒙特利尔胜

## 4. 最佳青年人就业城市

游戏行业中的知名大公司Ubisoft总部，金融行业的摩根斯坦利研发总部均位于蒙特利尔。同时这里还有航空能源业巨头Bombardia(庞巴迪)、世界制药公司

## 国际学生本科留学费用对比

	多伦多	温哥华	蒙特利尔
本科	\$34961	\$25472	\$21857
研究生	\$21686	\$16988	\$15392



周天绮  
Rita

居外网特约作家  
加拿大天绮移民首席顾问



查看作家  
更多文章

Pfizer(辉瑞)和Wyeth(惠氏)的研发基地等著名企业。

特别要指出的是，如今蒙特利尔正成长为世界人工智能研发领域的一个重要中心，一个人工智能新“硅谷”正在这里蓬勃发展，并持续吸引大批科技和互联网巨头公司进驻落户。

蒙特利尔在Youthfulcities加拿大最适合青年人工作的城市中排名第二。这里生活负担小，教育成本低，适合投资创业。相比之下，多伦多位居第10，温哥华位居第15。

## 最佳青年人就业城市:蒙特利尔胜

生活在蒙特利尔20余年，我不得不承认自己对蒙城的偏爱。毋庸置疑，气候方面它不敌温哥华，在华人密集度和购物饮食方面它不及多伦多。多伦多和温哥华也有很多优秀的学校，大家可以根据自己的专业及偏好进行选择。通过以上四个方面的分析比较，相对于其它两个城市来说，大家会发现蒙特利尔是性价比相对较高的留学目的地。



那么留学加拿大蒙特利尔有哪些方案呢?接下来,我们为您详细解读本科申请方法,并推荐蒙特利尔优秀院校,增添您对加拿大蒙特利尔留学的初步了解。不同的留学方式,总有一款适合你:

#### 方案一:大学本科直录

适用对象:成绩优异,达到学校各项要求的学生。

项目优势:成绩优秀的高中毕业生,可以同时备战高考并准备出国留学。

通常来说,大学本科直录对语言的要求较高,需提前通过标准化语言测试(雅思、托福等)。若学生语言能力较强(雅思6分以上)且收到学校offer,可以通过学生直入计划Student Direct Stream (SDS)快速申请加拿大学生签证,仅需20天即可下签,方便快捷。

#### 方案二:语言+大学本科双录取

适用对象:在校期间成绩优秀,未参加雅思托福等标准化语言测试,或未达到申请院校的语言最低标准,但渴望尽早到加拿大读书的高中生、大学生或已经毕业的学生。

项目优势:无语言成绩也可录取,方便提前适应加拿大学习环境。语言课顺利通过后即可开始大学的正式课程。

目前开设双录取的院校较多,家长可以提前了解相关信息,并咨询专业的持证移民顾问,为孩子选择合适的学校就读。

#### 方案三:大学本科转学分

适用对象:国内本科/大专在读生,转学分的课程至少要取得70%以上的成绩。已通过标准化语言测试(雅思、托福等)。

项目优势:节省留学费用,减少在加拿大大学修读的课程,以更短的时间拿到加拿大文凭。

由于加拿大各个教育系统相对独立,不同的院校不同的专业都对已学课程转学分的情况各有规定。天绮移民建议同学们在提交转学分的申请前向学校咨询具体的规定和要求,或是寻找专业的移民顾问帮助自己办理留学申请。

相信通过上面的分析,可以为准备申请加拿大留学的学生及其家长提供一些帮助和参考。高三毕业生可利用高考后的时间,全面提升语言能力,为出国留学打下坚实的语言基础;国内大学在读学生建议提高自己的专业成绩,从而增加录取机会,为未来转学提供保障。

天绮移民作为加拿大蒙特利尔持证移民顾问公司,在办理海外留学移民方面独具建树,我们愿意用严谨专业的态度,为您量身定制最专业的移民留学方案!



居外独家

## 价值300万的卡尔加里梦想豪宅

大牌设计师精心设计的现代风格豪宅,面积超过400m<sup>2</sup>,不同功能区域(居住/娱乐/loft)错落有致,整体装修考究,配套器具选用了欧洲一流产品,是卡尔加里最佳豪宅。

**位置:** 卡尔加里内城  
**类型:** 独栋别墅  
**价钱:** 300万加元

**联系人:** Bill Wyrostok & Teresa Rambold  
**电话:** +1 403-990-8282  
**邮箱:** BoldStok@email.com  
**网址:** <https://www.BoldStok.com/>



居外独家

## 加拿大曼省最佳平层公寓

The Brookstone 位于加拿大曼省温尼伯市Selkirk地区,是当地最佳平层公寓,兼有公寓的便利和独栋屋的隐私性,独享安宁的宜居生活,交通出行亦便捷,是自住或投资的上选!

**位置:** 加拿大曼省Selkirk  
**类型:** 平层公寓  
**价钱:** 加元32-38万(约¥173-205万)

**联系人:** Geoff Archambault  
**电话:** +1 204998867  
**邮箱:** onye@qdevelopments.ca  
**网址:** <https://www.thebrookstone.ca/>

# 高端公寓之集大成者 蒙特利尔梦想家园

“

Centra Condos公寓是由著名开发商Centra Condos Group开发,该开发商自2008年以来一直专注于大蒙特利尔地区 (Greater Montreal Area) 的住宅建设,并在市中心康考迪亚大学、麦吉尔大学及CBD商区拥有多个地块,陆续建设中。





Centra Condo一期已经入住,二期即将竣工交房,三期全部售罄。该项目亦拥有ACQ魁北克建筑质量保证,品质有保障。随着Centra Condos品牌在加拿大当地逐渐家喻户晓,更多的项目正在计划筹建中。Centra Condos Group致力于为买家提供高品质的住宅建筑以及服务,并超越他们的期望。

#### CBD核心区位

位于市中心Avenue de Canadiens街,楼下即橙线Lucien-L' Allier地铁站、与Lucien-L' Allier火车站相距50米、与市中心Ste-Catherine商业主街相隔2个街区、紧邻大型综合体育/演艺中心贝尔中心(Bell Center)。

#### 与世界名校为邻

项目与世界名校麦吉尔大学(Mc Gill University)仅相隔5个街区,这是加拿大排名第一的名校,2019QS全球排名第33。此外,一个街区之外,便是另一所名校——“康考迪亚大学(Concordia University)”。

#### 超值抢购

“CentraCondos公寓”已成为蒙特利尔最受欢迎的高端公寓品牌,开发商在项目周边已陆续开发了3期公寓,均已售罄,由此可见当地买家和投资者对项目品质和投资潜力的认可。目前项目第四期正超值热销中,房型多样、优惠多多,欢迎咨询。



扫码看房





# 历史建筑华丽转身 定义多伦多豪华公寓新标准

“

多伦多联合大厦 (The United Building) 豪华公寓位于市中心 University大道与Dundas街 (多伦多华人聚居区) 交汇处, 在原有历史建筑上“升级扩建”而成, 如今已转身成为高端配套齐全、设计奢华的豪华住宅。





扫码看房

#### 历史底蕴

项目所在的学院大道481号是著名的Maclean出版公司旧址，是加拿大近代商业建筑的代表作，更是塑造加拿大商业精神和思想文化的发源地。

#### 黄金地段

项目与地铁圣派翠克站直连、门口多条公交线路，周边环绕着成熟商圈、学校、医疗等配套设施完善、齐全。项目所在的Dundas街是多伦多华人聚居区，有多个华人社区。

#### 高端配套

丰富多彩、尽享奢华，这是项目配套的最佳写照。公共会所使用了整整3个楼层，健身、娱乐、禅宗花园、SPA等高端应有尽有，为业主提供全面服务。

#### 超一流开发团队

Davpart成立于1993年，是加拿大安大略省富有名气的本土开发商，以对项目品质的完美追求而在业界享有盛誉，已成功在当地开发多个项目。





# 享受人生 **澳洲** 品质生活首选

Eastlakes Live: 由皇冠房地产集团 (Crown Group) 与著名建筑设计公司FJMT合作开发, 匠心独具地将住宅、商业、娱乐、公共空间完美结合在一起, 地段、配套、品质, 均无可挑剔, 代表澳洲高档住宅的真正实力, 是您享受人生、体验美好生活的理想社区!

- 距悉尼CBD仅6公里
- 三大名校环绕, 仅几分钟路程  
(新南威尔士大学、悉尼科技大学、悉尼大学)
- 与两个标准高尔夫球场相邻  
(The Australian and The Lakes Golf Club)

位置: 悉尼, Eastlakes

类型: 豪华公寓

联系人: Jerry Chen

电话: +61 4-09772855

邮箱: [jerrychen@crown.com.au](mailto:jerrychen@crown.com.au)

网站: <https://www.crown.com.au>





扫码看房



CrownGroup



类型：物业管理服务  
位置：美国加州

联系人：George Yang  
电话：+852 63370158  
邮箱：george@onerent.co  
官网：onerent.co





## 全自动物管服务 让投资无后顾之忧

西海岸最大的物业管理公司，通过高科技手段帮助全球投资者管理美国房产，管理的物业规模超过10亿美元，服务项目齐全、保障租金支付、7X24专业维护，让买家投资后“不用管”。



# 英国最适合投资的大学城市在哪儿

投资“学区房”，这是中国买家屡试不爽的投资心得，到了海外依然如此。那么，英国哪个大学城市最适合作为房产投资的目的地？是世界名校所在的牛津，剑桥，还是大学最多的伦敦？答案有些出人意料之外，下面跟着居外网一起了解这个城市。

## “好房比例+房价”决定排名

英国专业房产分析网站One and Only Pro参照 2019年6月的房市数据，根据“钻石级”房产的占比，对英格兰和威尔士顶尖大学所在城市进行排名。其最新调查结果显示，纽卡斯尔是英国最适合进行房产投资的大学城市。所谓“钻石级”房产，是指按照房产投资涉及的数个维度，用数据进行比较、分析、评定，得分最高的房源被认定为“钻石级”房产，其价值最容易升高，在市场上最为抢手，被视为一生仅有一次的投资目标。

研究发现，纽卡斯尔拥有的“钻石级”投资房产数量是最多的。经独特算法计算结果显示，纽卡斯尔钻石级房产数量占该网站所有钻石级投资房产的12.8%，而且其房价在英国所有大学城市之中最为经济实惠，其钻石级房产的平均价格仅为9.6万英镑（约84万人民币）。排在第二位的是诺丁汉，钻石级房产占比11.3%，平均房价略高于11.7万英镑。接下来是利兹，以6.5%的钻石级房产占比和略高于10.3万英镑的平均房价排名第三。排在第四和第五名的分别是谢菲尔德（5.8%）和曼彻斯特（5.6%）。这两座城市的钻石级地产平均价格分别是85938.7英镑和143014.87英镑，低廉的房价为这两座城市创造了巨大的可投资机会。

## 名校名城，但投资收益无优势

牛津和剑桥这两座恢宏古老的城市虽然声望卓然，历史悠久，所拥有的大学举世闻名，但是却并不具备良好的房产投资条件。与英国东北部、西北部和中部地区的顶尖大学城市相比，牛津和剑桥的租金收益率和资本增值都太低。

牛津和剑桥两地因同名的两所大学而出名，当地房价也早飙升到较高水平（2019两地平均售价数据为：牛津£510,356 VS 纽卡斯尔£203,453）。因此，导致租金收益比英格兰和威尔士的许多其他地区都低，投资者获得的回报很低。

除了牛津、剑桥两地，伦敦是英国大学最为集中的区域，那为何很难成为投资学区房的重要选择呢？答案在于，根据英国最新的买房

出租税法（BTL TAX），购买出租投资房和第二套住房的买家需要多缴纳3%的印花税。因此，投资者会避免在伦敦和东南地区排名前五的大学城置办投资房产，因为那里的平均房价很高，而租金收益率则低得多，平均只有4%到6%，而英国西北地区大学城的学区房的租金收益率能超过10%。

与之相对，纽卡斯尔，这些在中国投资者心目中知名度不算太高的城市，投资者能够获得近71%的投资回报率。在这样的回报率下，精明的投资者可以在两年内就把定金收回来，并在几年之内就用收益还清房产的抵押贷款，之后，投资者就拥有了全部的所有权。

居外独家



## 年收入45万英镑的英国商业投资

大型现代化海鲜加工厂，位于英国最大海鲜的集散地Grimsby，可作为国内/国际供应链，当地类似项目出租率极高，是“投资-出租”好选择，可每年总收入45万英镑，且固定增长。

位置：英国Grimsby  
类型：商业地产  
价钱：400万英镑

联系人：Carl Bradley  
电话：01482 645522  
邮箱：Carlbradley@clarkweightman.co.uk  
网址：<https://www.clarkweightman.co.uk/>

# 纽卡斯尔

Newcastle upon Tyne

英格兰东北部港口城市，英国八大核心城市之一  
市区人口29.5万(2017年)  
英格兰北部政治、商业和文化中心，拥有“活力之城”美誉  
2018年房屋平均售价：公寓£174,965 独立房£337,345  
纽卡斯尔知名学校：纽卡斯尔大学、诺森比亚大学



## 延伸阅读：英国学生公寓投资大爆发

教育和房地产一直是英国面向海外投资者的两张王牌，学生公寓作为两者的结合体，这几年发展势头极为迅猛，早已成长为一个成熟的物业投资类别（注意：这里提到的学生公寓不同于大学内的宿舍，专指开发商特别为学生开发的私营学生公寓（Purpose Built Student Accommodation，简称PBSA），位于学校周边，允许个人投资者购买）。如今，在脱欧重压下，英国房地产市场正在经历一场前所未有的变局。过去大热的写字楼、商铺等资产突然遇冷，长租公寓和学生公寓最受投资者追捧，吸引了各大主权基金、保险公司、个人投资者涌入。

英国学生公寓市场之所以能吸引这么多资金，并在近几年迎来大爆发，主要在于2点：

### ① 脱欧助推英国留学产业

留学产业丝毫没有受到脱欧影响，反而还因为脱欧后英镑大跌导致留学成本大大降低，刺激了更多国际学生来英留学。事实上，会受到脱欧影响的欧盟学生只占到英国留学生总数的6%，非欧盟学生才是英国留学的主力。

UCAS最新调查数据显示，在所有非欧盟国家中，中国留学生增长最猛：目前已经有超过11万中国留学生在英国大学读书，比欧盟所有国家留学生的总和还要多。通常，非欧盟国家的国际学生，是英国学生公寓市场绝对的租住主力，他们因为信息不对称，更愿意为安全系数高的学生公寓买单。

### ② 供不应求导致投资回报率持续走高

在供应一端，脱欧带来的不确定性会造成新开工或正在筹备中的开发项目融资困难，导致新建学生公寓项目工期延长，加剧学生公寓供不应求的局面，“意外”地带来了高投资收益。

长年供不应求的局面，也进一步推高了英国学生公寓的投资回报率。EGI发布的数据显示，截至2018年9月，英国学生公寓的资产价值比上一年增长了6.5%，租金也同步上涨了3.4%，平均的年度总回报率达到了12.3%。

本文综合居外网及“PropertyInvestortoday”网站相关内容而成

# 欧洲商业地产火爆

## “一带一路”拉动物流投资快速增长

近年来，欧洲房地产市场持续火热，不仅是住宅，商业地产同样如此。

据法国巴黎银行统计，尽管2018年全球贸易增速下滑、市场动荡，但仍有约2645亿欧元的资金流入欧洲商业地产，与历史最高的2017年相差无几。

而作为商业地产的第三大资产类别，物流资产因其管理成本低、租金收益高，而深受基金经理们的喜爱。

去年，德国的物流地产涌入了近70亿欧元资金，在欧洲排在第二，仅次于英国（87亿欧元）。据房地产服务公司高力国际（Colliers）统计，这70亿欧元的投资资金将近一半来自海外。

德国房地产咨询公司布尔维格萨（Bulwiengesa AG）的研究显示，2015年起，亚洲投资者对德国物流地产的兴趣逐渐增加，到2017年已有三分之一的交易额直接来自亚洲，而2018年，有着中资背景的基金在德国物流地产上的投资则高居第一。

### 柏林地区投资同比增长179%

高力国际今年3月底发布的《2018~2019德国工业、物流房地产市场报告》中提到，2018年德国物流业的营业额约2740亿欧元，是德国经济增长的重要引擎之一。报告显示，2017年德国物流地产出现了井喷式增长，投资总额同比上涨了89%，达86.6亿欧元，其中外资占了65%。事实上，主要来自中国。

2018年，由于全球贸易局势紧张，物流地产上的投资有所回落，但仍以68.1亿欧元创下历史第二高位，其中外资约占47%。而2019年，德国物流地产有望再次受到市场，特别是私募投资基金的热捧。

与英国、法国不同，由于历史原因，德国缺乏一个全方位的核心城市，因此物流地产也比较分散。在西部，法兰克福、汉堡、杜塞尔多夫都是各自地区的物流中心；在东部，则主要集中在柏林与莱比锡。

高力国际在报告中指出，按物流地产的面积算，法兰克福排在第一，其次是汉堡；但按投资额算，柏林居首位，去年拿到了6.45亿欧元的投资，同比增长179%，其次是法兰克福约5亿欧元。同时高力国际预计，2019年科隆、莱比锡有望成为物流地产最热门的投资目的地。

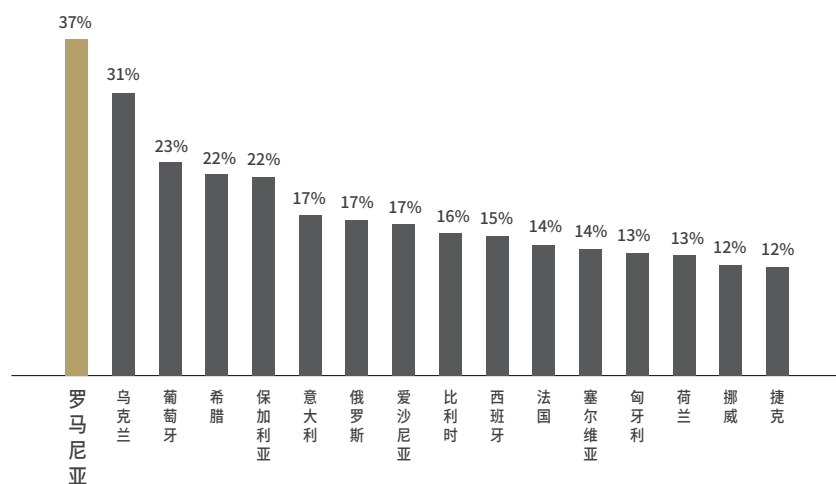
### 物流地产是大机构的最爱

近年来，欧洲绝大部分国家货币都处于低利率周期，市场上缺乏风险较低，同时具有一定回报率的投资项目。因此，不少欧洲的基金经理都把目光投向了房地产行业，而相对价格波动小且现金流稳定的物流地产，更是受到大机构尤其是保险公司的追捧。

据德媒报道，2018年欧洲物流地产总吸金490亿欧元，欧洲保险业三巨头——法国安盛、英国保诚和德国安联都有意继续增加物流地产在其投资组合中的份额。

安盛房地产投资部门负责人赛马马（Isabelle Scemama）表示，一直在关注物流地产，“我们喜欢投资物流（地产），因为其增长潜力巨大”。

## 欧盟各国电子商务（年）增长速率





欧洲投资公司AEW的CEO威尔金森 (Rob Wilkinson) 认为, 随着欧洲电子商务的迅猛发展, 物流仓储市场需求正快速增加, 而实体零售商则将面临越来越大的压力。

近年来, 由于大量资金涌入, 欧洲物流地产的价格上涨较快, 而租金的涨幅则相对落后。德国投资公司KGAL的总裁瓦腾鲍尔 (Gert Waltenbauer) 表示, 在市场变得火爆之前, 物流地产每年的租金回报率曾超过10%, 但现在平均已不到5%。

尽管如此, 德银旗下的资产管理公司DWS调查表明, 德国房地产投资经理们依旧看好物流地产未来的表现。预计未来五年内, 欧洲物流房地产的空置率会保持在4%以下, 同时每年租金将以2%稳定增长。

对于养老基金、保险公司和家族办公室而言, 在债券收益极低的时期, 物流地产无疑是一项诱人的投资。

#### “一带一路”加成

另一方面, 中国“一带一路”倡议的提出与推进、中欧班列的火热运营, 都使得不少中资企业选择在沿线地区设仓、最大化物流优势、改善自身的供应链。

致力于促进中国与“一带一路”沿线国家商业、人文交流的探索新丝路协会总干事表示, “一带一路”倡议, 给中国资本出海创造了良好的政策环境、鼓励中国企业走出去。德国作为欧洲最大的经济体地理位置优越, 交通运输基础设施完善, 半日内的物流基本可以覆盖欧洲中西部主要城市和消费市场。

某资深房产投资业内人士表示, 随着电子商务的发展及对海外商品的需求增加, 近年来国内的几大电商巨头都在欧洲直接或间接建立了物流、仓储中心, 这个趋势还会继续下去, 因为欧洲当地的电子商务业务还有很大的拓展空间。比如德国电子商务的占比目

前仅约一成, 但每年的增速接近10%, 考虑到两者之间关系之紧密, 物流地产的投资潜力巨大。

据居外网数据, 近年来在居外网挂牌的欧洲商业地产房源增幅较大。居外网目前已有11.8万条全球商业房源信息, 其中挂牌中的德国商业地产包括酒店、水疗中心、仓储和写字楼等。

本文综合“第一财经”及居外网相关内容而成



居外独家

## 欧洲地中海风情度假别墅

位于克罗地亚Umag海滨小镇, 靠近意大利北部与斯洛文尼亚, 典型的地中海风情别墅, 带室内泳池、酒庄、1800m<sup>2</sup>私人花园, 配套一流, 更多有吸引力的细节, 欢迎咨询!

位置: 克罗地亚Sveti Ivan

类型: 度假别墅

价钱: 89万欧元

联系人: Ivica Bucic

电话: +49 76317470773

邮箱: ivica@bucic.ch

网址: <https://www.holiday-istria.com/>

# 经典加州豪宅 美国

## 室内户外皆完美

占地1.37英亩的加州现代豪宅，由著名设计师Worley K. Wong操刀，典型的加州风格、优雅精致，带泳池与私人庭院，室内户外皆完美，可俯瞰周围山野和旧金山湾景观。



位置：加州Kent Woodlands  
类型：超级独栋豪宅  
房型：5房6卫

联系人：Chelsea Laleggio  
电话：+1 415-758-6808  
邮箱：[chelsea@vanguardmarin.com](mailto:chelsea@vanguardmarin.com)  
官方网站：<https://www.leveragere.com/>



LEVERAGE GLOBAL PARTNERS

# 你手里的资金 能到海外哪些地方买房

手中小有资产, 想要去海外买房投资, 但又不知道究竟能在哪些地方买? 不少国内买家准备去海外买房时都有过类似的困惑:

## 手里有闲置资金, 能去国外哪些地方买房?

不清楚自己手里的资金能去哪些地方买房, 主要是因为对于国外的房价没有一个基本的认识。本期的居外微课堂, 我们就从100万元、100-300万元、300-500万元以及500万元以上四个投资预算档位来着眼。



骆先生 居外网友

资金: 100万元

买房用途: 投资

## 1 ¥100万资金

资金数额不算大, 想去发达国家买房不太可能, 可以考虑东南亚地区, 比较热门的国家有泰国、马来西亚。



### 美国底特律

¥25万元

该地区虽然房价低, 但经济低迷, 要慎重考虑



### 泰国

¥100万元以下

泰国的房价相较于欧美等发达国家要低很多; 100万元便可在普吉岛、清迈、芭堤雅等热门城市置业



居外独家

## 首霸心领地 迪拜皇城标志性住宅

占地超大的海滨社区, 位于迪拜最具代表性核心地段(迪拜皇城), 10分钟即可抵达标志性的哈利法塔, 周边是世界一流的设施和顶级餐饮、购物、娱乐设施。

位置: 迪拜核心市区

类型: 新建海滨住宅

价钱: 约¥ 154万 - 273万

联系人: Dixita Shah

电话: +971 4 4238064

邮箱: dixita.shah@sobha.com

网址: <https://www.sobha.com/>



## 2

## ¥100-300万资金

可以考虑在美国、澳洲、加拿大、英国等国家的二、三线城市购买公寓。



## 加拿大

蒙特利尔 ¥180万  
魁北克市 ¥135万  
渥太华 ¥200万  
汉密尔顿 ¥250万



## 英国

曼彻斯特 独立屋:¥225万  
公寓:¥117万  
利物浦 独立屋:¥198万  
伯明翰 独立屋:¥270万  
公寓:¥208万  
剑桥 公寓:¥270万



## 澳大利亚

达尔文 独立屋:¥270万  
公寓:¥230万  
布里斯班 独立屋:¥250万  
公寓:¥200万  
珀斯 独立屋:¥260万  
公寓:¥210万  
墨尔本 公寓:¥235万  
堪培拉 公寓:¥210万

## 3

## ¥300-500万资金

选择的范围更广,可以考虑购买美国、英国、加拿大、澳洲等国家一线城市的部分房源。



## 美国

洛杉矶 ¥420万  
波士顿 ¥385万  
西雅图 ¥378万



## 加拿大

维多利亚 ¥300万  
多伦多 ¥390万



## 英国

伦敦 公寓:¥360万



## 澳大利亚

悉尼 独立屋:¥400万  
公寓:¥320万  
墨尔本 公寓:¥305万

## 4

## ¥500万以上资金

土豪级别,基本不用担心买不到房子,各种热门城市任意选!  
赶快登陆居外网,按照价格列表搜索您心仪的房源吧!



## 美国

纽约曼哈顿 ¥580万  
旧金山 ¥820万  
尔湾 ¥510万



## 加拿大

温哥华 ¥530万



## 英国

剑桥 独立屋:¥780万  
伦敦 独立屋:¥765万

本文选取的仅为热门投资国家的部分代表性城市,房价数据均为成交价中位数,仅供参考。

## 延伸:2019中国买家海外购房新趋势

**国家:泰国继续火** 不出意外,泰国继续把持最受买家欢迎国家的头把交椅,接近30%的买家都选择了泰国,比例惊人!另外2个值得关注的国家是日本与阿联酋,随着“2020东京奥运会”、“2020迪拜世博会”这两大全球盛会的日益临近,买家的关注焦点也在升温,为此,一并成为涨幅最快的国家之一。另外,在“低迷”了2年后,澳洲再度升温,领跑传统投资目的地,显示了强大的吸引力。

**城市:泰国与加拿大城市表现出众** 泰国市场火热,带动了其国内的多个城市,多个以“旅游胜地”著称的城市上榜,相比之下,其他东南亚国家的主要市场主要集中在一个城市(一般是首都),并未开发、形成多个热点。值得一提的是,加拿大共有3个城市进入城市榜Top15,仅次于泰国(4个),除了多伦多、温哥华两大热门都市,新兴城市蒙特利尔依旧保持了很强竞争力,有望维系加拿大下一个投资目标的优势。

# 每年境外汇款 5万美元限制解析

5月1日在中国社交媒体中流传着这样一则视频，一名女士在中国招商银行中存有200美元的存款，但取出的时候银行却只给那名女士人民币而不给其美元，随后该视频在社交媒体中引起了广泛关注，当时中国央行对此事回应称“并没有相关政策，其间或许存在某些误会”，而招商银行则回应称，该用户此前曾多次大额提取美元现金，因此被银行方面列为了监控对象。

据香港《南华早报》5月4日报道，根据业内人士的说法，中国央行从去年年底开始便通过减少用户每日提取美元额度的方式，加大对中国资本的管控；目前银行对需要提取美元用户的审查标准从过去的5,000美元减少至3,000美元，并且银行还须特地准备一份“待观察名单”，旨在对那些经常进行外币取款的客户加以管控。

尽管国家外汇管理局对境内个人购汇实行年度总额管理，年度总额为每人每年等值5万美元不变。然而并非如一些人想象的每年只能汇出境外等值5万美元。很简单，哈佛商学院2019学年仅仅学费就达到7万5353美元，5万美元是显然不够的。

当然，也并不是你想汇出境多少，什么都不提供就可以自由操作，须有真实的用途和交易凭证。资本项目如海外投资、买房以及收益型保险都不在获批用途之内。

依据2006年发布的《个人外汇管理办法》，个人跨境汇款不存在年度额度。境内个人外汇汇出境外用于经常项目支出，单笔或当日累计汇出不得超过等值5万美元的，凭本人有效身份证件在银行办理；单笔或当日累计汇出超过等值5万美元的，凭本人有效身份证件和有交易的相关证明等材料在银行办理。此外自2018年1月1日起实行的《国家外汇管理局关于规范银行卡境外大额提取现金交易的通知》将境外提取现金年度额度调整为每人每年不得超过10万元人民币（名下所有账户）。

每家银行政策略有不同，有一些国内银行为了避免合规风险，也会告诉客户最高年汇款限额5万美元。



境内个人凭有效身份证件进行真实性购汇需求申报后,直接在银行办理年度总额之内的购汇;超年度总额的经常项目购汇,凭有交易金额的真实性证明材料办理。

不少外资行由于你在一国开户,可在全球开立同级别账户,形成主+副模式的全球账户,使得跨境转账享有更多便利。

当你要去欧美出差或留学时,凭有效签证,可直接开设该国汇丰账户,级别不变,仍然是Premier,与在当地直接开户没有区别,还会给你安排该国的客户经理(他们的投资建议可以忽略)。

更近的例子,在深圳开立Premier账户,凭有效的港澳通行证,可以同时开立香港汇丰账户,本人不需要到香港。以汇丰银行为例,将中国账户的美金转入国外同名账户每个月可以达到3笔5万美金,前提是你有合法途径获取的足额外币(开户会受到资金来源审查);此外外资行开户门槛较高。

但并非所有全球大型外资银行都在中国大陆有零售业务,譬如美洲银行(Bank Of America)、富国银行(Wells Fargo)、和摩根大通

这三家高居美国商业银行前四(另一家是花旗),在中国大陆并无零售业务。因此,具体开户业务情况还需联络咨询相关外资行业务网点。

如果您是已经拿到国外永久居留权的中国公民或者已获公民身份的外籍人士(包括从中国内地移居外国,或者赴香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区定居的居民)则不受换汇与境外汇款限制。

例如,您需要将在中国境内持有的房产售出(可以将售房款一次性结成外汇转至当事人境外银行账户),其他有价证券和不动产也必须出售后才能申请资产转移;但有且只有一次机会向外汇管理局申请移民财产转移的机会。

(撰稿/居外网)

居外独家



## 投资南非宾馆的绝佳机会

面积2600平米、装修良好的大型宾馆,位于南非德班市区主干道,靠近海滩和港口,内部采用经典设计、高档装修,家具配套相当考究,可继续营业或重新利用。

**位置:** 南非德班(Durban)  
**类型:** 大型宾馆  
**价钱:** 6500万SAR(约合¥3125万)

**联系人:** Mark Perumal  
**电话:** +027 630960723  
**邮箱:** mark@elarish.co.za  
**网址:** <https://www.elarish.co.za/>

居外独家



## Q Garden 迪拜现代高端生活之选

全新建造的豪华公寓,位于迪拜全力打造的新市区,距市中心15分钟、距2020世博会场馆20分钟,潜力巨大。项目品质和配套完善,是安居乐业的理想选择。

**位置:** 迪拜市区  
**类型:** 全新精装公寓  
**价钱:** 13-50万美元

**联系人:** YULIA LOSHCHUKHINA / SHAKIR SVAROV  
**电话:** + 971 559918278  
**邮箱:** info@aysdevelopers.com / shakir2030@mail.ru  
**网址:** <https://www.aysdevelopers.com/>

# 全民投资时代 如何看待“区块链”产业

上一期“居外荟”以“区块链时代开启，看数字货币如何改变房产投资”为题，介绍了当前数字货币热门的区块链技术在房产投资领域的应用。事实上，国内在区块链领域的发展也极为迅猛，为此为大家刊登著名财经媒体《理财周刊》的相关报道，让大家对“区块链”的发展和应用有更全面的认识。

## 区块链产业必须跳出“中本聪”陷阱

日前，国家互联网信息办公室发布了第一批境内区块链信息服务案号，197家公司完成备案，这是官方确认的一个新兴产业——区块链信息服务。

区块链是一个褒贬不一的名词，有人用来设计骗局，有人用来创造价值，正本清源，要真正理解区块链的价值，识破区块链的骗局，还要从一个网名谈起——中本聪。2008年，自称日裔美国人的中本聪发表了一篇学术论文；2009年，中本聪根据他的理论“挖”出了第一枚比特币；2010年，第一个比特币钱包无中生有存入了1万枚比特币，换了2个比萨饼。这是比特币走进市场的第一个瞬间，此后随风飘荡，至2017年12月比特币的价格瞬间贴近2700万美元，刷新了人类史上最震撼力的价格上涨记录——逾2700万倍！

前无古人，后有来者，美国的瑞波币横空出世，以8年逾3000万倍的记录再次令人“怀疑人生”。金融史上又一个超级泡沫再次登场，10年间，以比特币为代表的“虚拟货币”泡沫上演了火箭断崖式下跌，全球虚拟货币的总值从零到9000多亿美元，再暴跌到1000多亿美元，各界人士无不为之动容。

比特币和瑞波币的传奇，让人们关注了所谓虚拟货币的底层技术——区块链。中国政府率先做出反应：

1. 封杀虚拟货币的炒作；
2. 确认区块链是互联网的技术升级；
3. 定性区块链为信息服务产业。

不久前，思科公司发布了一份报告，在介绍公司面向企业的区块链平台时预言：区块链的存储潜力将在2027年超过10

万亿美元，占到全球GDP总值的10%（德勤也在其《区块资产服务的未来》报告中说，2025年将占到全球GDP10%左右，一家权威机构甚至声称“在未来20年内，区块链将存储全球一半财富”。

区块链是一个极具成长性的新兴产业，要释放区块链的潜能，却必须跳出“中本聪陷阱”。中本聪用区块链技术创造了比特币，此后销声匿迹。业内很少有人意识到，



中本聪留下了两个陷阱，其一是“挖矿”，其二是“开源”。区块链“挖矿”曾经像淘金热一样成就了一批比特币的淘金者，挖出来的比特币流入交易市场，点燃了人们“炒币”的激情。而比特币的“开源”让人们互相抄袭，不再研究，从而在中本聪“匿迹”之后，区块链产业几乎没有人再绞尽脑汁从事基础研究。结果就是：“挖矿”消耗电力与实体经济争资源，“开源”践踏知识产权，区块链资产主要流向交易市场，与实体经济隔离。

“中本聪陷阱”的后果是创造了比特币难以挑战的“王者地位”，时至今日，全球虚拟货币市场的交易量半数归于比特币交易。然而，区块链的本性却并非如此。首先，区块链是一个分布式账本，颠覆了人们熟悉的流水账和复式记账，从而创造了企业的区块链资产；其次，区块链是分布式存储，从而开辟了新实体经济的“云端市场”，颠覆了传统企业的基础资源；第三，区块链开创了分布式决策的机制，让人们可以通过区块链信息服务（简称“上链”）优化企业决策的效率，提升资产交易的速度，降低资产交易的成本。在我看来，新生代企业的架构将是“一个平台两条链”：企业是创新成长的平一条供应链，一条区块链。

在这里，我提醒各位特别关注“分布式”3个字：分布式账本+分布式存储+分布式决策：这3个“分布式”相互依存，相辅相成，共同构建了一个全球化的生态圈。高维生态圈的创造才是区块链的本质，或将驱动全球资产的数字化，引爆新一轮财富的几何级数增长。

文/金岩石 Rock Jim

## 理财周刊

《理财周刊》创刊于2001年3月，是中国国内第一本面向个人家庭的实用型投资理财专业杂志，每周一出版。伴随“你不理财，财不理你”广告语的广为流传，《理财周刊》已成为中国个人理财传媒市场占有率最高的媒体，也是全国发行量最大的财经杂志。



### 国内区块链迎来应用元年

3月30日，国家网信信息办公室正式发布第一批境内197个区块链信息服务编号，互联网巨头BAT及大型金融保险机构的众多区块链项目均在首批备案名单中。区块链行业迈入应用落地阶段。优秀公链不断发展，监管持续升级，去币存链，不断推动区块链走向规范化。

国海证券分析，2019年迎来区块链商业应用元年。首先，区块链技术已经在性能、易用性、可操作性方面发展成熟，能够支撑起大规模商业应用；其次，区块链法律法规和监管体系逐步完善，此次备案有利于区块链行业的整体发展，是区块链技术迈出的规范化第一步，越来越多的企业可以正规地做应用。看好区块链率先在供应链金融、版权保护、法务存证等应用爆发，看好具备自主可控的区块链平台技术服务商。

安信证券认为，经过3年预热，区块链行业新进入健康增长的正轨。看好区块链技术脱虚入实的发展方向，与产业结合有望创造出真正的价值。

国盛证券指出，区块链迈入应用落地阶段。在供应链、数字版权和数字身份等实体经济背景下，企业积极“上链”。工信部《2018中国区块链产业白皮书》中分析了包括腾讯区块链、易见股份、金融壹账通和浙商银行等4家企业供应链金融平台案例，区块链的技术特点同样切合数字身份和数字板块行业领域痛点。

文/陈静







# 原始热带海岛 巴拿马 打造你的专属桃花岛

**160** 英亩的热带岛屿，保持原始风貌，有多个白色沙滩，周边盛产珍珠，是度假、休养的最佳之地。该岛靠近巴拿马城，且产权清晰，适合投资再开发。

---

位置： 巴拿马

类型： 私人岛屿

价格： 1100万美元

联系人： Michael Ellis

电话： + 1-858 342-1667

邮箱： mjellis1@gmail.com

网址： <http://www.isladepuercos.com>

# 投资菲律宾房产 你需要关注的7大趋势

作为“一带一路”的重要枢纽，菲律宾近年来接收了大量中国投资，并在本国“大建特建”计划指引下全面进行全方位的基础设施建设，由此给当地房地产市场带来了巨大的发展前景。早在2017年，就已有中国买家开始关注并在当地最大城市马尼拉买房投资，势头越来越猛。那么，2019年菲律宾马尼拉的房市发展趋势如何？我们借助高力国际撰写的专业报告一同了解下投资菲律宾房市最值得关注的7个趋势。

## 1. 基础设施建设继续刺激房地产市场

高力国际表示，预计政府执行的前期基础设施项目计划将决定马尼拉都会区内外开发商所采取的战略。因此它也发现，2019年，马尼拉以外区域的办公楼和住宅开发项目的分散化格局也变得越发明显。

菲律宾房地产企业将更积极地收购吕宋岛北部和南部的地块，并确保它们所在的位置具有战略优势，邦板牙、布拉干、甲米地、拉古纳和八打雁更是他们关注的重点区域。政府应通过在2020年至2022年间修建完铁路、高速公路和收费公路等计划连通这些省份的项目来支持开发商的扩建活动。

## 2. 马尼拉都会区办公楼的空置率仍低于6%

预计到2019年底，马尼拉的办公楼空置率将在5%上下浮动。

我们发现强劲的需求将贯穿2019年，而且预计需求会随着新供应的增加而同步变动。在接下来的12个月里，预计开发商将交付近100万平方米大小的新办公空

## 最值得中国买家关注的马尼拉8大热门区





间,而售出物业的总面积将达到约91万平方米。预计到2019年底,空置率仅为5.4%。在2019年即将交付的办公楼物业中,有约30%已经提前租出。

知识流程外包(KPO)行业可以提供健康信息管理、软件工程、财务和会计等价值更高的外包服务,因此预计该行业将在未来12个月推高办公楼的需求。谷歌等顶级科技公司开始入驻菲律宾,而且在索隆斯(Tholons)最新全球外包调查中,马尼拉都会区的排名也有所上升,这些变化也会提振办公楼的需求。

### 3. 离岸博彩业务将扩展到马尼拉以外地区

2019年,离岸博彩企业将买下20万平方米到30万平方米大小的办公空间,约占2019年预计售出量的23%。

“我们鼓励那些规模不断扩大的新离岸博彩公司继续在宿务、邦板牙和拉古纳寻找落脚点,因为这些地区仍有大量可用的空间,”高力国际在报告中写道。

“离岸博彩企业不仅需要开阔的办公空间和居住空间,还必须在当地机场提供中国直飞航班或者可以直接进出马尼拉地区的城市内运营。这就是这些企业开始关注吕宋南部部分城市的原因之一,”高力国际补充道。

### 4. 马尼拉湾地区将主导市场

2018年第三季度,海湾地区的公寓存量超过奥提加斯中心,成为第三大次级市场。与奥提加斯中心相比,海湾地区可出售的住宅单元数量要多200余套。

2019年,预计海湾地区已开工的1.5万套新公寓中,有6000多套新共管公寓将竣工。该公司还预计,到2021年,海湾地区将超越马卡蒂中央商务区等其他次级市场。

### 5. 单价突破5万人民币,豪宅市场依然强劲

预计豪华公寓需求将继续处于高位,因为马尼拉都会区仍然是该区域内租金收益最具吸引力而房价相对较低的地段之一,富裕的菲律宾人、外国投资者和离岸博彩公司对该地段的物业有着长期的需求。

马尼拉的豪华物业市场规模相对较小,但这类物业的需求在过去几年内一直保持稳定。与此同时,二级市场上此类项目的租用或购买需求居高不下。

积压的需求也促使中等收入公寓开发商在马尼拉海湾地区等新兴商业区扩大业务规模,建设高端项目。马卡蒂的阿亚拉大道(Ayala Avenue)沿线将修建一个豪华物业项目,预计其物业价格将突破每平方米40万菲律宾比索(约5.3万元人民币)的临界点。

### 6. 新地铁造就新热门区域:奎松市

马尼拉地铁是政府批准的最高成本的基础设施项目。按计划,该项目应于2018年12月动工,并于2022年之前在奎松市建成前三个站点:棉兰老大道(Mindanao Avenue)、坦当梭拉(Tandang Sora)和北大道。

高力国际认为奎松市将从地铁建设计划中获益,因为有13个车站计划建于奎松

市内。随着马尼拉地铁、地铁7号线和普通轻轨地铁站的建设工程不断推进,我们认为奎松市内以办公楼、住宅和零售物业为特色的综合用途项目将变得越来越有吸引力。

### 7. 宿务有望成为下一个重点热点

除了机场翻新和扩建项目以外,其他基础设施项目也将为农村地区带来新的机遇,从而推动宿务旅游业的发展。这些项目完工后将刺激人们对宿务都会区(包括宿务市、拉普拉普市和曼达维)走廊外地区物业的需求,促使开发商建设更多酒店和服务式公寓。

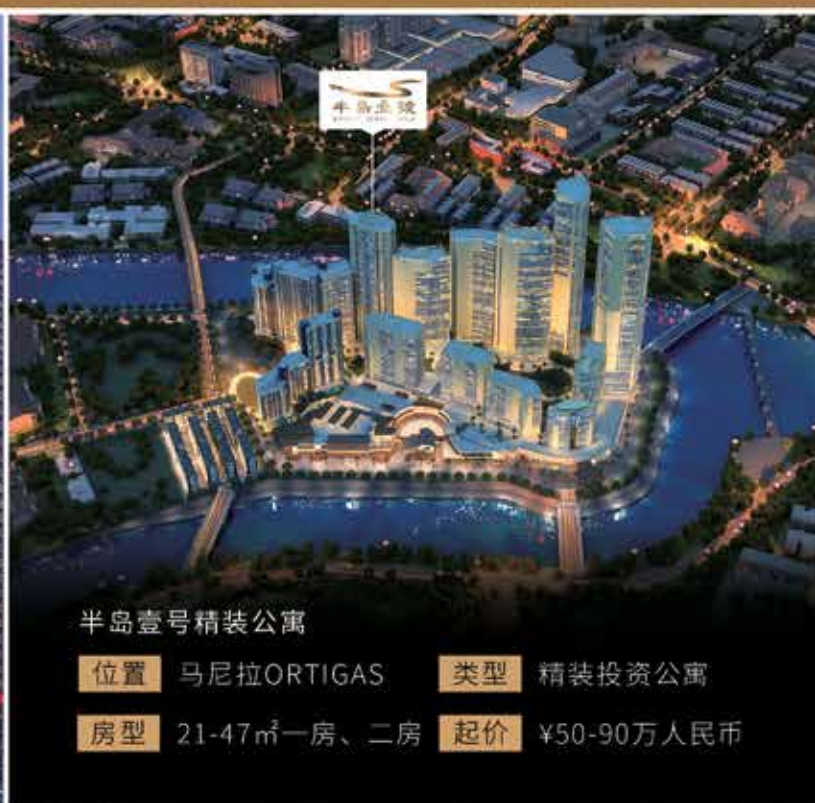
在接下来的12个月里,菲律宾房地产公司将采取更积极的方式来开发可用的土地。曼达维(Mandaue)和麦克坦(Mactan)地区将成为开发商关注的重点,因为人们普遍认为这些地区非常适合建设度假型城镇。



# 把握“中菲友好”黄金机遇

## 小投资大收益

当前中菲两国进入友好合作的黄金期，邦外置业为您推荐其首都马尼拉两大投资项目，均是市区稀有新房，靠近地铁站，面积21-47m<sup>2</sup>，总价低、租金高，是投资出租的最佳选择！



# 越南跃升淘金热门目的地 现在入场来得及吗

越南，作为东南亚地区近年来经济增速最快的国家，其房地产市场越来越受到全球投资者的关注。据居外网数据，今年第一季度，中国买家通过居外网对越南房产的咨询量上涨有限，同比只上升了8.4%；但在2018年第一季度，中国买家的咨询量同比2017年第一季度上涨了164.4%。

根据越南外国投资局 (FIA) 近日公布的数据，今年前五个月外资在越南直接投资达167.4亿 (约为1150亿人民币) 美元，同比增长69.1%，创最近四年以来新高，其中约11亿美元流入了房地产市场，仅次于制造、加工业。大量外来投资的涌入，使得该国的中高端房产、尤其是公寓水涨船高。

## 最大推动力：GDP增速最快国家行列

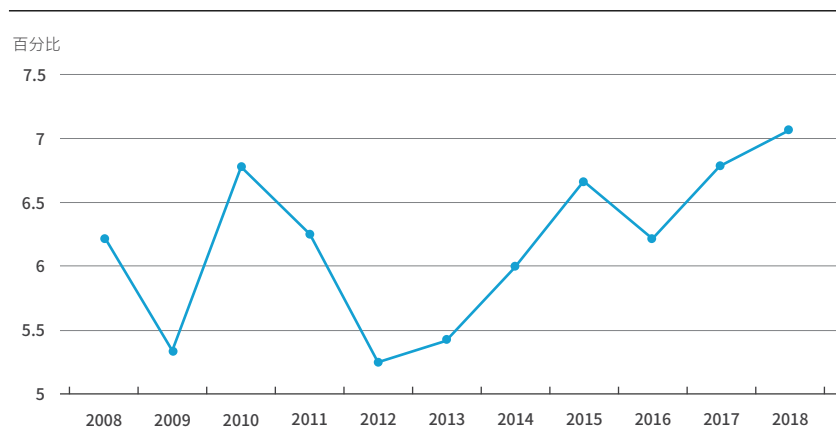
越南房地产市场的火爆和该国经济的增长强劲紧密相关。世界银行数据显示，2000年~2017年越南的国内生产总值 (GDP) 增长了七倍，2018年的GDP增速更是达到了7.08%，创下了10年来新高，进入了全球GDP增速最快的国家行列。国际货币基金组织 (IMF) 预测越南今明两年的GDP将保持6.5%的增速。

据全球房地产经纪公司仲量联行 (JLL) 统计，2019年第一季度，越南胡志明市的公寓价格同比飙升22.7%，至2028美元 (约13933元人民币) /平方米；同期首都河内的公寓均价也升到了1407美元/平方米，同比上涨6.8%。

此外，星展银行在一份研究报告中提到，越南社会的人口结构也十分具有活力，该国35岁以下年轻人占总人口的70%，人



越南GDP增速  
(2008-2018)



来源：世界银行

口红利无疑将为越南经济的发展提供强劲支撑。星展银行的经济学家西雅(Elvin Seattle)表示,在强劲外国投资和劳动力增长刺激下,今后十年越南经济增速有望保持在6%到6.5%的水平。

居外网研究表明,越南房价与东南亚其他地区相比十分具有竞争力,逐渐壮大的中产阶层、持续发展的城市化,和不断加强的基础设施建设,都给越南房地产市场带来了长期的利好。对于中国买家来说,越南房产很有吸引力,预计越南房价在相当长的时间内将会保持上升。

### 高端公寓每平方米均价超5000美元

普华永道(PwC)在其发布的《2019年亚太区房地产市场新兴趋势》报告中指出,越南胡志明市的投资与开发前景排在亚太地区城市前列,看齐日本东京和泰国曼谷。该报告认为,对于机会型投资者而言,胡志明市存在很多获利的机会。

越南铁成房产中介公司总经理刘铁成在接受第一财经记者采访时表示,自从越南政府2015年7月起开放国内房地产市场,允许外资在满足一定条件下购买当地的住宅物业之后,河内和胡志明市的中高端住宅市场便走上快速增长的道路。

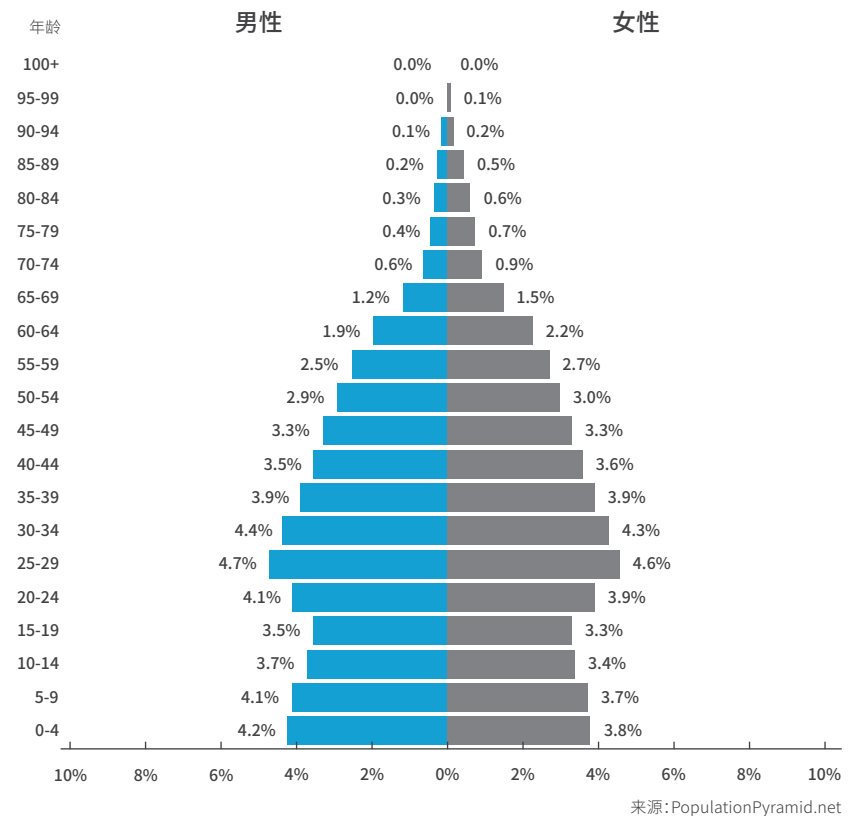
由于海外(个人)投资者在越南无法购买拥有土地的住宅,因此公寓成了他们的首选。越南目前最火的住宅市场是胡志明市,其次是河内,以及芽庄等旅游城市,而中部地区开发程度相对落后。

仲量联行(JLL)统计显示,2019年第一季度,胡志明市的公寓均价同比飙升22.7%,达2028美元/平方米;房地产咨询服务公司世邦魏理仕(CBRE)的数据也显示,2018年底该市的豪华公寓已经升至5518美元/平方米,同比上涨了17%。在有着“西贡华尔街”之称的胡志明市第一郡,39层高的曼哈顿大厦的公寓,目前平均售价已经超过6000美元/平方米,胡志明市个别奢华公寓的售价甚至超过了一万美元/平方米。

不过尽管当地公寓价格高企,其租金平均回报率却并不低,据第一太平戴维斯的研

## 越南人口结构

人口:96,356,744



究数据,胡志明市公寓的租金年收益率在5.8%左右。

### 内需增加,自住房拥有率超过90%

外资的流入固然刺激了越南楼市,但房价坚挺的根本原因还是内需的增加。

根据房地产咨询公司莱坊(Knight Frank)之前公布的全球财富报告显示,越南“百万富翁”的增长速度仅次于中国和印度。目前,该国拥有超过3000万美元资产的超级富豪已达142人,对于富裕人士而言,投资房地产无疑是最好的资产配置方式之一。

第一太平戴维斯越南分公司(Savills Vietnam)的负责人麦克格雷戈(Niel MacGregor)表示,越来越富有的越南人,尤其是企业家们一直在寻找让他们资产保值的方法。事实上,与中国人类似,越南人也是世界上最爱买房的民族之一,其自住房拥有率超过了90%。

CBRE高级总监Duong Thuy Dung女士表示,“我们看到了一个重大变化,现在年

轻夫妇更愿意在结婚后搬离父母的家,选择在封闭式社区购买公寓”。

### 前景虽看好,投资风险不容忽视

需指出的是,投资都有风险,比如:外国人只能购买不带土地的公寓,并且产权只有50年(可续);同一小区外籍户主拥有的房产不能超过30%;以及越南盾(对美元的)贬值风险。近年来越南房价上涨的主要是受当地政策放宽和货币超发的推动。如果政策风向转变,或者全球性金融危机爆发,房价可能出现大幅回调。

刘铁成也称,投资者应尽量选择名气较大、信誉较好的开发商,减少踩雷买到烂尾楼,或因开发商未按实申报而拿不到产权证的风险。对于有兴趣投资越南房产的人士,他表示,投资房产应该看长远,不要加杠杆,不应抱着炒房、投机的心态,短期的回报率可能会有波动,但长线来说,越南楼市前景依旧看好。如果是机构投资者,也可以考虑投资工业地产,投资额相对住宅要多,但其回报率也更高。



# 马来西亚经济特区投资公寓 超高潜力

位于举国打造的经济特区-伊斯干达，所在位置是柔佛州最好区域，与新加坡隔岸相对，30分钟可抵达新加坡CBD，国际名师设计，品质一流，潜力超高，确保投资物超所值！

此房产待售

类型 “高档住宅+商业” 综合体 房型 一房、二房、三房 起价 317,000 - 942,000 美元



# 投资马来西亚必读 巴生谷5大热门区域

中国买家在选购马来西亚房产时,除了其首都吉隆坡外,“巴生谷”肯定是另一个经常碰到的区域名称,那么,这个区域究竟有何特色,有哪些值得关注的区域呢,一起了解下。

## 巴生谷——年平均回报率8%的潜力地带

巴生谷(马来语:Lembah Klang)位于马来西亚中部的一大片平原地带,巴生河经由此处流入马六甲海峡,为此,把巴生河流域统称为“巴生谷”,包括吉隆坡与环绕

其周围的雪兰莪州属中部各市镇。如今,巴生谷地区是整个马来西亚经济最发达的区域,人口超过800万。

马来西亚房地产经纪人协会(MIEA)主席林本平(Lim Boon Ping)认为,巴生谷的房地产每年可带来大约3%的租金回报,每年至少有5%的资本增值,其投资回报率约为8%。就保持财富价值而言,与回报率为3%至4%的定期存款等其他低风险财富积累工具相比,物业是更为理想的选择。

数据显示,在过去的20年里,巴生谷的住宅物业价格一直在攀升,而且每一次到达低谷之后都会强力反弹。第一太平戴维斯马来西亚公司整理了若干个巴生谷已完工住宅区的年度交易数据,并跟踪其2001年至2017年的房价走势后发现,在资本增长方面,蕉赖(Cheras)、孟沙(Bangsar)、蒲种(Puchong)、吉隆坡市中心(KLCC)和满家乐(Mont' Kiara)地区的表现最为突出。

## 孟沙(Bangsar): 长盛不衰的高端住宅区

孟沙是一个距离吉隆坡市中心(KLCC)仅5公里远的富裕社区,这里的住宅非常抢手,因为它可提供完备的设施,极大的便利性,还有强烈的社区意识。这个老城区的住宅类型包括联排住宅、平房、公寓和高档公寓。

数据显示,2001年孟沙单层联排住宅的平均价格为37.5万令吉,2010年增至63.5万令吉,2017年增至127万令吉,资本增值率高达239%。

孟沙外籍人士和当地居民融合良好,这使它成为了一个独特的社区,并实现了餐饮、零售和娱乐方面的多样性。例如,虽然幸运花园商店(Lucky Garden shops)吸引了更多的当地人,但特拉维路地区的零售和餐饮产品种类更丰富,对当地人和外籍人士都具有较大的吸引力。

社区内不同文化和元素的良好融合使孟沙对购房者产生了一定的吸引力。此外,土地稀缺,人口增长和商业活动也对孟沙房地产的价格增长起到了支持作用。值得

## 巴生谷区位图

2个黑色圈对应的城市为:首都吉隆坡、行政中心



提醒的是,买家需另外留出75万到100万令吉的资金用于翻新,因为孟沙区大多数有地住宅都相当陈旧,可能需要进行翻新和改建以满足现代生活需求。

### 吉隆坡市中心(KLCC)和满家乐(Mont' Kiara): 正在等待下一波涨势

第一太平戴维斯的数据所示,2001年,吉隆坡市中心区域公寓(如科林斯人(Corinthian)、马克服务公寓(Marc Service Residence)、公园景观服务公寓(Park View Service Apartment)和斯托诺公园(Stonor Park))的平均售价为50万令吉。随后,其交易价格于2008年超过了100万令吉,2017年达到112万令吉,相当于资本增值了123%。

吉隆坡市中心、满家乐和孟沙是房地产发展得较为成熟的地区。目前,人们普遍认为这些地区的房价处于高位,不过,这些地区是主要的商业中心,因此价格上涨趋势仍将持续下去。

满家乐区和吉隆坡市中心都具有强大的优势,这些优势可以支持未来的价格增长和需求。例如,满家乐区拥有丰富的社区,便利设施和国际学校选择,因此许多外籍人士决定在此安家落户,这里的房产也十分受欢迎。

### 蕉赖(Cheras): 综合开发项目的新动力

蕉赖是巴生谷最大、最古老的居住区之一。这里已经发展得十分成熟,而社区成员大多为企业主和自住业主。

总的来说,蕉赖的有地住宅价格一直保持着稳定的增长。2001年,蕉赖一栋单层住宅的平均售价约为15.1万令吉;2010年,这类住宅的平均价格攀升至22.5万令吉,随后又于2017年飙升至40.3万令吉——资本增值将近185%。

而双层联排住宅在2017年的平均成交价为593333令吉,但在2001年,这类物业的平均成交价仅为199333令吉,这相当于资本增值幅度达到了198%。

由于蕉赖邻近吉隆坡市中心,该地区对购房者 and 企业主都具有较强的吸引力。克可灵路(Jalan Cochrane)和蕉赖路(Jalan Cheras)沿线的较新重建区物业以分层住宅为主,而蕉赖的旧区(蕉赖休闲购物中心一带)则是较为成熟的有地住宅区,那里零散地建着一些分层的商业和工业建筑。

### 蒲种(Puchong): 巴生谷的中心

众所周知,蒲种是巴生谷的中心。它设有通往巴生谷各个区域(包括吉隆坡市中心、八打灵再也(Petaling Jaya)和梳邦再也(Subang Jaya)的便捷公路。蒲种一直吸引着新的购房者和家庭,以及因为就职原因从其他州搬到巴生谷的人群。

蒲种最著名的居住区包括金銮花园(Taman Kinrara)、金銮镇(Bandar Kinrara)和蒲种柏兰岭(Puchong Perdana)。这些居住区人口众多,设施齐全。

第一太平戴维斯的数据显示,2001年,该地区单层联排住宅的平均成交价为15万令吉。2017年,同类型住宅的成交价为51.25万令吉,相当于资本增值了将近242%。

有所改善的公共交通设施,加上四通八达的现有道路网络使开发项目进一步延伸至蒲种中心区域,如蒲种乌达玛(Puchong Utama)和武吉加里尔(Bukit Jalil)、史里肯邦安(Seri Kembangan)和赛柏再也(Cyberjaya)附近的地区。

轻轨线延伸段有8个车站把蒲冲和武吉加里尔、斯里八打灵(Sri Petaling)、布特拉高地(Putra Heights)和吉隆坡市中心等附近区域连接到了一起。

本文综合居外网与“TheEdgeMarkets.com”相关内容而成



# 普吉岛海景度假屋

## 7%年收益+0养房成本

普吉岛唯一能饱览芭东海滩的度假屋，拥有无与伦比的投资条件：  
头15年7%租金收益（期间业主无需支付维护费用）且每年可免费入住4周！  
第10年起，可提供回购选项。



此房产待售

**位置** 泰国普吉岛芭东    **类型** 海景度假屋  
**房型** 独立屋+酒店式公寓    **起价** ¥134-225万人民币







# 芭提雅玛丽娜金海湾 *Marina Golden Bay* 2018年度最佳投资潜力项目

地处芭提雅人气最旺的中天海滩，坐落于主干道，出行便捷，前往海滩、休闲设施十分方便，按豪华度假酒店标准打造，高端品质，是投资出租的优选。提供“投资+管理”一站式服务。

此房产待售

**类型** 永久产权度假公寓 **房型** 单间、1房、2房 **起价** 210万泰铢 (约¥49万)

电话: +66 (0) 907 417 417 邮箱: INFO@GLOBALTOPGROUP.COM 网址: <http://globaltopgroup.com/>



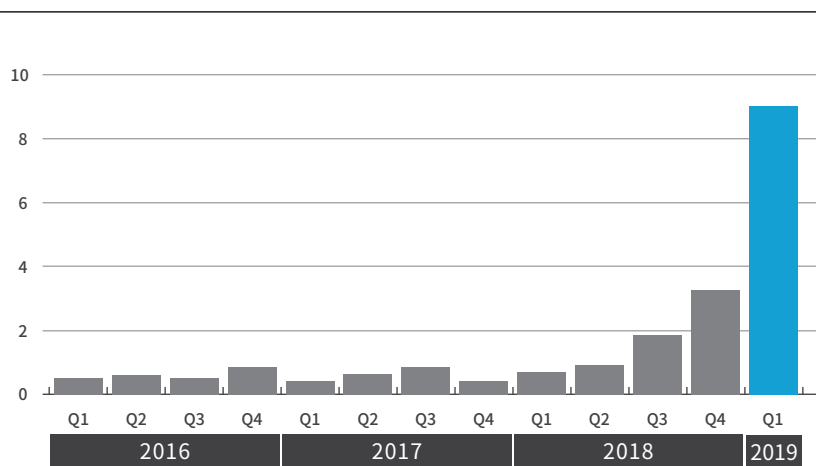
扫码看房

# 寻求丰厚回报和生活品质 投资日本房产兴趣激增

今年年初,由于贸易战继续升级,而且中国政府开始实施更严格的资本管制政策,中国买家对美国房地产的需求开始下降,同时对日本房地产的兴趣猛增。

居外网数据显示,在2019年的前三个月,中国买家对日本房地产的询盘量同比增长了13倍。另一方面,在同一时期内,中国买家对美国房地产的询盘量下降了27.5%,这说明他们对美国物业的兴趣正在消退。而房地产投资仍然是询盘量提升的主要动力,但随着日本逐渐放宽对中国游客和高管的移民规定,住宅买家也在持续增加。

## 中国买家对日本物业的询盘数据变化



来源:居外网



目前,日本的物业十分抢手,东京和大阪普通住宅区的房产也不例外。中国买家们正在寻找第二住宅或公寓来安置他们在日本留学的子女。一位经纪人表示,最常见的预算水平为20万到60万美元(约138.4万至415.3万元人民币)之间。许多人还选择租房。

“东京会成为下一个温哥华吗?有可能,但今年可能还不行,”居外网高层表示。温哥华以其规模庞大的中国人口而闻名,来自香港的移民尤其多。自1997年香港回归中国之后,仍有大批香港人移居温哥华。“事实上,日本签证政策放宽后对中国人产生了较大的吸引力,有越来越多的中国人正在参与日本的签证项目。我们发现中国人的购房量和签证申请量迅速增长,但增长的幅度还比不上过去五年内中国人在加拿大的购房量和签证申请量。”

总部位于大阪的房地产经纪公司水川(Mizukawa)曾报告:与去年同期相比,中国买家在1至3月的交易量增加了15%。“中国买家对日本房产日益增长的兴趣源于对人民币贬值的担忧,以及对日本房产价值和经济增长潜力的认知,”水川在报告中写道。

另一家房地产经纪公司,世纪21中华物业有限公司称,去年10月至12月期间,中国买家(包括来自香港和澳门的买家)在日本的购房交易笔数暴涨了60%。这家总部位于香港的房地产经纪公司表示,中国买家的投资额通常在5000万日元和2亿日元之间。

2018年下半年,大约是在中美政府开始出现贸易摩擦的时候,中国买家对日本房地产的兴趣开始急剧上升。居外网表示,虽然询盘量不能理解为一比一的交易增长,但可以视为代表最终需求的有效参考指标。

这并不是第一次中国买家对日本房地产的需求激增。2017年,在中国政府为了保护本国货币并减少不计后果的投资行为而限制海外投资之前,日本已经历了中国投资者购买投机性房地产的热潮。日本房地产经纪人称,被上一股热潮席卷的主要地点包括东京东部的2020年奥运会举办场地,东京麻布和广尾高级住宅区,以及北海道的滑雪胜地。其中有多套房产都卖出了数百万美元的高价。

而在这一波的热潮中,中国投资者关注大阪是因为该市正处于举办2025年世博会前夕的房地产繁荣期,以及日本在同一地区开设的第一家赌场。居外网提供的数据表明,有77%的买家置业是为了投资。

世纪21中华物业有限公司称,签证是另一项推动因素。“在日本获得居留签证依然很困难,所以中国人选择投资房地产,在这里做生意。”中国买家开展的业务包括经营旅行社和餐馆,出租房产,代购化妆品和其他高质量的日本商品。

虽然申请居留权可能是一项挑战,但日本政府已经降低了访问该国的难度。2017

## 中国买家询盘量最高的日本3大城市



年,日本政府出台了中国公民多次入境签证计划。这类签证的有效期为五年,而且允许持证人每次在该国停留长达90天,但每年停留的总时长不得超过180天。该项目的目标对象为中等收入人群,而不仅仅是高净值人群。

除了房贷利息飙升以外,中国房地产和其他国内投资方式的回报率也不断令国内投资者感到失望。而与其他亚洲国家不同,日本对于在本国购买房地产的外国人几乎没有施加任何限制。

教育是另一项可能影响房产投资趋势的因素。自从去年中美爆发贸易战以来,许多中国人在申请美国留学签证时遇到了困难。因此,他们开始转向包括日本在内的其他国家以接受高等教育。

中国大陆游客访问日本的人数不断增加(去年增长14%,达到了840万),这使得中

国买家对日本的了解程度有所加深,因此更乐于在日本购置资产。

“许多中国人认为,在生活质量的追求方面,日本为中国树立了榜样,”罗女士说。“去到日本以后,他们就爱上了这个国家,而且经常产生在这里买一套房子的念头。”

经历了20多年的衰退后,日本房地产市场近年来已经开始复苏。尽管如此,全国土地价格仍停留在1991年巅峰值的38%。

鉴于中国房产收益率普遍较低,而且股市萎靡不振,许多中国人把房地产视为最理想的投资方式。数据显示,日本房地产的收益率约为5%,而中国的公寓租金收益率仅为2.6%,因此前者较后者更有吸引力。

# 泰铢持续升值 2019继续投资泰国房产

关注海外房产的人应该都知道，最近这几年，泰国房地产市场非常活跃，很多中国买家蜂拥而至，以至于出现了所谓“中国正在买下泰国”的现象。这跟泰国房产稳定的房价涨幅和可观的租金回报率密不可分。

过去5年，泰国的房价年涨幅一直稳定维持在8%-10%，在房价稳定上涨的同时，租金回报率也在稳定上涨，几个热门的城市：曼谷、普吉、芭提雅等，租金回报率整体可达6.49%，几乎相当于中国一线城市的3倍。

现在入手泰国房产，不仅可以坐享房价上涨的投资收益，还能获得泰铢升值的汇率收益。

在过去，中国人心中兑泰铢汇率一直是1:5。时至今日，大家应该都发现了，无论是去泰国购房、生活还是留学，都再也没有5这个汇率了。

过去几年，新加坡元、人民币、欧元、马来西亚林吉特等全球主要货币兑美元普遍下跌的情况下，泰铢是少见的增长的货币。在全球22个发展中经济体中，泰铢已



## 人民币兑泰铢汇率走势图

(2018年起)



来源:911cha.com

经成为升值最可观的货币。现在入手泰国房产，即可享受最佳保值和最优资产配置。

假设时间回到2016年初，那时1元人民币=5.4411泰铢，你全款持有一套泰国房产。那么到今天，仅汇率就升值了20%左右！

假设在2016年初买了一套30平米的曼谷公寓，均价10万泰铢/平，总价约300万泰铢。三年前以5.4的汇率，买下这一套公寓，换成人民币的话，需要55.6万元。现在，以4.6的汇率，就需要65.2万元了！也就是说，三年后，仅汇率变化你的房子就涨了 $(65.2-55.6)/55.6=17\%$ ！这还不包括曼谷房价的涨幅！



所以，那些几年前就入手泰国房产的投资人，根本就是“躺赢”！不仅坐享房产升值，还获得了汇率差价的收益。

### 2019泰国房产的5大趋势

#### 1. 2019年泰国房地产市场将继续增长，但速度会放缓

根据国际货币基金组织 (IMF) 的数据，泰国经济预计将在2019年实现增长，主要得益于旅游业和出口的增长。

申请工作许可的外国人，以及想在泰国全职生活的外国人的数量继续上升。这表明泰国房地产市场在2019年正增长。

不过，一些专家和分析师预计，未来几年泰国市场增长将放缓。价格同比变化将下降，土地、共管公寓和酒店式公寓的价格上涨已经放缓，而联排别墅的价格更具弹性。

虽然价格增长放缓，风险却比较小。根据HBA (房屋商业协会) 的说法，泰国的房地产市场建立在真实需求的基础上，而不是投机需求，这使得房地产市场的风险更小。



## 享受“泰国皇室”级别的度假体验

豪华泳池别墅，位于泰国华欣——皇室青睐的度假胜地，距海滩仅有2分钟，同享绝色山景与海景，项目设计考究、装饰高雅、功能齐全，是当地一流度假豪宅。

位置：泰国华欣

类型：豪华别墅

价钱：35.5-51.5万美元

联系人：Danny

电话：+66 918199810

邮箱：sivanavillas@gmail.com/

网址：<https://www.sivanavillas.com/>



## 2. 城市边缘地区将有更多的发展

随着城市中心的扩张和交通的改善,更多的人会想搬到城市边缘。我一直向曼谷地产投资者强调的一个明显区别是,曼谷拥有广泛的交通网,目前正在进一步扩大和改善交通线路。一个高效的交通网可把更多的人从城市的各个边缘带到城市中心。

随着曼谷交通网的扩张,从曼谷边缘到市中心将变得更加容易。未来多条交通线路的交叉点,或者是能够通过地铁进入市中心的地点,买家需求可能会增加,值得关注。

## 3. 曼谷市中心的发展将再次具有吸引力

随着城市边缘价格的上涨,与曼谷市中心房价的差距越来越小,曼谷市中心的房产将再次开始变得有吸引力。预计这种趋势会贯穿整个2019年及之后一段时间。

## 4. 外国买家需求将持续强劲

泰国的公寓在外国买家中越来越受欢迎,一些报告显示,在普吉岛和芭堤雅等泰国外国人喜爱的许多城市、城镇和度假胜地,49%的配额已经达到。泰国是中国买家最喜欢的地方之一,在过去的几年里,中国买家购买了大量的泰国房产。

近年来,越来越多的中国公司在曼谷设立曼谷设立办事处,中泰高铁是“一带一路”计划的重要组成部分,有许多中国公司参与了该地区的整体发展,长期驻扎在曼谷的中国人也成为了曼谷房产的需求者。

另外,泰国的退休养老房产也比较受外国买家欢迎。泰国当地房产专家表示,中国人对曼谷物业的需求非常旺盛,今后都将继续保持同样强劲的需求。

## 5. 曼谷正在发展成为东盟交通枢纽

曼谷铁路网的扩建将对曼谷的房价产生重大的积极影响。曼谷铁

路网将与曼谷大火车站(Bangsue Grand Station)在终点站开通时整合在一起。邦苏站已经进入最后的建设阶段,预计将在2020年年中完成信号系统测试,并于2021年1月投入运营。

曼谷在战略上正好位于东盟的中心,而且至关重要,它能为中国提供通往东盟其它国家的门户。将有三条线路从邦苏火车站通往中国昆明,并最终延伸至东盟其他地区。曼谷正战略性地将自己定位为商业中心,相应地,房地产价格应与经济增长同步上涨。

除非全球经济遭受严重冲击,否则泰国的房地产仍有一定的发展空间。但是,未来,价格不会像以前那样快速上涨。对泰国房产感兴趣的买家应该采取更谨慎的态度,了解当地房地产市场,购买更具投资潜力的房产。另外,投资者在投资泰国的房产之前,应该做好功课,了解各种税收和法律问题。

## 2019继续看好泰国房市的3大理由

### 1. 政策利好

当地时间2月13日,泰国内阁会议在孔敬大学廊开校区召开,审议并且批准总理办事处和内政部提交的公告草案,主要内容为允许拥有国籍的外籍人士在泰永久定居,名额限制在每年不超过100人/国,而无国籍人士名额限制为每年不超过50人。

针对这一草案,泰国国务院发言人普提蓬表示,目前进入泰国的外籍人士对于泰国社会发展来说具有很重要的意义,这些外籍人士出于很多目的入境泰国并永久定居,例如务工、商业投资、陪伴家庭成员包括子女和丈夫/妻子等,再加上赴泰进行贸易投资的外籍人士均拥有相对领域的知识和经验,可以为泰国创造就业岗位、创造收入作出贡献,进而推动泰国经济发展。

因此,泰国政府认为应该为这些外籍人士提供永久定居的机会,促进家庭和谐温暖,同时也可以为即将赴泰投资的外籍人士树立信心,创建一个安全且便利的投资环境。



在一带一路倡议中,泰国是名副其实的核心国。在“一带一路”建设的推动下,像阿里巴巴、京东、华为、中兴、中铁建等越来越多的中国传统优势产业企业投资泰国,输送大量人才,极大地刺激到房屋租赁市场,这样一来泰国房产的稳定收益以及巨大的升值空间都有了保障。

## 2. 泰国房产投资回报高

泰国一直以来都是世界上受欢迎的旅游目的地之一,人来人往的游客,是泰国旅游城市公寓的主要租客。旅游旺季的日租金收益,将非常可观。

根据“全球房产指南”上全球各大城市租金收益率的数据,泰国成为东南亚首选的高租金回报国之一。其租金回报率平均达到6.49%,位居东南亚国家租金回报率的第三名,比马来西亚都要高。

《2017中国高净值客户海外置业展望》中的数据显示,泰国曼谷房产投资回报率为12.8%,普吉岛房产投资回报率为11.6%。

泰国重点城市房产投资回报率处于稳中有升趋势,吸引大量国际购房者入市,他们或是把这些房产当做海外度假的第二个家;或者是用于投资收租金,以租抵供,快速收回投资成本。而且随着曼谷机场的高铁轻轨完成,高铁沿线的城市房地产市场前景大好。

## 3. 去泰国买房方便、实用、成本低

在泰国买房比在其它国家简单方便,泰国土地厅工作效率很高,买家需要预备的文件相对简单。特别是新楼盘、新别墅的过户,在房产开发商和专业地产经纪人的协助下,通常一天就可以办理完。

泰国法律规定,年满50岁的外国人即可申请长时间居留泰国的养老签证。另外,泰国气候宜人,自然环境优美,基本没有工业化带来的环境污染,而且有国际一流的医疗服务,消费水平低,物美价廉。

这些优势使得泰国成为养老胜地,根据泰国政府的统计,泰国房产近一半是由外籍人士持有,并且目前有180万的外国退休人士在泰国养老生活。

而且泰国的英语化程度居东盟国家第三,仅次于新加坡、菲律宾,而现在仅在曼谷,就有约100所国际学校,居东盟城市之冠。全球知名的哈罗公学,其亚洲第一个分校就设立在曼谷。

泰国教育部已经注册了180多所国际学校,被欧美大学认可的IB、AP、A-Level三大国际教育体系都可以在泰国找到高水准的国际学校。泰国国际学校的师资和生源都主要来自英美澳加等英语国家。

更为吸引人的是泰国国际学校的学费相对于国内来说,要低廉得多。举例来说哈罗公学在曼谷一年的学费约为12万,而在北京则大约在30万以上。

而且泰国在2022年前无需执行CRS,所以在泰国的所有资产均无需被收集,更不用被反馈,而且还没有遗产税、财产税、赠与税,是离岸税务的天堂。

## 延伸阅读:2019上半年泰国继续领跑投资热地

根据居外网数据,2019年泰国继续受到中国买家青睐,不仅保持中国买家海外置业头号目的地的强势地位,其国内多个旅游热门城市还占据了最热城市排行的前列位置,到泰国旅游城市买房投资,已成为中国买家的共识!

## 中国买家最爱的海外置业城市Top10

(2019上半年)

排名	国家/地区
1	曼谷
2	清迈
3	芭提雅
4	墨尔本
5	东京
6	普吉岛
7	多伦多
8	伦敦
9	悉尼
10	吉隆坡

来源:居外网

# Osaka Sunshine Tower

日本大阪最优质地段「道顿堀」一手发展商楼盘  
售价约148万人民币起

发展商保证（首2年）租金回报6%

高端服务式住宅

体验超跑supercar club

特色房间主题装修

合法民宿牌照

## Train Access

「松屋町」 徒步4分

「长堀桥」 徒步8分

「心斋桥」 徒步13分



独家代理

## 室内设计



项目名称

Osaka Sunshine Tower

地址

大阪府大阪市中央区瓦屋町1-14-16

房型

25 平方米

总楼层

8 层楼

总单位数量

22 个单位

土地使用权

永久产权

预计完工日期

2020年第三季



居外网顾问

+86 60159000\*2012

jcan@juwai.com





包含高配置的教育+医疗体系

第一年收益 7%

第二年收益 7%

第三年收益 7%

第36个月内开发商

以 16% 回购

投资回报 - - 保证获利 37%



百达财富  
Focus Wealth Group

# 美国 土地投资

35万买土地，四年留学学费全免



居外  
Juwai.com

居外网顾问

☎ +86 60159000\*2012    ✉ [jcan@juwai.com](mailto:jcan@juwai.com)



# 特区首个综合体 **柬埔寨**

## 分享柬埔寨腾飞红利

柬埔寨西哈努克港首个集吃、喝、玩、乐、购、住于一体的超级综合体，将填补当地快速增长的消费空白。预计年底开业运营，是分享西港经济特区飞速发展的红利的绝佳投资机会！

项目名称：太子金海湾

位置：柬埔寨西哈努克港索卡海滩

类型：超级商业综合体

联系人：朱玲莉

电话：+855 (0) 99853801

邮箱：249835717@qq.com

官方网站：<https://www.juwai.com/princehuanyu/>



太子金酒店  
HOTEL



PHRG  
P H R G  
P H R G  
P H R G



国际免税商城  
INTERNATIONAL DUTY-FREE MALL



# 低潮已过 现在投资澳洲该关注哪里

澳洲房价于2017年达到峰值，之后便进入漫长的低谷期，两年多过去了，现在的澳洲房市开始出现好转的迹象。在澳洲最主要、具有风向标性质的悉尼房产市场上，6月8日的房产拍卖会上，约62%的物业成功卖出，较之前40%的低迷状况有大幅改善！同样的情况也发生在澳洲其他城市。下面，跟随居外网了解其中的缘由，并看看现在到澳洲买房该关注哪里。

## 史上最低利率+亲商型政府 澳洲房市随时反弹

6月4日，澳洲储备银行(Reserve Bank of Australia)开始了三年来的首次降息，将现金利率下调至历史新低点——1.25%(7月2日，澳洲央行再次降息，最新的现金利率为1.00%)。此外，澳洲自由党/国家党联盟出人意料地再次当选，这意味着当前对投资者有利的资本利得税和负扣税政策将延续下去，而这也为房地产市场注入了新的乐观情绪。

针对澳洲史上最低利率，莱坊(Knight Frank)合伙人兼澳洲住宅部门主管莎拉·哈丁(Sarah Harding)称：本次降息表明金融服务监管机构——澳洲审慎监管局(Australian Prudential Regulation Authority)之前施加的贷款限制已被放宽，较低的利率将刺激住宅物业市场，加强买卖双方的积极性。

此前，被澳洲当地人民视为胜券在握的工党计划提高资本利得税，并进行负扣税政策改革，这些举措将导致租金进一步提高，因此被普遍认为不利于房市发展。这

样的预期，甚至被澳洲媒体视为最近澳洲房市低迷不振的重要因素。因此，当自由党/国家党联盟再次获胜后，整个澳洲房地产行业为之欢呼雀跃。毕竟，当前政府与房地产行业及投资者关系更加和谐，之前一系列对投资者有利的各类税务政策有望延续下去。

乐观的行业分析师认为，随着当地投资环境持续改善，中国买家在澳洲置业的兴趣会再度高涨。来自海外房产门户网站-居外网的数据也印证了这一点，其最新数据表明，中国买家对澳洲房地产的需求于2017年触底，但已于去年开始回升，对应的询盘数量在2018年最后一个季度上涨了54%，今年第一季度再度上涨40%！

## 结束低迷再次上涨 澳洲3大城市房价预测

近日，国际著名经济研究机构穆迪分析(Moody's Analytics)对2020年和2021年的澳洲房价变动进行了预测，其结论让房产投资者和首次置业者欢欣鼓舞：澳洲房市的低迷期有望于2019年底彻底结束，除了霍巴特，其他澳洲首府城市都将再次稳步上涨！一起看看悉尼、墨尔本、布里斯班这3个中国买家最关注的澳洲城市房价变动情况。

预计悉尼的房价将于2020年上涨3.1%，2021年将进一步上涨4.8%，其中公寓的价格涨幅略高于整体水平，分别为4%和6%。随着收入增长和房价变化的步调趋于一致，预计独立住宅和公寓的价格增速将放缓。

预计到2020年，悉尼的调整期将基本结束，但其住宅价格增长将远远低于近年来的大幅增长。至于市郊的各个区域，东部郊区和北部郊区依旧不被看好，而悉尼都会区以外的地区，如猎人谷(Hunter Valley)，已经凭借其优越的交通设施成为了颇具吸引力的置业目的地。

按照穆迪分析的预测数据显示，墨尔本都会区的房价将于2019年下跌10.8%，并在明年上涨1.3%，2021年将继续实现6%的稳健增长。到2020年初，墨尔本大部分地区的房价预计将出现月度环比增长，墨尔本内东和墨尔本东北部将引领此次复苏。

在接下来的几个月里，墨尔本所在的维多利亚州房价也有望“继续保持相对良好的状态”，预计其明年的价格增幅将达到3.3%，而2021年的增幅为1.5%。

相比其他州，昆士兰州房市的表现相对较好，但预计今年房价仍将下跌1.8%，而明年房价将增长1.4%，2021年将增长2.9%。在预测期内，布里斯班各个区域的房价要么持平，要么实现温和的正增长。

从中期来看，预计布里斯班公寓的价格表现优于独立住宅。在整个预测期内，独立住宅的价格表现都不太理想，而公寓价格预计将在2018至2019年期间达到低谷，随后于2020年出现明显回升。

本文综合“雅虎财经”相关内容而成



居外独家



## MERITON 澳洲最大精品公寓开发商

超过56年的历史, 在悉尼、墨尔本、布里斯班与黄金海岸建造超过75,000余套公寓, 100%完工率与高标准设计与施工, 让住户享受五星级的都市生活。欢迎查询项目信息!

**位置:** 悉尼/墨尔本/布里斯班/黄金海岸  
**类型:** 全新精品公寓

**联系人:** Cindy Tchung  
**电话:** +61-2-92872641  
**邮箱:** sales@meriton.com.au  
**网址:** <https://www.meriton.com.au/cn/>

居外独家



## 珀斯购物中心出售 带10年租约

新建的大型购物中心, 位于珀斯增长最快的新兴社区, 有3个临街面, 人流量非常可观, 且已与超级客户 (IGA超市) 签订10年租约 (直到2029年)。

**位置:** 澳洲珀斯  
**类型:** 商业购物中心  
**价钱:** 4500万澳元

**联系人:** Neels Fourie  
**电话:** +61 438930438  
**邮箱:** neels@arial.com.au  
**网址:** <https://www.guardianstar.com.au/>



# 房市触底反弹 皇冠房地产集团带来 三大必看项目



扫码看房

“

2019年9月，房地产数据分析公司CoreLogic的数据显示，过去两个月，澳大利亚最大的房产市场——悉尼的住宅价格持续上涨。

归结原因主要集中在以下三点：连续降息后，抵押贷款利率已降至历史新低；监管机构放宽抵押贷款压力测试要求；反对党工党减免房产投资者税收的计划流产。澳房产价格接近两年的下跌趋势由此结束，未来市场在经济状况整体低迷的局势下值得期待。有一点可以确定，作为全球十大富人城（按超级富豪总数排行），悉尼高端住宅因其稀缺性和非凡品质，永远不会缺少买家。

## Crown Group 全球高端公寓领导品牌

成立于1996年，现已成为坐拥数十亿澳元开发项目（分布于世界五大都市）的房产巨头，通过合理规划确保高额投资回报，这是公司成功的秘诀！皇冠房地产集团始终走在市场最前沿，大胆创新、在各地精心开发的高端项目都成为全球热议话题，实现灵感设计与品质生活的完美融合。最新推出的3个悉尼奢华住宅，绝对是您不容错过的选择！

## Mastery by Crown Group 建筑大师隈研吾首个澳洲住宅项目

汇聚当代三大知名建筑师力作，打造出悉尼首个日本城，融“日式美食、奢华住宅、顶级配套”于一体的高端社区！所在的Waterloo区域正从工业区转化为宜居生活区，软硬件环境不断提升，发展潜力巨大！现在投资，定让你吃好住好回报好！





**CrownGroup**

### **Eastlakes Live by Crown Group** 悉尼高端公寓代表作

由皇冠房地产集团与著名建筑设计公司FJMT合作开发，匠心独具地将住宅、商业、娱乐、公共空间完美结合在一起，地段、配套、品质，均无可挑剔，代表澳洲高档住宅的真正实力，是您享受人生、体验美好生活的理想社区！



### **Infinity by Crown Group** 悉尼最具辨识度的地标性住宅

让人过目难忘的地标性住宅，占据城市重大项目“绿色广场”（投资80亿澳元）的门户位置，便利多多、人气爆棚。按“城中城”理念设计，涵盖“高档住宅+豪华酒店+购物零售”多种业态的大型综合体，全新上市，投资自住皆宜。



# 国际学校数量井喷 却拯救不了中国家庭的“教育焦虑”

今年的中高考结束后，“焦虑”的中国父母再次成为全社会讨论和关注的重点。而近年来，各种名目的国际学校呈井喷态势，正是迎合了中国家长日益强烈的国际教育的需求。

以“不出国门提前与世界教育接轨”为卖点的国际学校，真能拯救中国家庭的“教育焦虑”吗？

## 国际学校野蛮生长，良莠不齐

近五年，迅速出现了一批新兴国际学校，它们集合了以下特征：不限国籍甚至不限户籍，结合时下火热的国际课程体系，打着中外办学的旗号，或自称是某某公学的中国分校等等，不一而足。

总体而言，中国的国际学校正处于幼年期，野蛮生长的同时带来了不少问题，比如教学质量不达预期、有些中外办学难以落到实处等。

本来原汁原味的个性小班教育，正向着规模化迈进。最近5年，中国新开设国际学校或课程有228个，增幅达到26%；与此同时，入读国际学校的中国学生人数在五年间也增长了63.6%，达到了37.2万人。

此外，五年前中国的629所国际学校中，绝大部分仅招收外籍学生。而现在的国际学校学生总数之中，中国国籍已经达到了66%。

然而，在学校数量急剧增长的背后，教学质量却不容乐观。

于是我们经常听到这样的吐槽：开学一年即停止招生；一年内两任校长离职；英语课就是在放美剧；课程因为外教辞职而取消；说好的多元化选课，却因为人数少而强制选修；家长会变成了中介培训机构的宣讲会……

## 教学质量良莠不齐，学费却在逐年大涨

从国际学校学费涨幅来看，北京地区要大于上海地区：

以学费最高的北京某国际学校为例，在2018年该校——小学阶段学费为24.95万/年，六年总计149.7万；初中阶段学费为26.46万/年，三年总计79.38万；高中阶段学费为29.89/年，三年共计89.67。

也就是说，在该国际学校从小学一直念到高中毕业，至少要花费319万元，而这还不包括其他费用。

大部分国际学校收费标准中除学费外，还需要缴纳教材费、住宿费、交通费、餐费等。此外，国际学校开设的一些选修课往往价格不菲，如高尔夫、马术、击剑等。

国内这种井喷式的国际学校办学方式，对于正为孩子的未来而积



居外独家

## 在迪拜最宜居之地定制新家

与迪拜顶级豪宅区“迪拜山”隔路相邻，是迪拜最具活力的宜居区域。开发商Riviera Group以开发高品质定制住宅而闻名，成功开发多个项目，“La Riviera”汇聚诸多亮点，欢迎咨询了解。

位置：迪拜新区

类型：定制公寓

价钱：AED706,000 (约合¥137万)

联系人：Abdul Samad

电话：+97150 6581186

邮箱：rpd@bmriviera.com

网址：<https://www.rivieragroup.ae/>



极谋划的家长来说，一旦选校不慎，不仅白白支付了高昂学费，还搭进去了孩子的大量时间。

### 直接出国读书 一步到位的选择

现在国际教育是大势所趋，如果从一开始家长就决定要离开国内体制教育，在条件允许的情况下越来越多的家庭选择直接出国读书。

除了规避国内鱼龙混杂的国际学校市场，更重要的是国外拥有一流的师资力量。这也能解释，为什么国内国际学校拿到了场地、设施，引进了同样的教学体系和课程，但在教育质量上，仍然落后这么大。

以希腊为例，在很多人心目中，希腊是个旅游胜地，可以休养放松，并不是教育的最佳选择。然而，近年来越来越多的人为了孩子教育，选择移民希腊，这是因为：这里的国际学校，性价比高到不可想象，更是进入英美名校的最佳跳板！

希腊教育与国际接轨，尤其是一些著名的国际学校，达到了世界一流水平，毕业生在欧美大学的录取率均名列前茅！移民希腊后，在基础教育阶段，投资子女可以选择接受12年免费希腊公立学校的教育，或者前往希腊的国际学校就读。这些国际学校具备雄厚的师资力量，先进的教学设施，而费用仅为国内三分之一。

### 第二身份助力海外教育规划

目前中国孩子在教育上基本有三个方向：一是体制内的传统教育（47.5%），二是就读于国内各种国际学校（24.4%），三是出国留学（28.1%）。

想知道哪个国家的教育是公认第一，只需要看全世界的家长们把孩子往哪里送。数据摆在我们眼前：每年要接纳100多万留学生的美国，是当之无愧的第一。

美国教育最为人称道的就是大学了。这里拥有全世界最多的顶级大学，在全球大学排行榜上，前100名的高校，美国占了一半；光是哈佛大学就培养了151名诺奖得主。

但是，即便是“最擅长”考试的中国学生，想进入梦寐以求的美国名校，如今也越来越难！

有数据显示，中国每年托福过100分的学生多达3万人次，但美国前15名的学校尤其是本科生录取只有220-260名，大多数学生达到了基本条件却无法进入理想大学。

这是因为：目前世界各国对其名校录取国际学生的比例均控制严格。像美国排名前20位的大学，约90%的名额都会留给本国学生和



绿卡学生，供国际学生（包括中国学生）竞争的低于10%，其激烈程度可见一斑。

于是，“海外教育，身份先行”，已经成为众多家长在规划孩子未来成长之路时的“必选项”！

通过全家申请绿卡，孩子有了“身份”，不仅能免费就读美国当地公立学校，高几率入读美国名校，选择专业申请奖学金不受限制，甚至学费等费用也只是国际留学生的三分之一。将来学成之后，留在美国就业找工作，也根本不受签证的困扰！即便是将来选择回国读书，还可以让孩子以华侨生资格，低分就读国内名校。

父母是孩子的起跑线和天花板。焦虑的中国家长，在面对种种选择时，千万不可“慌不择路”，而是要未雨绸缪，提前铺路，通过“身份+教育”组合双管齐下，即可轻松达到子女教育“进可攻退可守”的完美境界。

本文由亨瑞集团（Henry Group），全球领先的海外教育留学移民职业机构提供

**HG 亨瑞集团**  
Henry Group

移民 • 留学 • 房产 • 基金

成立于1992年，是全球领先的海外教育留学移民置业机构，也是北美领先的华人房地产开发及地产金融投资商，在全球拥有50多家分支机构，员工逾千人，服务3万余名资产上亿的企业家和高净值客户。

# 度假体验独一无二 投资安全回报丰厚

地处菲律宾北部著名度假区，自然条件良好，是当地规模最大、设施最完善的五星级度假村，提供高性价比、独一无二的海滨度假体验！精装度假公寓现在预售，小投入、大回报！



位置：菲律宾Pagudpud  
类型：高级度假公寓  
房型：1-3房  
价格：137,000 - 310,000美元

联系人：Matt A. Rose  
电话：+1 818 213 5045  
邮箱：[matt@pagudpudsands.com](mailto:matt@pagudpudsands.com)  
官方网站：[www.pagudpudsands.com](http://www.pagudpudsands.com)



# 远程买房5年上涨85% 眼光比资金更重要

## 上海金领德国买房投资的故事

**到海外投资买房,并没有想象那么难,只要有足够资讯并找对人,你甚至可以“遥控买房”,看看你能从这个真实案例中学到什么。**

今年5月,我在德国度假期间,特地到柏林去看了一下自己四年多之前买的房子。因为租客还在,即便是房东没有得到租客的允许也不能进入房间的内部,所以只能观望下房子的外景和周边。说起来有点不可思议,这套买了四年多的房子,我至今也未曾进入过,里面的庐山真面目不曾看过,连现在入住的意大利房东也未曾谋过面(管理都由当地的管理公司在打理,日常的沟通主要通过英语邮件)。这一切是怎么发生的呢?且听我一道来。

### 起因:深爱德国的环境与文化

我的这项投资交易是在2014年底确认、2015年初完成的。其实投资柏林对我而言也绝非完全偶然。毕业不久,我曾在一家德企工作,培训期间在德国纽伦堡住过4个月。虽然此前在英国留学,但初到德国的我就深深地爱上了这个国家的环境和文化,尤其是人与人之间的高度信任给我留下了深刻的印象。

2012年夏天,我男友在柏林度假顺便买了一套房子,当时我也在,并且陪着他走完了整个买房交易的全流程。因此对于如何以外国人的身份买房、怎么找中介、律师、按揭经纪、管理公司等,已经非常清楚了。男友是美国人,他的父辈是二战期间被迫离开柏林的犹太人,虽然这个交易中不免有些感情成分,但促使他当机立断做买房决定的最大原因是当时柏林的房价和世界上任何一个大城市相比都是“便宜到难以想象”。后来,我在上海遇到一位以色列人,也是前几年在“寻根”柏林的时候顺便买了套房,他至今仍为这项投资感到无比的骄傲。



L小姐

### 买家档案

身份:上海金领/金融圈从业人员

买房区域:德国柏林

房屋类型:市中心小户型公寓

买房目的:长线投资

购房资金:物业总价8.6万欧元,连同各项交易费用约10万欧元,贷款约4.5万欧元



▲ L小姐购买的公寓外景,普通的市中心老公寓房。

### 交易:全程“遥控”指挥顺利入手

2014年,我在香港的一家资产管理公司工作,工作性质使我在二级市场证券投资上受到严格的限制。但自己当时手头有五六十万港币的闲置资金,到上海或者香港置业是绝对不够的,于是也萌生了投资柏林的念头。虽然当时的房价与2012年相比,已经有了不小的涨幅,但价格依然便宜。2014年夏天,我与闺蜜到欧洲度假,把柏林定为最后一站,找到了当时为男友办理交易的律师,提供了自己的护照复印件,签了律师的委托函,就离开柏林了。后续的房子

子搜寻、交易确认和与中介、律师和按揭经纪人的沟通都是在网上以邮件形式进行的。

柏林是个很大的城市，而且由于冷战时期东西分割的特殊历史，加上这些年创意和高科技产业在当地的迅猛发展，各地区房价变化差异很大，对于一个外国人来说，要找到适合自己投资的地段并不容易。所以我采取的策略是锁定西柏林的老牌黄金地段，以著名的选帝侯大街为中枢开始搜索。

最后选定的标的是位于柏林市中心西南面Wilmerdorf区Pfalzburger Straße街一栋二战前老公寓楼的单间公寓，大概是28平米。前房东是德国人，带每月470欧元的租约。凭借固有的认知，我一开始担心28平米是否太小，但德国的房屋是按实际面积计算的，对单身人士来说空间不算局促。在柏林当地，这样地段好、面积小、租金水平不低的小户型算是市中心黄金地段的“上车盘”（香港俗语，指用少量的钱成为有房一族，登上楼市发展的列车）。由于外来人口不断涌入，柏林的房屋供应极为紧张，因此房东掌握了较大的主动权。

还好，有个尽心尽职的房产中介帮忙！这位房产中介是一位德国老先生，常年为西门子公司的员工提供房产租赁买卖的服务，对我的服务也很到位。因为无法实地查看，他就拍视频给我看了大楼的外观、附近的环境和公寓的内部结构。

### 投资：“绝不贬值”的长期资产

经过查看图片、视频资料 and 与经纪人的沟通，我很快就确定这是我想要买的房子！交易的第一阶段，总的花费大约在10万欧元左右，包括8.6万欧元的物业总价、房价7%的中介费、律师费和按揭经纪人的服务费。我的首付大约五成，其余的来自贷款。由于我不是欧盟公民，在当地银行系统无法取得贷款，按揭经纪人为我找到的贷款提供方是北德一个行业退休基金，虽然3.5%的利率和当地银行按揭利率相比高了不少，但相比国内仍是要低了很多。租金用于还一部分房贷，其余每年再贴一万多元人民币，预计2023年贷款还清。

房屋购买后，延续之前的租约。由于我无法直接管理租客，律师为我推荐了一家当地的物业管理公司，主要负责收租、交税、还贷等行政工作，每月收费大约25欧元。另外，我没有开设德国银行账



▲ 当地传统高档小区环境



▲ 当地周边



▲ 房屋所在街道

户，而是开设了一个第三方托管账户，进行日常资金的往来，我和物业管理公司对账户有控制权。

而房子本身的物业管理费大约在150欧元左右。这个管理费在德语中称为Hausgeld，直接的意思是“房子的钱”，也可以理解为“房子基金会”，所有对房子的管理修缮的费用都从这笔钱出，不存在再次向房东集资的情况。

粗略估计，这套小公寓的目前的市价大概16万欧元左右，较购买时的价格上涨了85%左右。

在有些人看来，通过网上的沟通，“遥控”购房似乎有些不可思议，但在这国外并不稀奇，比如有报道说一些英国买家也是通过这种方式完成的海外房产投资交易。另外，不得不说，德国的诚信社会和法治环境也给予了我这样做以很大的信心。我的中介在交易完成后就退休了，他发了邮件对我说：“这是我职业生涯的最后一单生意，谢谢你对我的信任。你做了一项明智的投资，除非发生战争，否则这个房子是绝对不会贬值的。”

# SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY







## 巴哈马Nassau水滨豪宅

\$450万

古朴的威尼斯风格水滨住宅Conchrest, 位于巴哈马独特的Old Fort Bay游艇码头社区, 正对运河、临水而居。物业占地面积宽敞, 除了户外花园、泳池, 还包括3幢双层建筑(总面积超过800m<sup>2</sup>)。主楼经过精心设计, 确保空气流通和自然采光, 并与私人花园相连, 确保良好居住体验。

### Damianos Sotheby's International Realty

 Nick Damianos  
 +1 242-376-1841  
 Nick.Damianos@SIRbahamas.com  
 SIRbahamas.com



## 纽约豪华公寓4房4卫

\$1350万

纽约现代豪华公寓, 4间卧室和3.5间浴室, 已全面装修、布置完善, 可拎包入住。室内面积宽敞、自然采光充足, 四周为种满绿色植物的露台所环绕, 且视野、景观一流, 可远眺纽约曼哈顿都市景观, 包括中央公园。

### Sotheby's International Realty

**East Side Manhattan Brokerage**  
 Nikki Field | Amanda Jordan Field  
 +1 212-606-7669  
 Nikki.Field@Sothebyshomes.com  
 sothebyshomes.com/00112945







## 曼哈顿第五大道1房公寓

\$225万

位于纽约曼哈顿第五大道奥林匹克大厦 (Olympic Tower) 27楼, 方向朝北、正面向中央公园, 而且专设有超大落地窗, 视野开阔, 可一览都市绿肺的超级景观, 绝对是一间适合日常居住的完美公寓。

### Sotheby's International Realty

**East Side Manhattan Brokerage**  
 Kevin Brown | Nikki Field  
 +1 212-606-7748  
 Kevin.Brown@Sothebyshomes.com  
 sothebyshomes.com/00113878







## 凤凰城喷泉山山顶豪宅

\$750万

豪宅位于美国亚利桑那州凤凰城喷泉山 (Fountain Hills) 山顶, 建于2016年, 占地超过4公顷。设计采用了大量落地窗, 便于欣赏周边山野景观。主人生活区域在高层, 包括设施完善的厨房、卧室、书房、娱乐室等, 而低层适合接待客人, 也拥有全套配置。别墅的户外区域包括大尺寸泳池、观景甲板和超大车库。

### Russ Lyon Sotheby's International Realty

 Frank Aazami  
 +1 480-266-0240  
 frank.aazami@sir.com  
 PCGSIR.com

# SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY



## 加拿大最知名英式乡村别墅

\$5900万加元

优雅的英式乡村别墅Chelster Hall, 加拿大最知名的豪宅之一, 位于多伦多市郊高端住宅区, 安大略湖湖滨。物业占地10英亩, 除了4000m<sup>2</sup>主建筑, 网球场、室内/外泳池、私人花园等配套一流, 是你安全、保值的投资。

### Sotheby's International Realty Canada

👤 Christian Vermast | Paul Maranger

☎ +1 416-960-9995

✉ paulandchristian@sothebysrealty.ca

🌐 sothebysrealty.ca



## 多伦多维多利亚风格超级豪宅

欢迎询价

位于加拿大安大略省克利莫尔 (Creemore), 距离多伦多市区仅有1.5个小时路程。整个豪宅占地超过15公顷, 整个建筑为维多利亚风格, 面积超过600m<sup>2</sup>, 配套设施还包括迷人的私人花园、带有瀑布的景观庭院, 3车车库。豪宅靠近高尔夫和滑雪场, 休闲娱乐配套极为丰富。

### Sotheby's International Realty Canada

👤 Linda McEwan | Katrina Trozzo

☎ +1 416-435-3258

✉ lmcewan@sothebysrealty.ca

🌐 sothebysrealty.ca



## 西部滑雪场一流度假别墅

\$7800万

占地439公顷的超级豪宅, 靠近著名的Beaver Creek滑雪场, 让你足不出户即可体验美国西部滑雪胜地Vail Valley的原始景观。1.5公里之外, 便是面积200万英亩的White River国家森林公园。别墅面积超过3000m<sup>2</sup>, 包括8个套房和多个独立客房, 更配备完善的室内和户外设备, 如室内泳池、射击场、球场、直升机停机坪等。

### LIV Sotheby's International Realty

👤 Kerry Endsley

☎ +1 303-570-0267

✉ kendsley@livsothebysrealty.com

🌐 CasteelCreekRetreat.com



## 美国西部Gateway峡谷度假村

\$2.79亿

位于美国科罗拉多州, 拥有让人叹为观止的自然景观, 开阔的土地和西部风格的最佳住宅。物业整体包括一个提供全方位服务的星级度假村、牧场、自住豪宅和4块土地。度假村共72间客房, 设施完善, 能提供一流的住宿、餐饮、SPA、户外探险、家庭度假等丰富多彩的活动项目, 是美国排名前列的度假村。

### LIV Sotheby's International Realty

👤 Kerry Endsley

☎ +1 303-570-0267

✉ kendsley@livsothebysrealty.com

🌐 GatewayCanyonsProperties.com

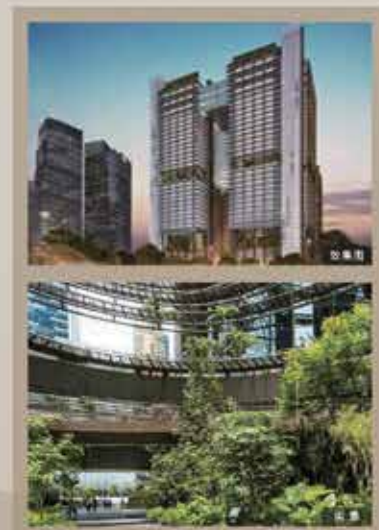
新加坡

# 新加坡金融中心

豪华府邸 都市生活典范



滨海盛景豪苑坐落在新加坡01区核心黄金位置，4条地铁线紧密链接，极致便利。两座34层高的豪华公寓，大师级精心设计。中央商务区稀有“商业+办公+住宅”大型综合体，性价比超高，投资价值无可比拟。即刻拎包入住！



位置：金融核心中心  
类型：精装奢华住宅  
房型：1-4房及顶楼复式豪宅  
价格：¥880万起

联系人：KITSON 智德  
电话：+86 15210088459/+65 91063969  
邮箱：kitsonchanch@era.com.sg  
官方网站：<https://www.era.com.sg>





MARINA  
ONE  
RESIDENCES



扫码看房

傲然进驻

# 亚洲新核心

新加坡滨海湾  
金融中心区豪华府邸



效果图

新加坡ERA集团是新加坡证券交易所上市公司，拥有7000多名专业房产经纪人。我们是一支经验丰富，专业敬业的团队，全力帮助来自中国大陆和中国香港的买家在新加坡置业投资，我们提供的全方位一站式服务包括：分析客户需求、推荐房产律师及精通海外业务的银行从业人员、财务规划、法律咨询等，为你的房产交易全程护航！任何关于新加坡房产投资、留学、移民事宜，欢迎前来咨询。





CrownGroup



# 悉尼首个“日本城”

## 美食美景美好生活

建筑大师隈研吾首个澳洲住宅项目

Mastery: 汇聚当代三大知名建筑师力作, 打造出悉尼首个日本城, 融“日式美食、奢华住宅、顶级配套”于一体的高端社区! 所在的Waterloo区域正从工业区转化为宜居生活区, 软硬件环境不断提升, 发展潜力巨大! 现在投资, 定让你吃好住好回报好!

- 距悉尼CBD仅4公里
- 悉尼首条日式美食街, 汇集众多日式餐厅
- 全套度假风格配套, 在市中心体验惬意生活

位置: 悉尼, Waterloo

类型: 豪华公寓

联系人: Jerry Chen

电话: +61 4-09772855

邮箱: [jerrychen@crowngroup.com.au](mailto:jerrychen@crowngroup.com.au)

网站: <https://www.crowngroup.com.au>



扫码看房

# 参加居外线下沙龙 不错过每个投资机遇

汇聚行业大咖、分享投资经验、覆盖全球热门区域、  
紧跟每条海外线索，每月巨献，敬请关注！



获取活动详情：

☎ 400-041-7515

🌐 <http://juwai.com/events>



扫码关注居外活动



扫码看全球房源