

澳洲和中国地产投资的优劣比较

	澳大利亚	中国
历史	105 年最完善的地产法律法规，几乎没有任何漏洞，全面保护投资者利益	23-30 年的地产历史，处于逐步发展，调整的初级阶段，没有健全的法律法规和鼓励政策，投资人的利益会因政策的调整而受到严重影响
需求	世界上最大的移民国家之一——每年 15 万人，持续高速的人口增长以及住宅市场的供不应求维持市场长期稳定增长的内在核心动力	同样具有强劲需求，但这种需求由于政策的变化，以及地区经济发展的战略地位变化而具有超出市场预期的不确定性。政策变化导致需求变化，并导致投资的回报的浮动和不可预期。
战略地位	作为占澳洲经济四分之一的支柱型产业，各界政府都对地产业提供绝对优先的扶植政策。而且特别鼓励个人投资住宅物业，帮助澳洲政府解决住房短缺问题。这也正是澳洲，成为世界上唯一一个没有受到全球金融危机冲击的地产市场的原因，其贷款利率目前为主要西方国家最高。	同样具有重要的战略地位，但由于过大的房价收入比，及其有限的租金收入，限制性的融资贷款支持，以及不可控的政策影响，使住宅物业投资成为普通人无法参与的投机行为。
产权	无论是澳洲本地人还是海外投资人，其购买的房屋产权为永久产权，成为世代相传的真正永久资产，且购买手续简便、可靠	仅拥有 50-70 年产权
风险	在澳洲，通常售卖楼花阶段是发展商价格最优惠阶段。一般首付是 10%（有的发展商接受 5%首期），存入一个特别的信用账户，由代表律师管理，并由政府监管，发展商在交楼前没有权力提款。存入的首期会产生存款利息（一般跟银行利息同步），利息在交楼时返还业主或对冲交楼的余款。购买方从购买楼花日起至发展商通知收楼的日期之前，无需再投入首期以外的资金。也就是说到交楼当日购买方才需要付清余额（剩余的 90%）。如果项目失败，发展商必须返还购买方 10%的首期及其利息。购房全过程只能通过买卖双方的代表律师来监督完成，有很强的法律保护性。	楼花的首付直接付给发展商。在楼花期间，购买人需要开始付利息，而还没有任何租金收入。虽然国内对楼花的销售政策已经收窄，例如目前，广州对商品房的可预售条件所设置的门槛已经很高，具体表现在“要求必须达到用地规划施工手续齐全，多层楼宇封顶，高层楼宇完成工程进度的三分之二”。这样是某程度减低了购买方的风险，但也减少了购买方享受楼花优惠的机会。而且尽管项目还有一段时间才完工，购买方一旦购买就得准备购房全额。全过程基本上是购买个人，发展商售楼部门及银行之间的交易，不需要律师的介入。
贷款	拥有成熟而严格的贷款政策。保证了地产市场不受金融危机的过多影响。澳洲也是唯一一个不存在次贷危机主要西方国家。由于有限的风险，银行愿意最大限度的提供贷款帮助。购买住宅物业，澳洲居民可以贷款 90%，海外居民可以贷款 70%，如果和还款超过一半的现有澳洲住宅合并贷款，其第二套之后的投资物业可以贷款 100%以上，如果投资人的资产和还款能力足够贷款百万元以上，还可以从银行获得特别优惠的贷款利率。贷款更可只还利息不还本金，随时任意多还或提取。所以澳洲的基本政策是鼓励投资，买的越多，贷款越多，越优惠。	首次购房可以贷款 70%，第二套物业可以贷款 50%，购买第三套物业之后不能获得贷款，只能全款购买，从根本上限制住宅物业的投资行为，并从政策上将其与投机同等对待，加以扼制。同时，贷款不能任意多还或提取多还的部分，手续复杂，贷款账户没有任何作为投资工具所应具有的基本灵活性，以及必须具备的杠杆效应。
投资回报	由于贷款体系和政策发挥了最大的杠杆效应，使得澳洲住宅物业投资的长期平均回报为 950%以上（以 10 年为例），平均年回报为 25%左右，在风险可控的前提下，这种回报超过了其他任何投资工具的回报率。成为澳洲以及所有最成功的专业投资家的首选。	由于政策的限制和市场的 uncertainty 所带来的风险，住宅物业的投资成为回报不可预测和不可控制的投机行为。在市场好的情况下，回报可以到达每年 1 倍以上，政策打压之时，投资人会承担巨额亏损。由于地产投资不像股票拥有很好的流动性，一次买卖的成本很高，因此更增加了投资人的不可控风险。



租金收入	稳定的 5%-6% 的租金回报，可以对冲银行利息的 60%-75%，使同时持有多套投资物业成为可能。空置率全国平均为 2.5% 以下，即每套房子在 2 周内就可租出去，空置风险很低。	租金收入仅为 1%-3%，很多投资人不将租金收入计算在投资房的回报之内，不出租，完全依靠物业升值，增加了投资风险。
投资收益所得税	贷款购买物业每年所产生的利息和其他开销，以及新房每年账面折旧，可以抵消本年度的个人收入以及房租收入的应交所得税，利用税务养投资物业实现了投资的杠杆作用。同时如果物业增值后卖掉，增值的部分有 50% 完全免税，另外 50% 需要减掉所有投资有关的开销后与个人收入一起上税，所以税率很低，只相当于 15% 左右。	投资物业的利息和其他开销以及房屋折旧不能减免个人所得税。投资物业的税率即将出台，投资房越多，每年交税越多，增值越多，税率越高。
税前利润再投资	物业增值后，可以重新贷款 REFINANCE 将增值部分的 80% 直接拿出来做其他投资，不需要付任何增值税。这种税前利滚利是世界上独一无二的投资鼓励政策，使住宅物业做为投资工具的灵活性和杠杆效应发挥到了极致。	从贷款手续上，很难实现税前利润的再利用和再投资。
贷款的灵活性	住宅物业贷款，可以只还利息不还本金，可以随时多还款，或将多还的部分取出来，没有任何罚款和而外费用。利息随欠款金额随时变化。贷款账户变成了灵活的储蓄账户。	贷款账户使用不灵活，多还夺取手续复杂。
投资收益结构	住宅物业的投资收益包括租金收入，以及和投资有关的税务减免和补偿，这两部分可以抵消 90% 左右的银行利息，自己在第一到第三年只需要补齐 10% 左右的差额，而第三年后，由于租金每年 8% 的上涨，投资实现收支平衡，不需要任何更多投入，同时还有租金收入的盈余，并坐享物业增值。	除了不可控制的投机性物业增值，以及有限比例的租金收入外，中国住宅物业投资没有形成一个可预期，风险可控的，持续性的赢利模式。
移民帮助	作为留学移民和投资移民人士，拥有价值不少于 50 万澳币的物业目前是移民申请的必要条件。	不存在外省投资人买房的优惠政策。异地购房大部分属于第二套以上的投资行为，属于受新政策扼制的范围之内。
鼓励政策	为了鼓励住宅物业投资，政府出台一系列奖励政策，包括：付给首次购房的居民 7000 澳币作为补贴，首次购房者免交 4% 的印花税，投资人更可享受 60 万澳币以内物业免印花税的奖励，投资越多，享受的奖励金额越多。这已成为澳洲不变的基本国策，原因就是澳洲是一个本质上在建筑行业 and 市场需求方面供不应求的国家。	住宅物业作为为数不多的投资工具之一，已经变成了投机炒作的工具，所有国家出台政策，将地产投资和投机行为统一列为被遏制的范围之内，并出台政策，从贷款，税收上惩罚非刚性需求的地产投资行为。
时机	澳洲地产行业每 7 年一个周期，从 2003-2009 年的停滞期之后，目前澳洲住宅地产行业面临的是一个全面复苏，需求强劲，政策鼓励，利息水平低，租金健康增长，基础设施复苏性发展的时期，主要大城市在未来五年平均每年物业增值在 10% 左右，这是澳洲权威地产研究机构的一致结论。澳币对人民币的贬值，更为中国投资人在未来 1 年的澳洲地产投资行为节省了费用，降低了风险。	正值新的投资扼制政策出台，房价面临过高和中期大幅调控的下降期，加之未来税务方面的更多限制和由此产生的巨额支出，使住宅物业投资不再是一个好的投资工具，人民币对澳币的升值为中国公民投资澳洲住宅物业创造了最好的时机。
总结	澳洲住宅物业是一个健康，有序，稳定，持久，风险可控，可预期的投资工具。	中国的住宅物业时一个收益浮动过大，风险过大，处于初级阶段，杠杆效应，没有政策保护，无序，和不可预期的不成熟投机工具，它基本上是个只适合少数人的投机游戏。