

西班牙房价降幅达50%

华人打工阶层掀买房小高潮

中新网9月2日电 据西班牙欧浪网报道，经济危机和欧债危机导致了西班牙房产泡沫的破灭，自2008年以来，西班牙境内的房产全线降价，平均降幅达50%左右。在“清仓甩卖”的房产里，有马德里、巴塞罗那市中心黄金地段的顶级公寓，也有马拉加、阿里坎特海边的度假别墅，房产广告铺天盖地，市场上掀起了购置房产的小高潮。

值此良机，手中有闲钱的有产阶级买入第二、第三套住宅或商铺，以作投资之用；从前买不起房的无产阶级也趁机下手，买入了第一套住房。2013年年初至今，房价几乎没有再降，经过了近5年的调整和沉淀，西班牙房价基本已触底。

廉价房热销

记者采访了马德里西亚房产中介公司的总经理方龙先生，方龙先生表示，近两年来，房价下降幅度较大，华人置业异常踊跃。“在08年以前，在西班牙买房的华人，以开店经商的老板为主，如今趁着降价买入房产的，则以打工一族为主。以马德

里房地产市场为例，目前，市场上最受欢迎的住房为10万欧元上下的物业，位置也多集中在像Usera、Vallecas、Carabanchel等房价低廉的区份。”

在这些廉价物业中，成交率最高的是交通便利的住房。马德里市区内，在M30、M40公路以内的区域，房产的价格虽然比周边地区贵一些，但依旧非常热销，特别是离地铁站、公交站距离近的住房，更是炙手可热。相反地，距离马德里市区车程1小时左右的托莱多，住房价格只有马德里的40%左右，却因交通不够便利，鲜少有人问津。在像阿里坎特、黄金海岸玛贝尔等海边度假胜地，可步行到达海滩的房源，比需开车才能去海滩的房源价格要贵得多，但销售依然走俏。

方龙总经理说：“不管是西班牙本地人，还是华人，现在购买豪华房产的都不多。市场上的房子，也多是廉价房。豪华房产，是有价无市；然而交通不便利的房产，是根本卖不出去，价格再低，都没人要。”

申请贷款是购房的最大阻

力

因利率较低、坏帐不断增加，西班牙银行业曾命悬一线，面临破产。截至到目前，西班牙银行业已得到413亿欧元的援助，其中部分资金用于向“坏账银行”注资，“坏账银行”承担了整个金融系统的坏账和贬值的房地产资产。西班牙央行于2013年8月19日公布的数据显示，西班牙银行业不良贷款占总贷款比重在六月份升至历史新高。六月，西班牙银行业不良贷款占总贷款比重高达11.6%。

此种情形下，西班牙申请贷款的门槛被抬高，条件愈来愈苛刻；申请到的贷款利息越来越高，贷款比例越来越低。危机以前，公民买房、买车尚能申请到90%甚至是100%的银行贷款，如今，却只能申请到80%以下的贷款，且申请通过率奇低。许多买房者准备好了首付款，也向房产中介公司或卖家支付了押金，却因银行贷款审批遭拒，而不得不放弃购房计划。

英士福房产中介公司的杜小姐对记者说：“银行对贷款申请者的材料的审批非常严格。旅西华人为了避税，工资

单和个人所得税都做得不高，银行通常认为他们没有足够的经济能力偿还贷款，但实际上，华人的购买力和支付能力是相当强的，只要买了房，绝对会想尽一切办法提前偿还完贷款。之前，有一个客户，是马德里一所大学的老师，首付40%，只申请60%的贷款，居然也被银行拒绝，理由是老师的合同是5年制的，5年后，他有被学校辞退的可能，银行认为把贷款批给他，风险太大。要买房的侨胞，最好有永久工作合同，工资单和个人所得税都尽量做得高一些，这样申请贷款成功的可能性会大一些。之前买过房子、还贷记录良好的华人，申请贷款更容易获得批准，夫妻两人共同申请贷款，也比其中一人独自承担贷款的成功率高。”

西亚房产中介公司的方龙总经理告诉记者，西班牙银行的手中也有很多房产急待出手，这些房子都是从无力还贷的客户手中收回来的二手房，有些房源的条件是很不错的，只是价格要比市场上的房产价格高。虽然贵是贵了点，但银行会为买房人提供贷款的便利，不仅贷款率高，而且成功

率也大，因此银行出售的房产，也勾起了诸多投资者的兴趣。

明天是晴是雨？

西班牙政府于2013年5月下旬正式通过了新创业法，其中最受瞩目的，便是“外国人在西购买价值50万欧元以上的房产可获得西班牙居留权”这一内容。此项法案尚未正式开始实施，就引起了海外投资者的关注。

房产泡沫破灭导致西班牙银行业手中积压70万余套住房，虽然西班牙国内有投资者在积极置业，但其购买力远不足以消化如此多的房产。买房送居留政策，正是为了解决房产滞销问题，同时，也为了吸引海外投资，拉动西班牙经济复苏。

西亚房产中介公司的方龙总经理认为，买房送居留政策，根本不能解决西班牙房地产业的困境，因为这70万滞销房产中，以廉价房产为主，而来西置业的外国投资者，多是富人阶级，通常会选择豪华型房产作为投资对象，且购买廉价房产，无法获得西班牙居留权，因此廉价房对他们的吸引

力并不大。至于这项法规实施的效果如何、外国买家是否如政府预计那般积极，就无从得知了，只能静观其变。方龙总经理补充道：“我们公司也在筹备够房送居留的销售活动，届时会有大量中国买家前来看房。”

未来的几年内，西班牙的房产会不会再度升值？方龙总经理认为，升值是必然的趋势，但涨幅一定是平稳而缓慢的，不会像跌幅这样凶猛。像马德里、巴塞罗那这样的大城市，增值潜力是最大的，特别是前不久刚刚敲定的位于马德里市郊Alcorcon的EUROVEGAS欧洲赌城建设计划，和9月份即将揭晓的2020年奥运会举办城市的答案，都会对西班牙的房价的回升起到推波助澜的作用。“如果马德里能够有幸获得奥运会举办权，那么有可能今年年底，马德里的房价就会开始上涨；等到欧洲赌城开始动工，房价还会再涨；如果马德里不幸与奥运会举办权失之交臂，低廉的房价有可能会再维持个2、3年，房产升值是大势所趋，趁低价购买房产投资收益大，稳赚不赔。”方龙经理如是说。(秦岭)

米兰华人2012年向中国汇款4.5亿欧元居移民首位

中新网9月3日电 据意大利欧洲侨网编译报道，米兰商会的一项调查显示，2012年米兰省移民向境外汇款总数为9.66亿欧元，占全国移民汇款总数的14%，这一数字比2011年减少了6.3%，2011年米兰移民汇款总数超过10亿欧元。

并不是所有国家的移民汇款都在增加，华人汇款增加10.7%，增加了4300万欧元，仍位居首位，其次是斯里兰卡移民汇款增加3400万欧元。经济危机也影响到一些贫困国家的移民，汇款金额从3.47亿欧元减少到1.95亿欧元。

米兰商会的调查还显示，生活在米兰省的华人向中国汇款4.5亿欧元，占总数的46%，其次是菲律宾、秘鲁和厄瓜多尔移民。虽然埃及移民人数最多，但是汇款金额只有470万欧元。

米兰移民平均每人向境外汇款3000欧元，比LOMBARDIA大区平均数高出95%（平均为1524欧元），比意大利全国平均数高出76%（平均为1686欧元）。境外约70万个家庭受到米兰移民的经济帮助，其中包括中国的30万个家庭、菲律宾的10万个家庭、秘鲁的2.5万个家庭、厄瓜多尔的1.7万个家庭。

2012年LOMBARDIA大区移民汇款总数减少了7.9%，从总数16亿欧元下降至15亿欧元。米兰省移民汇款占大区总数的66.6%、BRESCIA省占9.3%、BERGAMO省占6.6%。2011年至2012年，MONZA-BRIANZA省移民汇款增加了9.7%、LECCO省移民汇款增加了2.4%。

米兰商会的调查还显示，截止到目前，米兰省现有移民企业3.5万家，比2012年同期增加了6.9%，其中埃及人、华人和罗马尼亚人的企业最多。LOMBARDIA大区现有移民企业8.2万家，这一数字比上一年同期增加了4.7%，其中非欧移民企业6.7万家。

意大利银行公布的统计数字显示，PRATO省移民每天向境外汇款57万欧元，全年汇款总数为2.08亿欧元，在意大利排名第四位，仅次于罗马、米兰和那波里。从2009年起向境外汇款出现减少，从2009年的4.09亿欧元减少到2012年2.08亿欧元。

旅西华人夫妻缴纳买房押金后离婚

退房要求被拒

中新网9月5日电 据西班牙欧浪网报道，近日，马德里有一对夫妇计划买房。在缴纳了30000欧元购房押金之后，夫妻感情不和，协议离婚，女方回国。男方留在马德里，欲独自承担起购房责任，但因收入不足，在申请贷款时被银行拒绝，无法完成购房计划。男方要求退房，遭中介公司拒绝，所缴纳的30000欧元，也被没收。

在马德里打工的任先生(化名)和赵女士(化名)于2008年，在郊区Pinto市内看好了一套新房。当时房子刚刚盖好，小区的设施完善，规划合理，夫妻俩在看过之后就喜欢上了。2008年，西班牙的经济危机还不太严重，房价大概是现在的2倍左右，任先生夫妇俩没有预料到房价会一路直跌，就动了买房的念头。

任先生和赵女士在看过几套房子之后，定下来要其中的一套，但因经济问题，未能筹齐首付款，就与中介公司商量，可否先租住这套房子，等攒够了钱，再买下来，中介公司欣然答应。于是，双方签订了一个为期5年的租房合同，合同规定，如果在合约截止时，任先生赵女士愿意购买此套住房，那么二人五年之内所缴纳的房租的70%可算作是购房款，从房屋出售的总价中减去，但在租房前，二人必须要支付30000欧元的押金；如果合约到期时，两人不准备买这套房子，押金如数退还。

任先生和赵女士签了合同，搬进了新房里，住了一段时间之后，对房子的位置、设施等都感到满意，因此决定5年后要买下这套房子。

5年里，任先生和赵女士不仅出钱对房子进行了全面的装修，更是省吃俭用，每月支付2000欧元的房租，以求5年后买房时，首付能够便宜一些。

任先生夫妇与中介公司所签订的合同，到2013年9月到期，早在合同到期半年以前，任先生与赵女士因感情不和，就协议离婚了。离婚手续办好之后，赵女士决定回国发展，任先生留在了马德里，仍住在那套租来的房子里。

2013年7月，任先生租住的房子到期前两个月，任先生来到房产公司，通知他们他决定不买这套房子了，房产公司的工作人员说：“租房时，是你们夫妻二人一起签的合同，既然你们不要这套房子了，必须二人一起来签字，我们才能把押金退给你们。”任先生解释道：“我们已经离婚了，她早就回了中国，不会再来西班牙了。”中介公司方面坚持要两人共同签字，否则免谈。

任先生经过深思熟虑，决定一个人买下这套房子。“住了5年，装修花了3万多欧元，再加上每月房租2000欧元，如果我选择退房，即使他们把押金还我，我在装修和房租上的花费也打了水漂了。与其白白损失这么多钱，不如咬牙买下来。”

任先生通知房产公司，他决定买下这套房子，让中介公司帮他申请贷款。

——未完

更多新闻请见《中欧通讯网》

一华人男子违规携带现金出境在威尼斯机场被查

中新网9月2日电 据意大利欧洲侨网编译报道，VENEZIA马可波罗机场海关工作人员和财政警察联合检查时发现一名华人男子的鞋非常可疑，检查结果显示，华人男子在鞋垫的下面藏有大量现金。联合检查人员决定进一步检查华人男子携带的行李，检查结果显示一个皮毛玩具中和一罐咖啡里也藏有大量现金，面值分别为500欧元、200欧元和100欧元，总额为10万欧元。华人男子解释称其女儿开有一家服装店，这些钱是女儿做服装生意挣的。

按照意大利法律规定，旅客携带现金超过1万欧元应向海关申报，违规携带现金时超出部分的50%将被没收，因此华人男子当场被扣4.5万欧元。

VENEZIA马可波罗机场海关负责人称，华人非法携带现金出境已经不是第一次，华人、埃及人、巴基斯坦人、阿尔巴尼亚人，甚至意大利人都是检查重点，一些人将现金藏在书里、食品包装盒里、鞋里、袜子里，执法人员已经没收930万欧元。

米兰一华人老板行贿警察遭指控500欧元成罪证

中新网9月3日电 据意大利欧洲侨网编译报道，米兰地方媒体日前报道称，一名华人女老板为了避免罚款，拿出500欧元行贿警察，这名女老板因此遭到指控。

该华人女老板现年35岁，她在米兰经营一家餐馆。检查当天，检查人员发现餐馆里90公斤肉类食品保存方式不符合要求，而且餐馆的卫生非常差，为此餐馆被查封。女老板见状立即掏出十张50欧元，并告知几名检查人员可以平分这些钱。

米兰地方警察负责人称，此次行动属于“吃在米兰安全”计划之一，被查对象是餐馆、酒吧和食品店。从今年年初到现在已有63人遭到指控，刑事扣押22次。目前已有3949家餐馆、酒吧商店被查，违规行为688起，其中行政处罚442起、卫生处罚246起。主要问题是食品保存方式不符合要求，店主擅自变更食品的保质日期，冰冻食品和新鲜食品没有明确标注，执法人员已经扣押18吨食品。