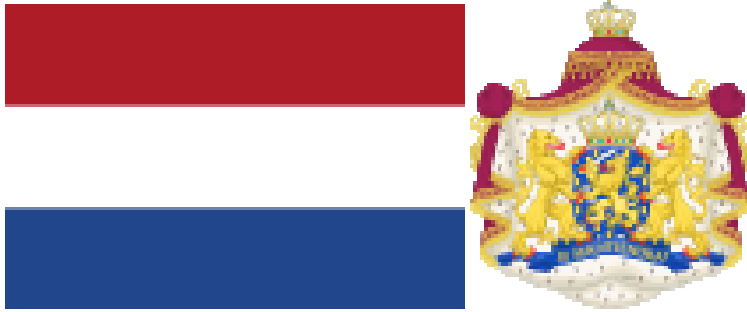


一、荷兰的概况

简介

荷兰(荷兰语:Nederland,直译尼德兰),是主权国家荷兰王国(荷兰语:het Koninkrijk der Nederlanden)的一个构成国,为了与荷兰王国区分又称为荷兰本土。荷兰位于欧洲西北部,濒临北海,与德国、比利时接壤。荷兰国土海拔很低,很多地方地势接近甚至低于海平面,因此又常称低地国。其以海堤、风车和宽容社会风气闻名。首都为阿姆斯特丹。阿姆斯特丹是宪法确定的正式首都,然而,政府、国王的王宫和大多数使馆都位于海牙。



荷兰的国旗和国徽

荷兰国歌《威廉颂》,这也是世界上第一首国歌。首都为阿姆斯特丹,人口 83.5 万。政府机关位于海牙,人口 45.8 万。在 2001 年 4 月 1 日,荷兰成为第一个法律认可同性婚姻的国家。荷兰是发达的资本主义国家,西方十大经济之一。荷兰自然资源相对贫乏,但天然气储量丰富,2001 年开采天然气约 743 亿立方米,自给有余,还能出口。荷工业发达,主要工业部门有食品加工、石油化工、冶金、机械制造、电子、钢铁、造船、印刷、钻石加工等,原料和销售市场主要依靠国外。近 20 年来重视发展空间、微电子、生物工程等高新技术产业,传统工业主要是造船、冶金等。鹿特丹是欧洲最大的炼油中心。荷兰是世界主要造船国家之一。

地理位置

荷兰国土总面积为 41526 平方公里,位于欧洲西北部,东面与德国为邻,南接比利时。西、北濒临北海,地处莱茵河、马斯河和斯凯尔特河三角洲,海岸线长 1075 公里。全境为低地,四分之一的土地海拔不到 1 米,四分之一的土地低于海面,沿海有 1,800 多公里长的海坝和岸堤。十三世纪以来共围垦约 7,100 多平方公里的土地,相当于全国陆地面积的五分之一。境内河流纵横,主要有莱茵河、马斯河。西北濒海处有艾瑟尔湖。

低平是荷兰地形最突出的特点。除南部和东部有一些丘陵外,绝大部分地势都很低。南部由莱茵河、马斯河、斯海尔德河的三角洲连接而成。“荷兰”在日耳曼语中叫尼德兰,意为“低地之国”,因其国土有一半以上低于或几乎水平于海平面而得名,部分地区甚至是由围海造地形成的,比如弗莱沃兰省的大部分地区。这些低地都修建了海堤来保护。



自然气候

荷兰的气候属温带海洋性气候，冬温夏凉，月平均气温：1月2~3℃；7月18~19℃。由于地低土潮，荷兰人接受了法国高卢人发明的木鞋，并在几百年的历史中赋予其典型的荷兰特色。年降水量650~700毫米。有天然气、石油和煤等蕴藏。

为了生存和发展，荷兰人竭力保护原本不大的国土，避免在海水涨潮时遭“灭顶之灾”。他们长期与海搏斗，围海造田。早在13世纪就筑堤坝拦海水，再用风动水车抽干围堰内的水。几百年来荷兰修筑的拦海堤坝长达1800公里，增加土地面积60多万公顷。如今荷兰国土的18%是人工填海造出来的。镌刻在荷兰国徽上的“坚持不懈”字样，恰如其分地刻画了荷兰人民的民族性格。

教育

荷兰虽然是一个国土面积不大的国家，却是一个经济强国，具有世界一流的教育水平。入读荷兰的公立大学，无需巨额经济担保，合法打工；签证周期短，接受各国拒签学生；有机会赴美国、英国、加拿大等国家交换学习，荷兰的强大与她对教育的重视是有不可分割的作用，如下列举了荷兰主要的高等院校名单，供购房者以及学生们参考：

- 1 阿姆斯特丹大学
- 2 莱顿大学
- 3 马斯特里赫特大学
- 4 代尔夫特理工大学
- 5 乌特勒支大学
- 6 埃因霍温理工大学
- 7 瓦格（赫）宁根大学
- 8 格罗宁根大学
- 9 鹿特丹伊拉斯姆斯大学

- 11 阿姆斯特丹自由大学
- 12 阿姆斯特丹商学院
- 13 海牙大学
- 14 格罗宁根汉斯大学（应用技术）
- 15 艾文思大学
- 16 汉恩大学
- 17 屯特大学
- 18 斯坦德大学

阿姆斯特丹

阿姆斯特丹是荷兰的首都，黄金时代的原貌多有保留，几乎是一座活的博物馆。美丽的运河交织出“水都”风光，林立的博物馆囊括荷兰所有知名画家的作品。古典音乐殿堂——国家音乐厅里的演出更是不容错过。阿姆斯特丹显得古老而极有味道。所有三层和四层的小楼房被蓝色、绿色和红色精心地装饰着，可爱得就像假的一般。这些玩具一般的楼房的门，是那么的狭小，仅能容得一个人走进。古时此地有一条的奇怪的法律，门越大交纳的税就越多，无奈的人们只好将门尽量做小，却把窗户做得很大，家具什么的都从窗口吊运进出。所有小楼房的顶部，都有数个伸出来的铁钩子，以固定吊运物品所用的绳索。



密密的水道又将这些可爱的街巷一块地分割开来，成群的海鸥在水道和楼房间飞舞，水里有觅食的鸭子，仿若北方的威尼斯。作为全国最大的城市，其工商业发达，也是西欧著名的海港，城区大部分低于海平面 1-5 米，称的上是一座“水下城市”，全靠坚固的堤坝和抽水机，才使得城市免遭海水淹没。过去的建筑物几乎都以木桩打基，全城有几百万根涂着黑色柏油的木桩打入地下 14-16 米的深处，如王宫就建在 13659 根木桩上。市内上百条大小水道纵横交错，有 1000 多座桥梁在河上，多数是人行的石拱桥。阿姆斯特丹市中心的达姆广场经常是一些全国性的庆典仪式的举办地。广场中央矗立着为纪念两次世界大战中的牺牲者而建的战争纪念碑，对面是富丽的王宫，这里原来是市政厅，建于 1648-1662 年。

二、荷兰 2013 年房产价格走势

据《荷兰新闻网》报道，荷兰合作银行经济学家近期发布的一项研究称，目前荷房地产市场正在企稳，房价在不久的将来会缓慢回升。2008 年以来荷兰房价下降了 18%，考虑到通胀因素实际降幅达 30%。该研究认为，房价下跌更多是经济环境和政策改变综合作用的结果，而不是房价泡沫的破灭，荷兰的住房价值总体上被低估。因此，荷兰房地产市场存在复苏的内在动因，一些迹象也预示着上行趋势，如过去六个月内消费者对房地产市场的信心逐渐回升、住房价格的可承受度提高等。该研究预计房屋交易量将会在房价反弹之前出现增长，此外经济复苏也将有力带动房地产市场好转。

三、荷兰贷款购房流程及相关费用

若购房者是以现金一次付款方式买房，那在购房者本人在抵达荷兰后的 2-3 个月领取了 ID 卡后就可以购买住房，如果是要采用银行贷款，则需在 6-8 个月后待全部手续办完（拿

到个人税号、个人 30%减税获批)再联系购买,建议客户使用后一方式,因为这样购房者本人可以从银行贷款 15-18 万欧元左右,30 年按揭,年息在 4.5-5%之间,并且每个月可以得到 200-250 欧元左右的政府退税,如果是一次性付款,则没有退税,因为荷兰税务局会认为购房人比较富裕,不需要政府的退税补贴。

荷兰房屋贷款,本国人是零首付,外国人是首付 10% (包含持荷兰 ID 的新移民),房屋交易成本占大约 10%。

荷兰购买房屋是以使用面积和室内面积来计算的,售房资料上的房屋面积一般只包括睡房、客厅、厨房、卫生间,诸如走廊、阳台、储藏室、过道、花园等都不计算在房屋面积内,在荷兰购买一套注明是两房一厅 70 平方米左右的房子差不多相当于国内的 100 平方米左右。

房屋户型有独立房(国内的独立别墅类)、连体房(国内大概叫连体别墅)、低层公寓(3-5 层楼房里的一层或套内复式)、高层公寓(一层或套内复式)这四种,前两类都带前后私家花园(后花园面积一般在 40-80 平米左右),第三类的如果买的是一楼,则一般会带一个后花园,第四类没有花园,有些新户型的高层公寓会有个大天台,除非太老的房子,一般四五层以上的公寓房都带电梯。

从材料上分还可分为石头房、砖房和木房,石头的最贵,砖房次之,木房最便宜,但很多木制房都是度假房,不算正式房屋。

荷兰二手房交易相当活跃,房屋年代差距很大,最老的还有 1900 年左右的房子,而且价格还真不便宜,我们一些抵达荷兰已经买了房的客户,所购买房屋的建造时间从五六十年代到 2000 年的都有,不过荷兰房屋建筑质量非常好,后期维护保养也很有一套,说是老房子,但从外观到内饰,都非常不错,根本看不出来。房屋周边环境,郊区的住房周边一般都有绿地或森林、河流或池塘,环境较好,市区内的相对就差一些。房屋价格根据所处区域、房屋户型、面积大小、建筑时间、房屋状况、装修状况、附带电器等不同差别很大,同一条街也会有较大差别,一般来说,同状况房子在郊区会比市区贵 20-40%左右。

荷兰购房案例及说明

市区的公寓房价格大约在 6 万-20 万之间,同样的房子在郊区则在 10 万-30 万,或以上,还有很多百万“豪宅”,占地面积都在数百平米乃至近千平米,花团锦簇,绿树环绕,有些还有私家码头,整个一个小公园。

举例而言:在郊区购买一套 15 万欧元的房子(2-3 层,带花园,四房一厅的连体房),首付 1.5 万,交易契税和律师费用等大约占 1.3-1.5 万,余款 13.5 万从银行贷款,每月连利息还款 700-800 欧元,扣除 200-250 欧元政府的退税,实际支付按揭大约每月 500-600 左右。

还有一点就是和中国不一样,为了最大限度地消除各种风险,荷兰政府把人寿保险引入了住房金融领域,通过人寿保险为银行提供保险。

荷兰金融机构推出了把人寿保险和抵押贷款捆绑在一起销售的做法。借款人贷款后只按月偿还贷款利息,而不需要偿还贷款本金,但要购买一份与抵押贷款期限相同、本金数额相等的人寿保险,保费直接打入贷款利息由借款人按月支付。

贷款到期后,借款人所购买的人寿保险也到期,保险收入正好还清贷款本金。这种贷款工具对借款人来说可最大限度地享受免税政策,而人寿保险公司还可得到额外保险分红。对金融机构来说,因借款人在贷款的同时还购买了人寿保险,如果贷款人因突发事件丧失还款能力,由保险公司代贷款人偿还贷款,从而极大地降低了贷款风险。目前荷兰大约八成以上住房贷款采用这种贷款形式。

举例说明,客户看中的房子位于鹿特丹郊区一个社区里,距市中心开车 15 分钟左右,附近有公交车和地铁,房型是 3 层的连体式住房,带基本装修(木制旋转楼梯、配电设施和

热水锅炉等水暖设施、卫生间、洁具、墙面处理但无家具), 双层保暖隔音玻璃窗, 使用面积 135 平米左右, 二、三楼共有 4 个睡房和一个大阳台, 2 个卫生间, 一楼是 1 个大客厅加开放式厨房, 侧花园有 1 个独立的储藏室, 房子前面有一条小河和 8 平米左右的私人前花园/草坪, 后面私家花园面积较小, 属于自己的仅 15 平米左右, 但独家拥有一个 35 平米左右的侧花园, 在社区里停车免费, 总价格是 145000.00 欧元, 购买时需要支付律师费、公证费、契税等交易费用约占房屋价值的 10%, 共 15000.00 欧元多一点, 所以房屋总价格是十六万 (160000.00) 欧元左右。

贷款在荷兰 ING 银行办理, 客户需要首付房屋价值的 10%, 即 14500.00 欧元, 其余都是 30 年的银行贷款, 合同贷款利率是 5.4%, 本金由保险公司支付银行, 客户月供只需要支付贷款的利息, 每月 590.00 欧元 (未退税以前), 再加 190.00 欧元的保险费。

现在具体解释一下上面这些费用。

1、5.4%的贷款利率是十年期的, 换句话说, 在这十年里, 无论银行的利率升到多高, 这个利率都不变, 十年后按照银行的同期利率执行。

2、每月支付利息的 590.00 欧元里, 税务局退税 40%为 236.00 欧元, 每月退回或每年退回均可, 由客户自己选择, 这个退税是和贷款期限相同的, 贷款多长时间, 这个退税就享受多长时间, 而且。和其他的政府退税比如说子女退税、医疗保险退税、无工作配偶退税、30%优惠减税等没有任何冲突和关系, 只要购买房屋就可以享受到, 其他退税也照样享受, 这样, 客户实际支付月供为 354.00 欧元再加上保险费。

3、190.00 欧元的保险费交费时是以每月固定存款的方式缴纳, 所以每年还可以享有 5.4%的高额存款利息, 又可以抵消掉银行的一些贷款利息, 实际上等于是又减少了客户的总支出。

4、在贷款期间内, 如果贷款人发生任何意外, 房屋贷款余额由保险公司全部支付, 客户家属并可获得一笔很客观的保险赔付。

5、上述这些全部写在银行的保险合同里, 贷款合同和附带文件数量之多, 严重超出中国人的想象, 基本上, 签完字后, 客户是抱着厚厚的几本“长篇小说”走出银行大门的。

另外要提的就是在荷兰, 各个银行的贷款利率和办理方法都不尽相同, 但 40%的政府退税、利息转保费用基本是相同的, 而且都有一个固定的前提, 那就是申请贷款时必须要有固定的工资收入, 工作合同和工资单是申请银行发放贷款的唯一前提条件, 银行在审批贷款时是不看购房者帐户里有多少余额的, 对荷兰本国人也同样的要求, 没有工作是不可以申请包括房贷在内的各种银行贷款的, 房贷条件对于新移民和荷兰本国人都是一样的, 但本国人可以选择的还款方式会更多一些, 除了零首付的优惠之外, 他们还可以有十多种贷款方式可以选择, 所有的外国人在得到永居或入籍后可以同样享有。

荷兰房地产相关税费

房地产投资收益税

参照荷兰公司税, 卖房者按扣除合理费用后的收益的 29.6%纳税, 相当于中国的所得税。

房地产交易税

买房人根据交易价和评估价值中高者的 6% 纳税，相当于中国的契税（2011 年 5 月 1 日起到 2012 年 5 月，由于房地产市场不景气，降至 2%）。

市政府征收的各项税（持有成本）

OZB 是房产税，由房屋的拥有者和居住者各按比例承担，每年需要纳税。一般买房的人也是这个房子的住户，所以 100% 都由房屋拥有者承担。这个税是按照房屋每年底市政厅给评的 woz value 来算的，比例为 0.1%-0.3%。

市政厅每年还收垃圾税（Afvalstoffenheffing），和下水道排污费（Rioolheffing），这两个有的是按照人头来收，有的市政厅是收固定费用。这都是由住户来缴的。如果，把房子按照正常渠道出租，这两个费用一般由租客承担。

注：如果是公寓还需要缴纳物业费，具体参照不同楼盘物业的收费标准，别墅就不用了。

租赁

房主需缴纳 19% 的增值税。承租人一般也要出具工资税单，证明该租客的支付能力。一般是支付 1 个月房租作为保证金，房租每月支付。双方还需各承担一个月房租作为中介费。有的还要购买一些房屋保险。一般租金毛收益为 5%，净收益也就在 3% 左右。

四、荷兰的投资移民政策

2001 年 4 月荷兰移民法正式生效，这部法律让移民荷兰的申请程序更有操作性。

“荷兰定居计划”是指在中国境内企业（母公司，下同）在荷兰设立子公司（或分公司，下同）的投资行为，并使派遣经理申请荷兰高技能移民项目居留签证，随行家属同时获得居留签证。根据现行移民法主申请人将获得荷兰移民局发放的五年居留许可批准。

*在所有欧盟成员国中，目前荷兰是唯一可以一次性颁发 5 年居留许可证给外国人的国家。

申请条件：

A. 申请人所在中国公司条件

1. 公司拥有一定历史，成立至少 2 年以上
2. 注册资金符合要求，最好达到 100 万元人民币以上
3. 企业经营状况良好，没有特别的年营业额要求
4. 拥有一定经营规模
5. 荷兰子/分公司的注册资金不少于 5 万欧元（申请人在获得签证后可灵活支配）

B. 申请人个人条件

1. 年龄 22~55 岁
2. 过去三年中是公司经理级管理人员
3. 非公司大股东
4. 大专或以上学历

申请流程：

1. 接受客户委托
2. 移民律师评估通过申请人移民资格并准备商业计划书
3. 子、分公司核名
4. 司法部、政府机构批准公司成立
5. 开立子、分公司帐户，客户交纳注册资金，约 50,000 欧元
6. 经济发展局和政府机构审核客户商业计划书
7. 获移民局、劳工部批准
8. 移民局返签证申请

9. 面试并拿签证

10. 抵达市政厅、外侨管理局报道并体检

办理时间:

该项目需要 8-10 个月, 具体时间依据个人实际情况而定。

移民优势:

1. 无移民监

主申请人及其家属一次性获得 5 年荷兰长久居留证, 五年后直接申领永居或入籍, 无须放弃国内生意, 自由出入欧盟。

2. 申请速度快

签证无需等待配额和排期, 申请和批准时间短, 一次申请最快 6 个月可以获得签证。

3. 全家移民, 可享受当地福利

主申请人可以携带全家进入荷兰, 配偶和孩子均可以享受荷兰的各种福利。子女免费就读欧洲顶级名校, 不用交付国际学生的昂贵学费; 并可获得每年 4500 欧元的高额教育补贴直至 27 岁, 子女毕业后可在欧盟境内自由就业。

4. 配偶合法工作

配偶直接获得合法工作许可, 减轻家庭经济压力。

5. 可自由进出欧盟国家

一次性获得 5 年居留证, 可以自由进出欧盟申根国, 发展中欧贸易。

6. 投资安全

投资金额低, 安全可靠。仅需注册资本 5 万欧元/每申请人, 且资金完全自用。

7. 签证可在欧盟 28 个申根国家通用

奥地利、比利时、丹麦、芬兰、法国、德国、冰岛、意大利、希腊、卢森堡、荷兰、挪威、葡萄牙、西班牙、瑞典、爱沙尼亚、拉脱维亚、立陶宛、波兰、捷克、匈牙利、斯洛伐克、斯洛文尼亚、瑞士、和马耳他、塞浦路斯、保加利亚和罗马尼亚。

8. 永居、入籍后可关闭公司, 无须交纳任何税费, 并可获 2-3 年高额失业保险

失业保险高达原工资的 60%-90%, 退休后可无条件每年领取约 7 千欧元养老金。