



房地产

7.1	寻觅合适房源.....	69
7.2	商业地产.....	70
7.3	住宅地产.....	72
7.4	建筑许可证.....	74
7.5	海外人士购买房地产.....	74

7

尽管瑞士有很多不同类型的商业地产,但住宅地产,尤其是市中心的住宅地产相对短缺,这与其他国际性城市的情况非常相似。寻求租赁或购买合适房源的人们会发现互联网和报纸可以提供很好的帮助。甚至身居国外的个人也可以购买瑞士的商业地产,并且不用获得预先批准。但在住宅地产方面,这些人会受到一定的限制。

7.1 寻觅合适房源

7.1.1 住宅地产和商业地产

当您在搜寻合适房源时,互联网和报纸是最重要的信息来源。在找房时,认识本地人士也会大有帮助。供出售的不动产包括公寓、单户和多户住宅、写字楼和商业地产,甚至还包括用于出租或购买的停车场和车库。

另一个不错的信息来源则是房地产信托机构的网站。比如,您可以通过房地产搜索门户网站或瑞士房地产中介协会(SVIT)的网站查找这些信息。各市政府的网站也能提供帮助。现在,许多市政府网站中都提供了有关未来建筑项目的信息,其中包括有关出租房地产和出售房地产的信息。

州经济促进机构就一切行政事宜向投资者提供支持,并在寻觅建筑场地或其他不动产方面提供协助。

www.svit.ch
瑞士房地产协会(SVIT)

www.alle-immobilien.ch
www.homegate.ch
www.immoscout24.ch
www.comparis.ch > Immobilien
www.acheter-louer.ch
www.immogalaxy.ch
www.newhome.ch
住宅地产

www.s-ge.com/real-estate
商业地产(与Swiss Circle协作)

7.1.2 临时居所和已配备家具的公寓

由于瑞士是一个旅游目的地,所以每一档价格中都有范围广泛的酒店和度假租房。互联网依然是个人寻找合适房源的最佳起点。瑞士国家旅游局的网站“MySwitzerland.com”会向您提供综合性的介绍。

带家具住房或公寓以及酒店式公寓的价格相对昂贵。不过,有不少房地产供应商和专门服务于外派人员的公司可以提供帮助。目前尚无对全国范围内所有服务提供商的综合性介绍。因此,利用“酒店式公寓”、“带家具”、“工作室”、“公寓”、“临时住所”或“度假公寓”等关键词进行在线搜索,不失为一个好办法。

www.myswitzerland.com > Accommodation
酒店及度假屋

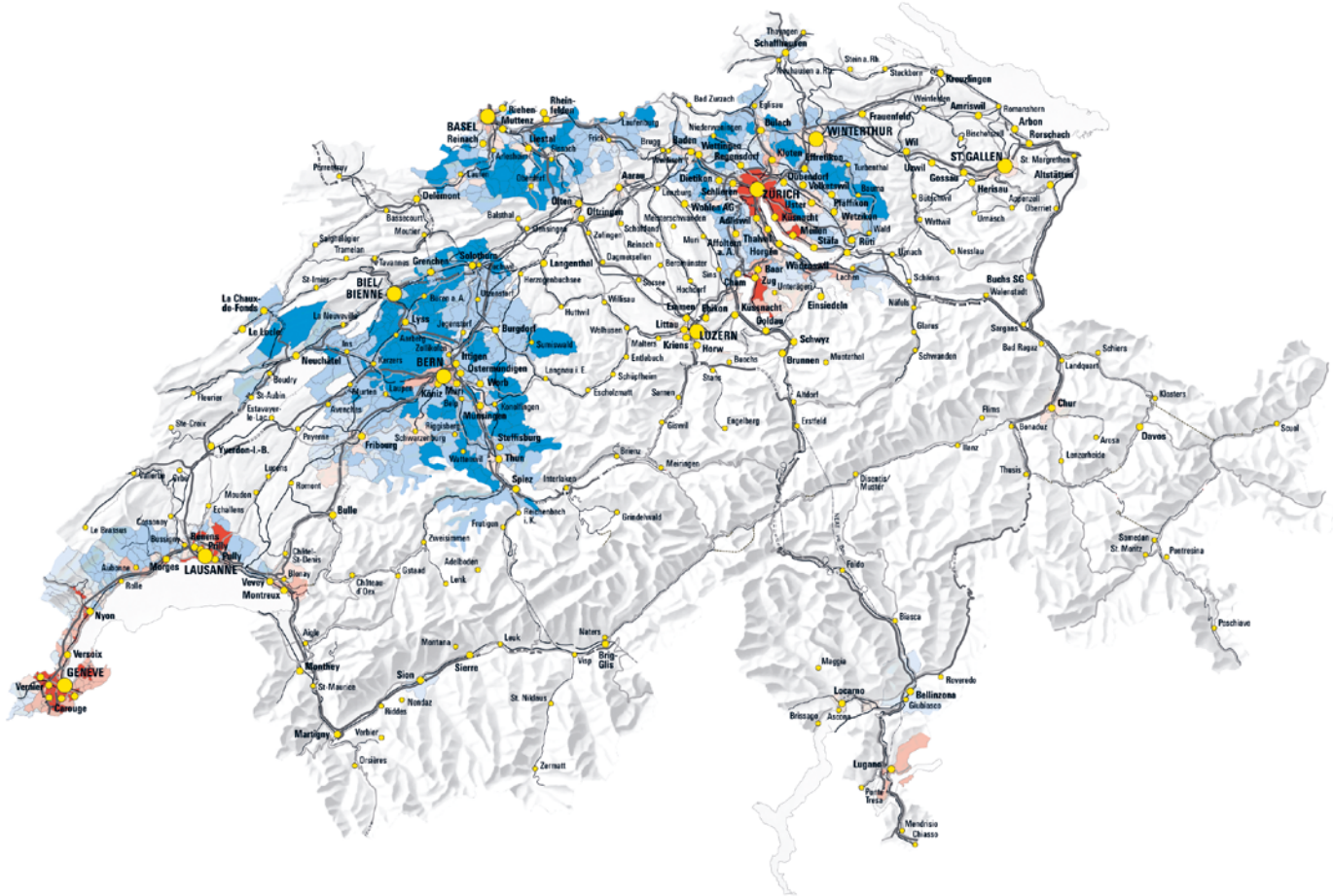
www.xpatxchange.ch > Moving
搬家公司,带家具公寓和酒店式公寓

7.2 商业地产

7.2.1 租金

办公场所的市场价格(截止日期:2022年第2季度)

(图19)



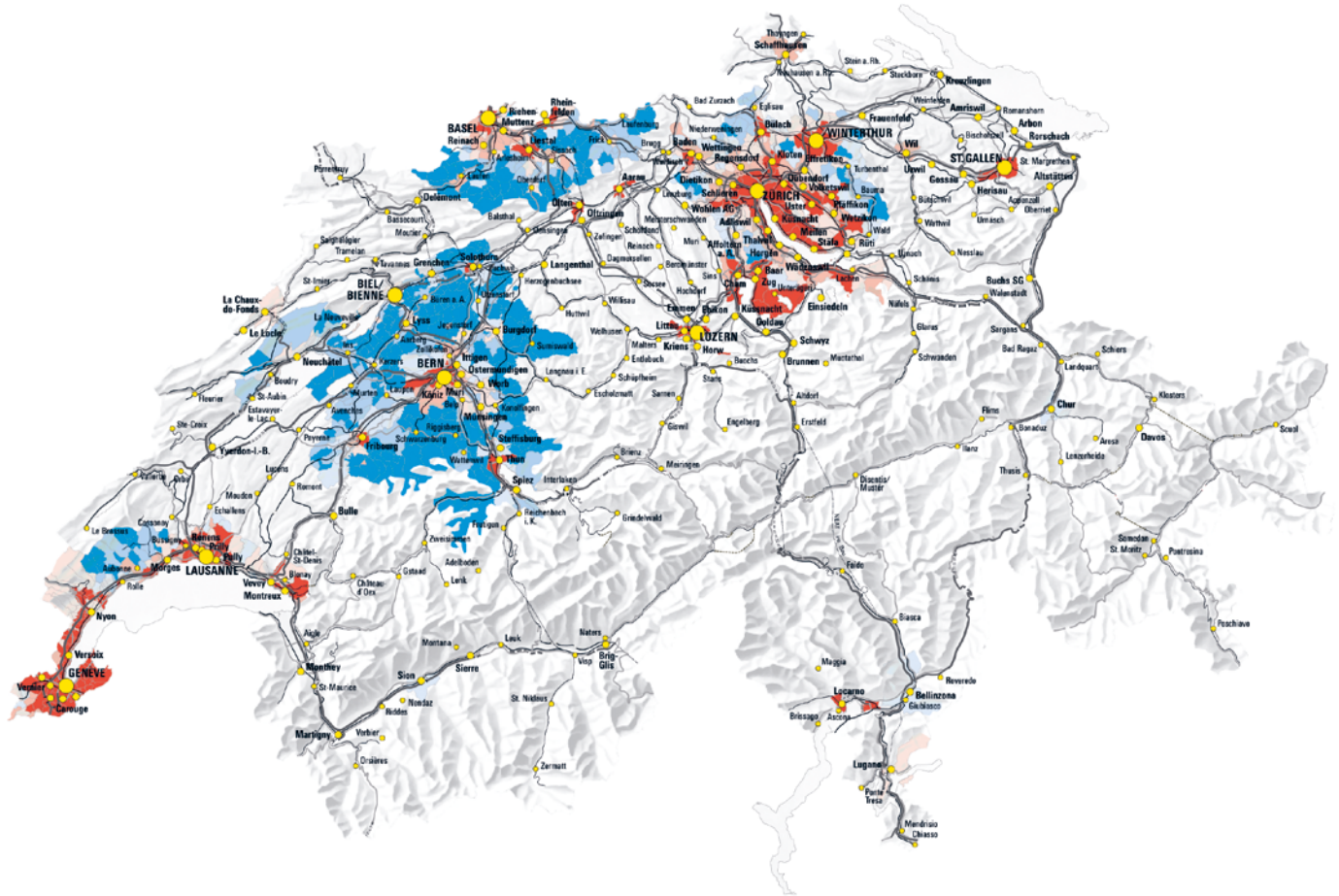
资料来源: Wüest Partner, 地形图: swisstopo, 2022

以瑞士法郎计价的每年可用建筑面积每平方米净租金(中位数)
大城市: 整个城市的数据

- 高于320.-
- 280.-至320.-
- 250.-至280.-
- 200.-至250.-
- 150.-至200.-
- 低于150.-

建筑场地: 商业建筑的市场价格(截止日期: 2022 年第 2 季度)

(图20)



资料来源: Wüest Partner,地形图: swisstopo,2022

以瑞士法郎计价的每平方米价格
(一般地段、无建筑物、有公路和配套服务)

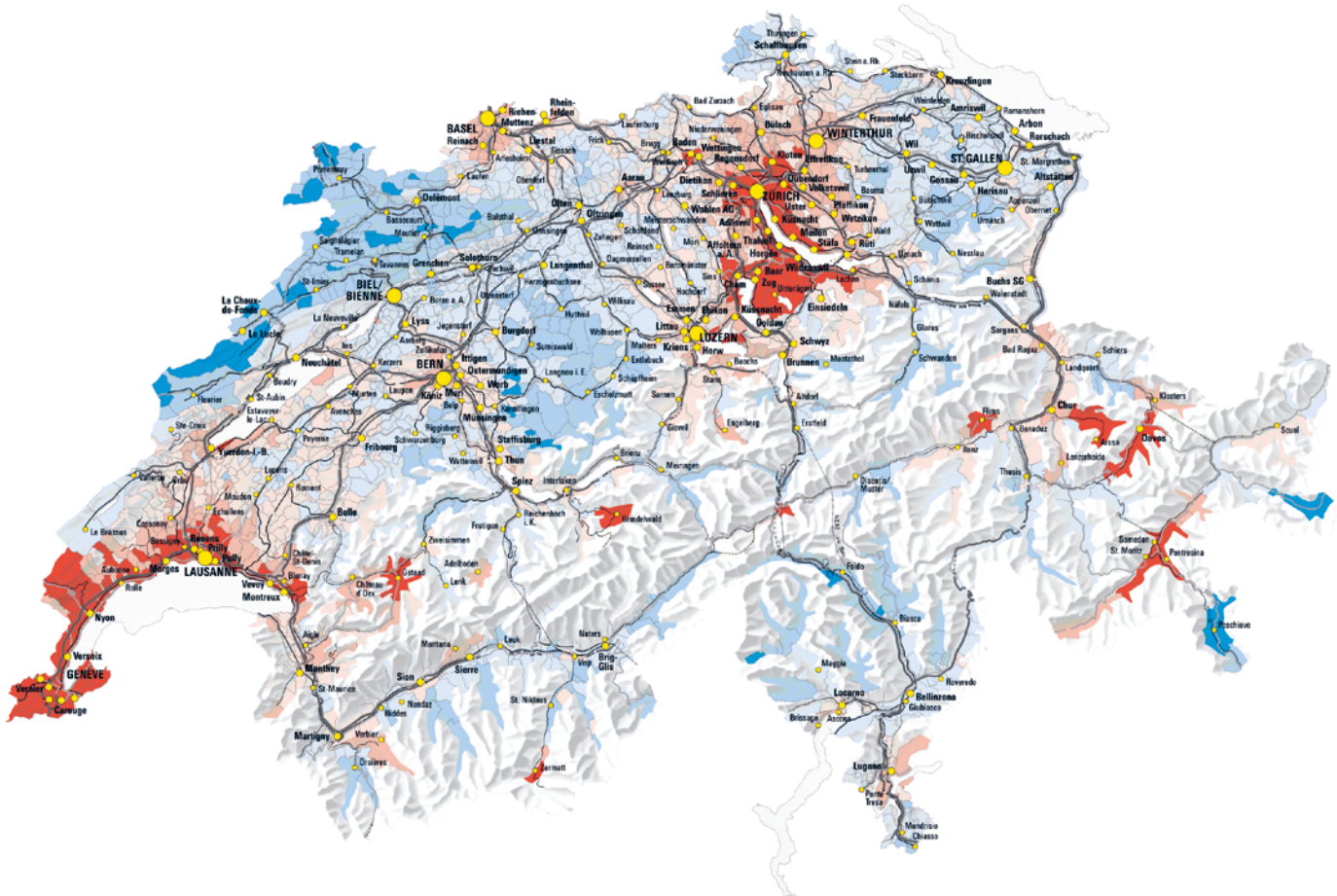
- 高于1,500.-
- 1,000.-至1,500.-
- 500.-至1,000.-
- 250.-至500.-
- 150.-至250.-
- 低于150.-

7.2.2 购买

原则上,居住在瑞士以外的个人可以购买商业地产。居住在瑞士的欧盟/EFTA成员国公民在购买房产时与瑞士公民享有同等权利,无需专门许可。第三国公民或居住在国外的人员可在一定的限制条件下购买房产。

租赁住宅的市场价格(截止日期:2022 年第 2 季度)

(图21)



资料来源: Wüest Partner, 地形图: swisstopo, 2022

以瑞士法郎计价的可用建筑面积每年每平方米净租金(中位数)

- 高于220.-
- 200.-至220.-
- 180.-至200.-
- 160.-至180.-
- 140.-至160.-
- 低于140.-

7.3 住宅地产

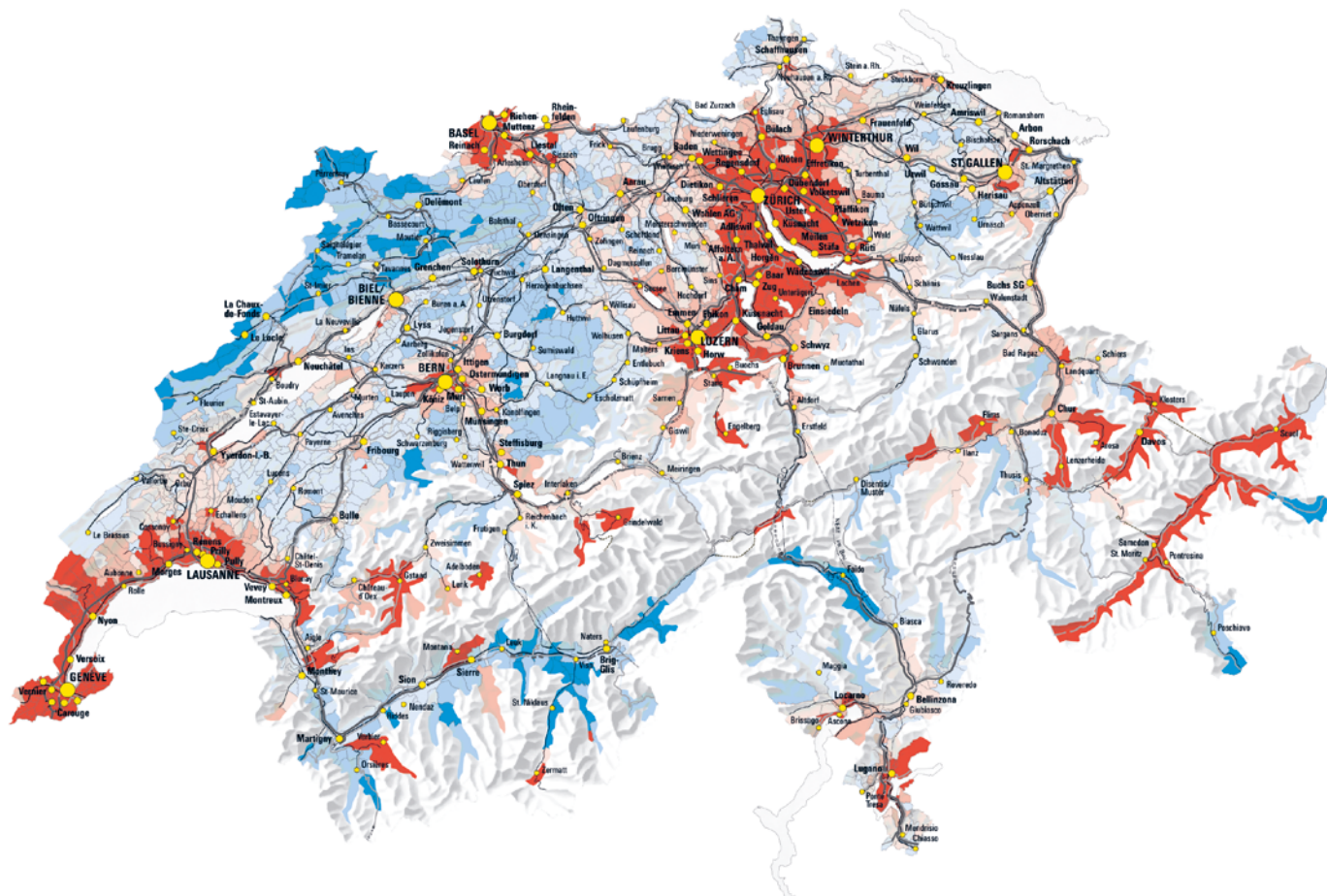
7.3.1 租金

在瑞士,每三个人中有两人是租房居住的。这一需求很高,但供应不足,尤其在城市和大城区更是如此。自2003年以来,房屋空置率一直保持在1%附近(2021: 1.54%)。因此,要找到合适的公寓需要耐心和运气。

许多因素可能会影响到租金价格。租金水平最高的州往往都源于主要城市中心区范围内的黄金地段。导致租金水平较高的另一个因素是税务负担很小。

私有住房的市场价格(截止日期:2022 年第 2 季度)

(图22)



资料来源: Wüest Partner,地形图: swisstopo,2022

以瑞士法郎计价的每平方米可用建筑面积的价格(中位数)

- 超过 8,000.-
- 7,000.- 至 8,000.-
- 6,000.- 至 7,000.-
- 5,000.- 至 6,000.-
- 4,000.- 至 5,000.-
- 低于 4,000.-

7.3.2 购买

国外に居住する個人が居住用不動産を取得する場合、法的規制の対象になります(7.5を参照)。スイスの持家率は、約40%でした。持家率が特に高いのは、子どものいる家庭、高齢者、高所得者層です。

一旦找到合适的房源,下一步就是签订购房合同。购房合同是购买房产的基础,因此务必拟好合同,由公证人员进行公证。该合同使卖方有义务移交房产,而买方有义务按约定的购房价格支付房款。合同也对房产本身加以说明,并规定移交日期以及对房产的任何资本利得税的担保。

在签署合同之前,建议您先查看一下土地登记簿,以便弄清该房产的土地或计划用来建造该房产的土地是否存在任何相关的权利和产权负担。出于提供证据考虑,您可以通过土地登记簿的摘要资料获得详细信息,并需为此支付一定费用。土地登记簿上记录的信息可能很复杂。虽然对外行来说优先权很好理解,但是,当涉及到适用于共管公寓的建筑法律或法规时,情况就远远复杂得多。在此情况下,建议您向专家咨询。处理房地产销售事宜的公证人员也可以提供进一步的信息。购房合同必须始终是公开公证的,代表的是实际的买卖,并且必须在随后到当地土地登记机构登记。进行土地登记之后,所有权实际上已转移给买方。瑞士全国没有中央土地登记机构,每个州都设有各自的土地登记机构,并受到联邦司法部的监管。

www.ch.ch > Housing
土地登记册概览

www.grundbuchfuehrung.ch
瑞士土地登记管理联合会

7.4 建筑许可证

建筑物和设施必须经相关机构同意方能建造或改建。建筑项目首先必须遵循市政府的区域使用规划,还必须符合规划法律和环境法规(水、空气、废物和噪音)方面的其他规定,或者符合有关公共健康和利益的规定。

整个建筑许可证流程的平均时间为三个月。提交规划申请(申请建筑许可证)基本上属于标准流程。除项目规划之外,申请者还须根据具体建筑项目提交许多其他表格和证明文件。尽快取得合法的建筑许可证符合房地产所有人的利益,因为房地产所有人在规划和建筑许可证阶段必须承担财务费用。标准的建筑许可证流程分四个阶段:

- a) 上报政府机构
- b) 递交规划申请、初步审查、进一步调查(环境影响评估、历史遗迹保护等)
- c) 审查申请、公示(发布通知并界定建筑范围)、颁发建筑许可证(包括条款和截止日期)
- d) 对该项目提出反对意见的期限;批准建造

购买土地以建造住宅需遵循第7.5章节中提及的相关规定。

www.ch.ch > Housing > Homeownership > Planning application and building permit
规划申请和建筑许可证

7.5 海外人士购买房地产

“海外人士”购买瑞士的房地产受到法律限制,可能需要获得许可证。但是,这一许可证要求基本上只适用于购买度假房,以及非当事方自己入住的住宅地产。因此,居住在瑞士的外国公民实际上可以自由购买住宅地产或商业地产。

7.5.1 无许可证要求

用于开展专业活动、商业或工业活动的土地并不需要许可证(但建造住宅的土地,商品房或者出租房的土地除外)。商业活动的概念非常广泛。它不仅适用于典型的交易、行业和商业,也适用于金融和服务业。因此,商业活动涵盖了自雇的专业人士,如信息技术专家或酒店所有人,以及贸易或服务中心的运营,甚至工业生产的运营。也可以通过收购房地产公司股权的方式从事此类地产的买卖。如果是出于必要的商业目的(比如向需要长期驻守现场的看管人员或技术人员提供住所),或者如果住宅与商业地产的拆分并不现实或不合理,那么购房者就可以以“营业处所”的名义购买住宅地产。

居住在瑞士的外国公民可以自由购买住宅地产或商业地产。

7.5.2 有许可证要求

下列人群购买非商业地产必须取得许可证:

- 居住在瑞士以外的外国公民。
- 在瑞士居住但未取得定居许可证(即永久居留身份)的非欧盟/非EFTA成员国公民。
- 总部未设在瑞士的公司(即使公司所有人是瑞士公民)。
- 合法注册地址和实际总部位于瑞士,但由居住在瑞士以外的非瑞士公民控制的公司。这种情况包括外国公民持有公司三分之一以上的资本、或拥有公司三分之一以上的投票权、或者已向公司提供了巨额贷款。
- 以海外人士的名义购买某处地产(信托交易)的买家。

许可证要求不仅适用于需要进行土地登记的房地产所有权的转移,也适用于非居民得以实际控制任何有许可证要求的房地产的合法交易。为此,这些人群未经许可不得直接投资于住房市场,或者进行涉及住宅地产的房地产交易。

7.5.3 申请许可证的条件

在下列情况下,可依法准予购买有许可证要求的地产:

- 如果该房地产不遵守银行与保险公司(具有瑞士牌照)的按揭贷款,则可以通过强制执行或清算过程收回该地产。

- 可以对国内业务的技术条件进行保障。
- 若瑞士公司购置地产是出于向在瑞士工作的员工提供退休计划之目的,则可获得许可证。
- 若地产被专门用于慈善事业之目的,则可获得许可证。
- 若继承人和受遗赠人必须在两年内出售地产,则可获得许可证(例外情况:与具有保护价值的地产有密切关系)。
- 陷入困境的情况:对于度假房或酒店公寓单位,若卖方陷入财务困境,并且向并不需要获得许可证的个人出售该房地产失败时,则可获得许可证。
- 仅适用于特定州:海外人士在旅游地收购用于度假之目的的房地产。
- 仅适用于特定州:居住在瑞士以外的外国公民在与自身有密切的经济、科学/学术或文化联系的城镇购买第二套住房时,可获得许可证;
- 仅适用于特定州:用于保障房建造的地产。

7.5.4 执行

法律的执行主要由房地产所在各州负责。各州指定的相关机构有权决定某项交易是否需要许可证,以及是否应发放许可证。在某些情况下,也允许海外人士购买度假房。但是,瑞士房地产的外籍所有人未必有资格获得居住许可证。

按群体划分的许可证要求

(图23)

以下群体	无需许可证即可购买商业地产
居住在瑞士的欧盟或欧洲自由贸易联盟(ERA)成员国的公民(一般为拥有欧盟/EFTA的B类居住许可证或欧盟/EFTA的C类定居许可证的个人)	所有类型的地产和房地产
拥有瑞士永久居留身份的非欧盟或非EFTA成员国公民(拥有C类定居许可证的个人)	所有类型的地产和房地产
居住在瑞士但尚未拥有瑞士永久居留身份的非欧盟或非EFTA成员国的公民(一般为持有B类居住许可证的个人)	主要居所
由不受许可证规定制约的个人控制的、总部位于瑞士的公司	所有类型的地产和房地产
欧盟和EFTA成员国的频繁过境人员(持有欧盟/EFTA的G类频繁过境许可证)	在其工作场所区域内的第二套住房

资料来源:联邦司法局(BJ)