

■淘楼淘金 | Gold Rush |

在美国买房的那些事儿

证券时报记者 陈英

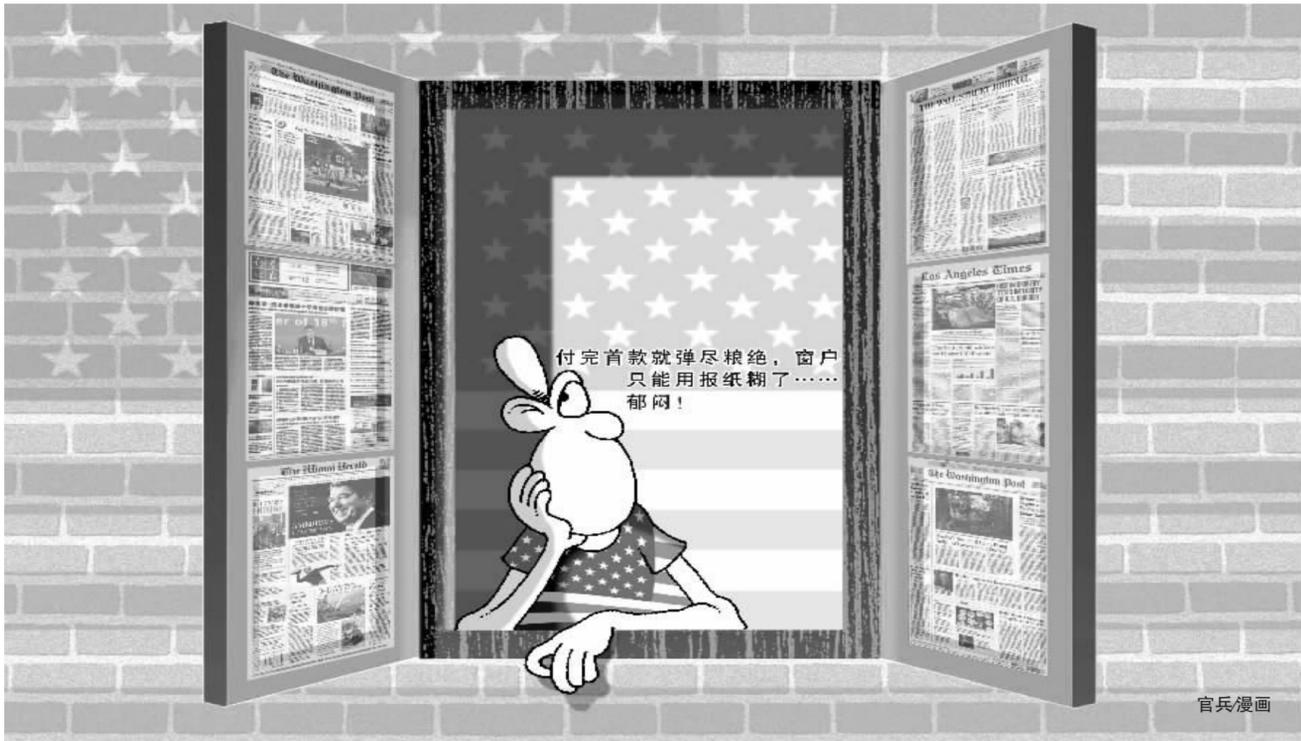
近来，欧美媒体都在关注中国人在当地投资买房的现状，特别是华人比较集中的大城市。当地的欧美人对中国人疯狂购买房产的举动又爱又恨。在全球经济危机、欧美债券危机越演越烈之际，中国购买力的进入，让市场迅速火了起来。目前国人境外置业最感兴趣的国家和地区是加拿大、美国、澳洲、马来西亚、新加坡、塞浦路斯、韩国等。购房能否办理移民？据了解，在很多发达国家，办理移民已不把在当地购房看做必要条件，而是需要投资办厂开店，解决当地就业。比如在加拿大，移民就要求解决3个本地人就业，并在当地上税；在澳洲，需和当地人合股投资，两年持续经营雇佣10人以上；在新加坡，购房也将不再办理移民；马来西亚则推出了第二家园政策，其政府签发的第二家园签证有长达10年的居留权，而条件是在马来西亚有一定金额的存款或股票等资产证明。

目前在国外置业的购房者目的不外乎三个：占第一位的是解决身份的问题，即解决永久居住权；第二是解决子女的教育，美、英、加、澳等国教育条件自不必说，马、新等国英式教育也提供了较好的条件；第三才是考虑房子的保值增值。陈文便是其中的一人，从踏进美国土地的那一刻起，他就决定在这里置业定居。

陈文的第一套房子就是在美国买的。那时候他刚来美国读书，拖家带口的，毕业后找到工作，买房子便是当务之急。在这个地广人稀的富有国家，拥有一栋花园洋楼，是大多数有份稳定工作的家庭很快可以兑现的美国梦想。

按美国的现行税制，为买房贷款所付的利息可以免税。当然，贷款要过了头也紧张，还得花钱布置房间呢。陈文说，他在加州圣地亚哥市的一位同事，拼全力贷款和付首款，买下一栋华屋后，弹尽粮绝，有一段时间窗户都只好用报纸糊住，邻居们还以为是什么新款窗纸。在美国，买房的另一个好处是房屋增值，相当于买股票。减税加增值，多进少出，肥了房东，瘦了佃户。从下定买房的决心开始，陈文和太太分工合作，太太负责选房子，陈文管贷款，办手续。

第一件事就是请房产经纪。有些买主愿意直接跟卖房打交道，买卖双方可以分享本应付给中间商的约6%的回扣。陈文怕麻烦，又是第一次买房，有房产经纪领着走，免得吃暗亏。虽然美国的房子



官兵漫画

这么好，陈文的太太还是挑了半年，看了几十栋房子，仍没有满意的，当初挑丈夫时好像也没这么费劲。好在地产经纪很有耐心，有一天又打电话给陈文太太，说有一栋房子要卖，陈文太太这回是一见钟情。客厅是高顶，房间采光好；楼上一条走廊，一排木横栏，楼下有个办公室，一排木栏围出篮球场般大的后花园，经过原房主7、8年的经营，已经花草茂盛，绿树成荫。这正合陈文的意：前人种树，后人乘凉。园子里有一个儿童园地，女儿喜欢；还有一小块菜圃，正可供太太广阔天地，大有作为。当然，厨房是最令太太满意的，宽敞明亮。不包括车库，住房面积有200多平方米，3口之家居住是绰绰有余。

下一步就是讲价钱。陈文到当地政府去调看了在同一地区，3年内与该栋房屋相近的房子的成交价，以及3年内房市的变化，定下了自己愿付的底价，并在底价上约压低了一点还价。第二个讲价回合下来，陈文的报价就升到自己的底价；卖方连续几次降价，离陈文的底价差别不大，大家都劝陈文加点钱成了，连太太都帮卖家说话，但陈文坚决不让步。陈文说，幸好我最后坚持下来了，3天下来，居然最终成交价就是陈文一直坚持的底价。

接下来是检查房子，选贷款，办过户手续。检查房子很简单，花200来块钱请个专业人员，2小时内就完成了。旧房子多少都会有些毛病，购房合同里要注明一定数额以下的修理费由卖方付，超过了议定费用由买卖双方协商，协商不成合同解约。

找哪家银行贷款是看谁家当时的利率低。如果缺钱花，或玩股票的收益率超过房屋贷款利率，不妨把房款分30年慢慢还，把省下的钱用于吃喝或股票投资。当然，也可以把贷款额的1%或2%付给银行，银行可降低一点利率，行话叫“买点”。陈文选的是30年还款期，不买点。想的是现在少付房钱，趁年轻时多点钱吃喝玩乐。不过陈文也说，付多少头款要看自己了，头款可从3%—20%，要是低于房价的20%，你还得付贷款保险费，所以很多同胞愿付20%的头款。而大多数老美第一次买房时，头款低于20%，因为这个贪图享乐的民族要留下现钱来布置房间，而我辈同胞则是吃苦在先，享受在后。贷款搞定后，办手续是按部就班，在这个讲信誉，重合同的商业社会里，是没有太多可操心的。

就这样陈文在美国有了一套自己的房子，这不过是他全家移民的第一步。

意大利首次出台对华移民政策

证券时报记者 陈英

近年来，越来越多的人选择在海外购房，一方面可以享有永久居住权，另一方面，还可以解决子女教育问题，同时也是一种不错的投资渠道。因此，国内投资移民行业呈爆炸式增长态势。与此同时，很多国家也调整移民政策，逐步放开移民限制，吸引更多的中国人，作为欧洲文化摇篮的意大利也向中国敞开了大门。

2012年11月12日，意大利世通投资集团联合意大利驻北京大使馆、意大利驻广州领馆，以及海法律师事务所在广州共同举办了意大利房产投资移民推介会，详细介绍了意大利房产市场现状及走势，及如何以置业的方式进行移民意大利，让更多人更好地了解移民意大利的居住情况各项福利优惠政策，以期更多的中国人去意大利发展、投资、定居。

记者在推荐会现场了解到，与欧洲、美洲、澳洲等众多投资移民国家相比，意大利的政策相对宽松。首先，投资门槛低。一直以来，语言成为很多中国人移民国外的一个门槛，

雅思、托福、GRE等各种考试将大批移民者拒在门外，而移民意大利，没有语言要求。另外，对资金来源及个人的经商经验也没有任何要求，这种低门槛政策对很多人来说无疑是天大的机遇。此外，那个人申请，全家可获得移民身份，那种独在异乡为异客，每逢佳节倍思亲”的孤独对移民意大利的人来说是不存在的。

另外，世通投资国际房产咨询专家告诉记者，目前人民币升值，投资意大利房产额度低，只需100万人民币，稳定无风险，可以办理置业移民，并且置业后办理移民速度也是相当快，时间只需要4-5个月的时间。在意大利买房拥有永久地契，可以世代相传，子女在意大利接受教育，从小学到大学全部免费。在意大利居住5年后即可取得永久居留权，10年后可申请入籍，自由往返全世界128个国家和地区等。

诸多优惠政策使得意大利成为众多中国投资者购买房产并移民的首选国家，用世通集团国际房产咨询专家的话说，在国内买房的钱，就可以实现一线城市置业并移民意大利，置身“欧洲花园”，享受意大利在文学、艺术、科学方面的悠久传统！

■寻宝 | Treasure Hunt |

外蒙料 蒙外行的料？

孔伟

这些年和田玉风光无限，尤其是和田白玉的价格更是一路高歌猛进，一只白玉手镯几十万上百万成交早已不是什么新鲜事了。一些不法商人便动起了歪脑筋，用各种外观酷似和田白玉的料子冒充真货牟取暴利，一时间“新疆白玉”、“昆仑白玉”等“新料子”充斥市场，甚至有用阿富汗汗玉冒充羊脂玉销售者。一些人更是在“刻苦钻研”之后，创造出一种十分逼真的料子，并给这种料子起了一个好听又好记的名字——外蒙料，倒过来念，就是蒙外行的料。

外蒙料在和田玉市场上横行，其实也就是最近一两年的事。由于这种料子白度、净度甚至油润度与上等和田玉相比并不逊色，加工后更是难以分辨，很多不明就里的买家花高价买了“很好看”的假货，直到无意中轻轻一碰就裂成几块，或者被行家识破才告明白，有的甚至至今仍戴在手腕上继续让自己的身份掉价。不仅“外行”，一些市场老手也频频走眼，却又碍于面子不便退货，更不能张扬，只好打掉牙往肚子里咽——藏品市场上不成文的“规矩”，使得外蒙

料更加猖獗了。

问我有没有在这上头栽过跟头？当然有，市面上假货横行，不栽跟头才是怪事。幸运的是当天就“被发现”东西不对劲，并不顾所谓面子找到卖家成功退货，没造成经济上的损失，实属万幸。

那是在外蒙料还没成气候的时候，我在一位比较熟悉的卖家摊子上看到的一件白玉貔貅，用现在的网络语言来说就是属于比较萌的那种，白度、细度都够了，就是油润度差点，卖家说，是因为抛亚光的缘故。老板给了一个“不还价的价”：800元。这价便宜得有些出乎我的意料，但既然大家都是在市场上混的人，哪有不还价就掏钱的道理？最终以700元成交。

银货两讫之后，将原本已系好挂绳的貔貅直接挂到了脖子上，颠颠地跑到一帮玉友中显摆去了。一个玉友看了，赞了一声“不错”，便没再看、再说；另一位玉友只看看，不说，甚至还轻轻地摇了摇头；最后是一位老先生仔细地用放大镜看了一阵之后，充满疑惑地对我说：这东西对吗？我咋看着像外蒙料？

外蒙料？难道我看走眼了？接过来再仔细瞧瞧，发现确实有些蹊跷：太干净了，一点结构都没有；用手掂了掂，也确实显得有些轻飘，密度似乎不够。但我的手历来掂分量没个准头，这次恐怕也不例外，最好的办法当然还是赶紧测密度。几分钟之后，测量结果出来了：2.51，与和田玉没有丝毫“血缘关系”。

来不及倒水，来不及收起珠宝秤，赶紧跑到刚才购买貔貅的摊子，见老板正悠闲地抽着烟，忙把东西往他手里一塞，然后轻声告诉他：老朋友，东西不对。东西不对？”老板一震，随即强笑了笑，摘掉眼镜，将貔貅放在鼻子底下装模作样地看了一会儿，也不说啥，收起东西，取出钱包，甚至不用数，直接抽出我刚给他的7张大票，面无表情地递还给我。大家心照不宣，任何话语都是多余的，还不如不说的好。

OK，总共十多分钟的时间，让老板过了一下假货脱手的瘾，让我空高兴了一回，紧接着又让我见识到了迷惑人的外蒙料。有些应接不暇，但似乎收获更大。

外蒙料究竟是什么料子？为什么



那一堆手镯，批发价也就几十元一只。到了少数不法商人手里，这就是外蒙料手镯，甚至“变”成了和田玉镯子，身价陡增百倍、千倍甚至万倍！孔伟摄

具有那么大的迷惑性？上网一查才知道，所谓外蒙料是一种合成新材料，也就是一种改良过的乳化玻璃，也有人称之为熔岩玉。原来如此！难怪密度在2.5附近，而2.5正是比较标准的玻璃密度所在地。

继续搜索还发现，一些经营外蒙料的商家竟然宣称外蒙料也有“韵味”，并且“外蒙料和俄罗斯玉的矿脉距离很近……外蒙料和俄罗斯玉差不多，未来升值空间巨大……”既然和俄罗斯玉（行内称之为俄料）差不多，而俄料是可以鉴定为和田玉的，言下之外蒙料

差不多”就是和田玉了。如此混淆是非，加之外观确实比较相似，难怪不少人上当受骗。

其实，细看还是有区别的：和田白玉即使细度再好，在强光电筒侧射之下也还是能看到一些结构的，而外蒙料不仅没有结构，偶尔还有玻璃的典型特征——气泡；硬度也不如和田玉，小刀一划自然露馅，只是卖家肯定不愿意这样“测试”；测密度是最好的“文试”方法，简单快捷不说，还十分准确，并且对玉件无损，一般情况下卖家也不好拒绝。

■财富故事 | Fortune Story |

“美丽中国”概念股的不美丽遭遇

证券时报记者 付建利

在A股市场，一旦某个概念被上升到国家层面，想不被炒作一把都难。如今，美丽中国概念股也上升到了国家层面：十八大报告对我国社会主义经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设做出全面部署，其中“把生态文明建设放在突出地位，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展”的表述令人耳目一新。受此消息影响，本周股指下挫的过程中，部分美丽中国概念股逆市上扬。

股民梦特上周六在网上阅读到这则消息时，就敏锐地意识到，投资机会来了！他的投资逻辑是：美丽中国第一次上升到国家层面，既显示了政府改善生态环境、提高生活质量的决心，又代表了某种未来产业发展的方向。更重要的是，在国家层面，尤其是十八大这么重要的会议上提出来的东西，一定会有后续政策不断出台，由此给相关上市公司带来业绩增长的良机。

有经验的老股民几乎都知道，在A股市场上，凡属国家层面推动的东西，百分之八九十都会在股票市场上被炒作一番。比如文化传媒就曾经被提高至国家的层面，相关文化传媒股在A股就疯狂表演了一阵，让敏锐的资金赚了个盆满钵满。

在梦特看来，国家还会在生态文明建设上不断细化政策，从政策的完善、细化，到上市公司业绩实实在在的 growth，至少也得两三年，但凶悍的游资一定会在A股市场上提前炒作一把。问题的关键是：游资会瞄向哪些品种？“美丽中国”的概念很广，顾名思义，梦特首先想到了防沙治理、生态修复和园林绿化类的股票。确定了行业，更重要的是要确定个股。一般来说，游资的资金量有限，到底哪只股票将成为游资集中狙击的对象，这个决定了散户跟着游资操作的胜败。否则，猜对了行业，猜不对个股，等于行百里者半九十，甚至竹篮打水一场空。

在经过深入研究后，梦特把蒙草抗旱、铁汉生态、东方园林这三只股票纳入了投资视野。但蒙草抗旱上周五已提前启动，东方园林和铁汉生态这两只股票里，梦特对铁汉生态了解得更多一些，去年上半年他就和深圳的部分私募深入讨论过这只股票。而且铁汉生态的流通盘更小，游资更喜欢容易操作的小盘股。

铁汉生态上周五没怎么表现，梦特决定周一就杀进去。果然，周一铁汉生态就高开。梦特认为这只股票当天有可能会涨停，于是用了五成的仓位在31元附近杀进去。但出乎梦特意料的是，铁汉生态在当天冲高之后回落，当日留下了一颗带长上影线的十字星，从技术面来说，这显然不是梦特想看到的。

本周二，铁汉生态最高冲至33.97元。这让梦特有了一些惊喜。但随后该股回落，最终又留下一根带长上影线的小阴线。尽管短时间内梦特有冲高获利了结的冲动，但梦特还是忍住了。他始终坚信“美丽中国”这么一个国家层面的东西，相关的股票应该会有持续性，不可能短时间内就偃旗息鼓。

世事难料。接下来的三个交易日，铁汉生态股价节节败退，昨日更是跌至29.26元的低位，成交量萎缩至1642万元。梦特在“美丽中国”概念股上的出手，不但没有赚一笔，还惨遭被套。

但东边不亮西边亮。铁汉生态的股价表现低迷，并不代表“美丽中国概念”股集体熄火。近期有消息称，“美丽中国”第一单或花落火电脱硝。有关部门明年可能在全国范围内对火电厂旧机组脱硝改造给予年度1.1分的财政补贴。

受此利好消息刺激，昨日燃控科技、龙源技术、国电清新、九龙电力等个股表现不错。不少市场人士认为，以火电烟气脱硝脱硝为代表的大气污染防治将成为未来一段时期内全国节能减排事业的首要阵地，相关个股会持续表现。不过，从目前的盘面来看，“美丽中国”概念股已经出现了明显的分化，后市到底哪些能够成为真正的牛股，需要等待政策的进一步明朗。

梦特看准了“美丽中国”概念股的表现，但在选择具体的个股上，他走错了，陷入了所谓的“行百里者半九十”。但他向证券时报记者表示，与“美丽中国”概念股这次的非美丽遭遇，并不会改变他对“美丽中国”概念股的信心，比如节能环保类的股票，仍将成为他持续关注的标的。