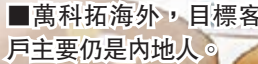
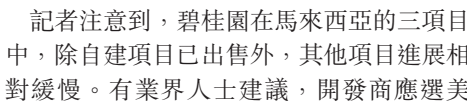
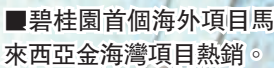


移民炒樓

儘管在部分投資者眼裡，海外房產是相對安全的投資渠道，但業界人士則提醒要慎選產品。高力國際中國區國際物業董事李敏瑛指，一些以綠卡為置業目的的投資客喜歡選擇相對低價的物業，但這些物業投資回報率遠低於預期。買家盡可能選擇以當地客居多的物業進行投資。同時也要了解，美、歐、澳等城市的房地產市場相對成熟，透明度也更高。

兩年投資多1.8倍
分散風險保增長



扎堆馬來西亞 馬航後續未卜

內地房企投資馬來西亞主要集中兩個區域，一是依斯干達經濟開發區（包括新山市），碧桂園、富力、新華聯、綠地等主要集中於此。另一較熱點區域是馬來西亞首都吉隆坡，碧桂園和雅居樂在該處有投資。依斯干達經濟開發區與新加坡僅一河之隔，但其房價是新加坡的三分之一。不過，該區域的風險正在提高，由於大量項目同時上馬，也將出現供應過剩問題。「馬來西亞個別城市新房存量的確已處於高位，但是否飽和還有待進一步觀察。」戴德梁行廣州公司總經理黎慶文如是表示。

不出國門

水土不服

西亞項目，最快將於今年5月份開售。但知情人士稱，快速開盤並不意味着能快速實現資金回籠，以碧桂園去年熱銷項目為例，儘管認購銷售金額105億元（人民幣，下同），但實際回籠資金可能只有10億元。這主要因為馬來西亞房地產項目一般在獲得開發審批的同時便能獲得銷售許可證，按當地的預售制度，隨著工程進度分階段交付房款，整個周期長達3-4年。

而在澳大利亞，一個新項目的規劃需要對周邊居民公示，獲得這些居民同意後才能開工。同時，澳大利亞擁有勢力強大的工會組織，當地工人工資福利較高，但工作積極性與內地有差距。此外，澳大利亞對預售款有嚴格的監管程序，購房者繳納的首付款須寄存在政府的信託賬戶裡，開發商須在交樓後才能拿到這筆款項，資金回籠的速度緩慢。

而在澳大利亞，一個新項目的規劃需要對周邊居民公示，獲得這些居民同意後才能開工。同時，澳大利亞擁有實力強大的工會組織，當地工人福利較高，但工作積極性與內地有差距。此外，澳大利亞對預售款有嚴格的監管程序，購房者繳納的首付款項寄存在政府的信託賬戶裡，開發商須在交樓後才能拿到這筆款項，資金回籠的速度緩慢。

今年部分中企海外投資項目

上海証大（0755）：計劃在南非約翰內斯堡投資80億美元建面積為1,600公頃、包括寫字樓、一個輕工業園區、容納10萬人的住宅、學校和娛樂中心，的「Modderfontein新城」