



走进资产配置全球化时代



随时随地  
把握买房信息

# 德国

## GERMANY

现在投资欧洲首选

看懂德国房市

德国买房攻略

热门城市巡礼

## 01 欧洲最具投资吸引力国家 01

## 02 看懂德国房市 03

为何德国房价能长期稳定? 03

为何德国被称为“租房天堂”? 05

一张图看懂最新房价水平 07

## 03 德国买房攻略 09

图解买房流程及必付税费一览 09

在德国申请房贷须知7点 11

中国人在德买房最常遇到的问题 13

## 04 热门城市巡礼 15

柏林：欧洲第3大城市 房价暨租金增长最猛 15

法兰克福：下一个欧洲金融中心 增长潜力无限 21

汉堡：通往世界的门户 区位优势一流 27

慕尼黑：地处经济最发达区域 房价最贵但保值 33

# 欧洲最具投资吸引力国家

近几年,德国房地产市场经历了显著增长,过去十年中资产价值几乎翻了一番。数据显示,由于英国脱欧公投导致其市场情绪低迷,使得全球投资者更愿意选择低风险的德国房地产市场。德国房产已成为英国脱欧的直接的、显著的受益者,也使德国成为仅次于美国的热门投资目的地。为此,2017年会计师事务所普华永道(PWC)把德国房产称之为投资者的“安全港”。

## 全球第四大经济体

2017人均GDP,世界排名第17

**4.45** 人均GDP  
万美元+

## 3 个入选前十

慕尼黑、杜塞尔多夫、法兰克福闯入美世全球城市生活质量排名



**680** 2017年国际投资商在德国投资总额,较2016增长20%  
亿欧元

## 4 个城市进入前五

在PWC发布的“2017欧洲城市房产投资展望”中,柏林居首



2017年柏林房价猛涨  
**20.5%**  
全球房价涨幅冠军

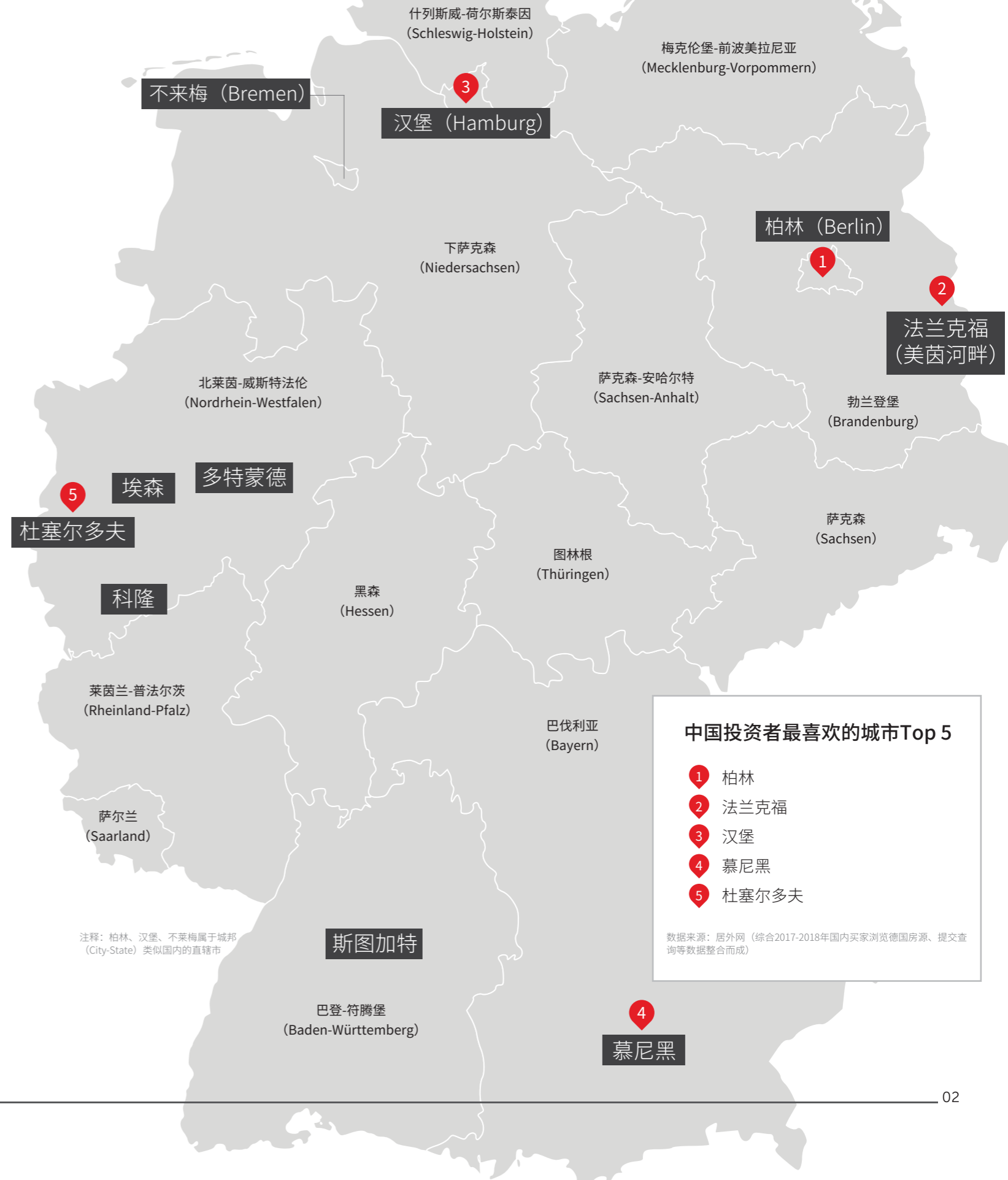
柏林市中心的公寓价格,仅为伦敦同等面积、相似地段的

**三分之一**



慕尼黑是房价最贵的城市,但其均价仅为伦敦的2/3  
**8,500** 每平方米  
欧元

## 德国区位图暨10大城市



### 中国投资者最喜欢的城市Top 5

- 1 柏林
- 2 法兰克福
- 3 汉堡
- 4 慕尼黑
- 5 杜塞尔多夫

数据来源: 居外网 (综合2017-2018年国内买家浏览德国房源、提交查询等数据整合而成)

注释: 柏林、汉堡、不来梅属于城邦 (City-State) 类似国内的直辖市



# 为何德国房价能长期稳定？

在全球主要发达国家中，德国是唯一房价长期保持稳定的国家，其房价走势平稳、没有大起大落，这一点让很多中国人羡慕不已！那么，德国政府对于住宅市场进行了怎样的管理和监管，才能实现房价稳定这一目标呢？一起了解下。

## 一 法律保障“以居住为导向”

德国长期实行以居住导向的住房制度设计，并以法律形式保障。德国政府始终把房地产业看作是国家社会福利体系的一个重要组成部分，没有过多地强调其“支柱产业”的地位。德国的《住房建设法》、《住房补助金法》、《住房租赁法》和《私人住房补助金法》分别为社会保障住房供给、中低收入房租补贴、租赁市场规范和私有住房提供了法律框架，被称为德国住房政策的“四大支柱”。

## 二 发达而规范的租赁市场

充足稳定的住房供给，规范发达的租赁市场，住房拥有率低、租房比例高。经过战后重建，到1978年，平均每户家庭有1.21套住房，长期的住房紧张问题得到缓解。德国政府大力推动廉价住房建设，同时支持建设福利性公共住房建设，政府根据家庭人口、收入、房租给予居民房租补贴，确保每个家庭有足够的租房支付能力，86%的德国人可以享受不同额度的租房补贴。

保护承租者的租赁市场，《租房法》规定房租涨幅不能超过合理租金的20%，否则房东就构成违法行为，房客可以向法庭起诉；如果超过50%，就构成犯罪。住房拥有率较低，租房比例较高，德国的住房拥有率平均一直在40%多，有一半多的家庭均通过租房解决住房问题。

## 三 严厉打击房市投机

合理稳定的住房投资回报率，严厉遏制投机性需求和开发商暴利行为。德国住房市场具有较为稳定的投资回报率，长期稳定在4%-5%之间。在住房交易中，若未满足10年出售，需缴纳25%的资本利得税。如果开发商制定的房价超过合理房价的20%，购房者就可以向法院起诉。如果超过50%，就定性为“获取暴利”，开发商将面临高额罚款和最高三年徒刑的严厉惩罚。

“

德国先后出台了多项严厉遏制住房投资投机性需求和开发商获取暴利行为的政策。

”

## 四 多核心+均衡发展的城市体系

德国的城市体系是多核心且均衡发展的，据德国官方数据显示，德国有11个城市群，人口占比71.98%，GDP占比73.14%。德国城市可以均衡化发展很大程度上来自不同差异化的特殊产业集群，如图特林根地区的医学技术研发区、科隆的展览区、法兰克福的金融服务区等。合理的城市布局，使大多数德国居民分散在众多中小城市里，不至于全部聚集到某个重点城市。

## 五 坚持“先存后贷”的房贷政策

一直以来，德国实行长期稳定的房贷政策，“先存后贷”合同储蓄模式和房贷固定利率机制，为稳定购房者预期和房价水平提供制度保障。德国对住房储蓄业务实行严格的分业管理，购房者不会受到国家宏观调控政策特别是货币政策变动的影响，也不受通货膨胀等利率变动的影响。第一，德国居民要得到住房储蓄银行的购房贷款，必须在该银行存足相应款项，一般是存款额达到储蓄合同金额的50%以后，住房储蓄银行才把合同金额付给储户。第二，存贷利率固定不变。存贷款利率分别是3%和5%，抵押贷款固定利率期限平均为11年半。



# 延伸阅读：德国房价一路猛涨 为啥还没泡沫？

近几年德国房价一路猛涨、势头强劲，一方面吸引了世界各地的投资者，另一方面也引发了人民对房产泡沫化的担忧。不过，专家分析，这种担忧大可不必，德国房产不仅没有泡沫，其健康程度还可以为欧洲其他国家树立典范。

## 一 房价区域性差别很大

并非德国所有地区的房地产都蓬勃上涨，大家经常看到德国房价上涨的报导，但仔细观察，大多集中在屈指可数的大城市，如慕尼黑、柏林、汉堡等。

大城市的房价猛涨，虽然也带动了周边不少中小城市的房价水涨船高，但在相对偏远的其他的区域，房屋短缺的现象几乎看不到，有些地方甚至因为人口萎缩，出现住房空置。

## 二 银行贷款条件严格

德国银行在房地产贷款方面一如既往地严格审查，甚至为确保市场的稳定，还出现了比以往更为严格的趋势。

通常，银行只会对具备相应信用额度的投资者提供低息购房贷款，符合银行审核要求的投资者可以获得占购房价格约80%的低息贷款（外国买家的比例更低），投资者至少需要支付20%的购房款，以及10%左右的购房手续费。

对投资方还款能力的严格审查，确保了房地产市场既不会出现房价虚高，也不会因为还贷资金断供而拍卖房产。



## 三 租房比例居高不下

德国的租房比例始终维持在一个稳定的水平（约55%），说明当地人们并未对倒卖房产趋之若鹜，有力地保证了房价的稳定。

美国次贷危机发生前，人们的自有房比例在短期内大幅上涨了10%！而德国自有房比例始终稳定，多年来一直保持在45%左右，这一比例甚至在低利率时代也没有发生太大波动！

德国经济研究所（IW）房地产专家 Michael Voigtländer表示，类似之前美国过度借贷导致的次贷危机，或是西班牙过度建房导致的房价大跌，在德国都不会发生。目前德国大城市的房价还会持续上涨，这是真实的经济增长和人口大量涌入带来的必然结果，并非人为地推高价格或是虚假的泡沫。

房地产泡沫的表现是，过度膨胀的贷款、急剧上涨的租金和人们普遍发现倒卖房产确实大为有利可图，而这些在德国都不存在。德国房地产的风险性非常均匀地分布着，而且德国有关税收的法律也让投机倒卖房地产的得利空间非常小，这也导致德国人在投资房地产方面相对保守，完全不足以吹起任何危险的泡沫。



# 为何德国被称为“租房天堂”？

“买房-出租”是很多中国买家钟爱的投资方式，买房后坐等房产升值，每个月还有固定的现金收入，真是理想的选择！不过，这样的投资模式在德国就未必那么如意了，因为德国对于租客的权益保护可谓无微不至，相反，对于房东的要求却相当苛刻，大到房子维修，小到疏通下水道都得房东负责。租客如果有什么不满，动辄就把房东告上法庭。在德国当个好房东着实不易，怪不得大家都说这里是“租房天堂”。

## 一 制度完善：严格“保护”租房市场

在德国，有超过一半的人租房住，不少人即使有经济能力也没有买房。其重要原因是，政府建立了完善的租房市场，法律注重保护租客权益，房东不能随便赶走租客，也不能随意提高房租。



对于低收入群体，政府还支付租房补贴。



也正是由于这一点，反过来促使德国租房率始终居高不下，因为租房住实在挺舒服。另外，政府没有将房地产市场完全放开，而是通过税收和法律，使得炒房地产几乎没有什么利益可图，所以把心思花在倒腾房子上的德国人非常少。

## 二 租客优先：不能随便涨价、不能随便赶人

对于租客而言，租房住有个很大的好处就是流动性强，说搬家就能搬家。不过德国也有很多人，房子一租就是几十年，稳定得很。房东既不能随便涨房租，也不能随便把租客请出去，除非房东有“重要理由”。重要理由包括很多，简单地说就是两大类，一类是房东需要“自用”，一类就是租客太过“无理取闹”。

房东因“自用”房屋而解除与租客的租赁合同，是受法律保护的。自用也包括与其关系亲密的家人、亲戚等，甚至长期照顾房东的护理人员或家政人员也包括在内，如果这些人要使用该房屋，房东可以与租客解约。不过，即使是这种情况，房东解约也要符合规定。一定要详细叙述解约理由，保证一切属实，还要提前一定时间向租客提出。租客如果不同意，还可提出反驳。而且，对于老人、

孕妇等租客，房东即使自用，也不能说解约就解约。

另一类解约理由就是租客“无理取闹”，包括租客屡次拖欠房租；损坏房屋；侮辱威胁房东；在家里从事非法活动或养殖危险动物（宠物不算）；房间内的噪音或恶臭影响邻居的正常生活；粗俗举止让人无法忍受等。当租客无理取闹到这种程度时，房东才有权立即终止与租客的租赁合同，要求租客搬走。但这个“立即解约”也不容易，如果租客赖在屋里不走，房东是无权自己动手把租客赶出去的，一切都要走法律程序，只有房东拿到法院判决书（Räumungsurteil），法官才可以强制执行搬走的判决，但得到这项判决书的过程通常要持续半年或者更长。



# 延伸阅读：德国法律是如何保护租客的？

## 租户保护法律

德国对租客的保护主要体现在以下的几部法律和政策上：

1、《住房租赁法》该法律主要就租房合同的制定、履行、租金水平及涨幅进行约定，并对解约程序进行了严格规范；

2、**租金管制制度** 当一个家庭房屋出租时，租金是可以自由协商的，但之后就要对租金进行管制。长期以来，政府规定房东若想提高租金须经过房客同意，若不同意，可以诉讼，不能强行提高租金；

3、**房租补贴政策** 政府根据家庭人口、收入、房租给予居民房租补贴，确保每个家庭有足够的租房支付能力，86%的德国人可以享受不同额度的租房补贴；

4、**德国房价的稳定器——独具特色的住房合作社金融制度。**德国的住房合作社拥有210万栋住房，为约500万德国人提供居住，占出租房的9%。与之相匹配的是其房屋互助储金信贷社。该合作社主要目的是解决社员的住房问题。该社成员需先储蓄后贷款，当储蓄额占贷款额的比重达到40%-50%，方能贷款。政府为合作社发放无息建房贷款，额度通常占建房费用的60%-70%，有时高达90%，期限一般为20年左右。

## 最新动态：房租监管更透明

2013年起，德国房价和租金双双开始上涨，史无前例的凶猛涨势让习惯了租房的德国民众怨声一片。为此，德国政府于2015年特意制定了《房租价格制动法》（Mietpreisbremse），明确了房租的增长幅度以及租客和房东在各项日常开支上的支付比例，便于德国民众对照自己的房租支出是否合理，重点如下：



比平均房租高10%，房东得主动给出理由。



2015年秋季起，在租房市场紧张的大城市，如柏林、汉堡等陆续启动房租制动法，即新租房合同的租金不应该超过当地平均租金的10%，但有三种情况除外：

- 原本的租金已经超过了平均租金的10%，可以保留原来水平，不必降低；
- 房子经过大范围装修后再出租时，房东给出的新租金可以超过10%；
- 2014年10月1日之后新建成的房子，首次出租也不受限制。

对于这些特殊情况，房客原本得主动提出要求才能得知原来的租金，而且房东还有可能拒绝提供，最终甚至可能闹上法庭。

将来要想把租金提高到超过平均租金10%，房东必须得给出理由，并且给出以前的租金，或者大装修的相关细节，或者是新建房子的相关信息。这样，租客从一开始就能检查租金是否太高。要是租客认为，装修费用不足以让租金那么高的话，也可以直接提出异议。

装修成本分摊比例从11%降到8%。

按照德国法律，装修后，房东可以根据装修成本提高租金，目前是按照每年分摊11%的比例。

联邦内阁达成协议，降低装修分摊费（Modernisierungsumlage），每年只能分摊8%，但仅适用于租房紧张的地区。

此外，德国政府也想提防一种情况，即房东为了装修后可以任意提价，而逼走现有的租客。这种行为一经证实，将作为经济违法行为，房东将面临处罚。那些房租翻倍以及个别过分昂贵的装修，也属违法。



# 一张图看懂最新房价水平

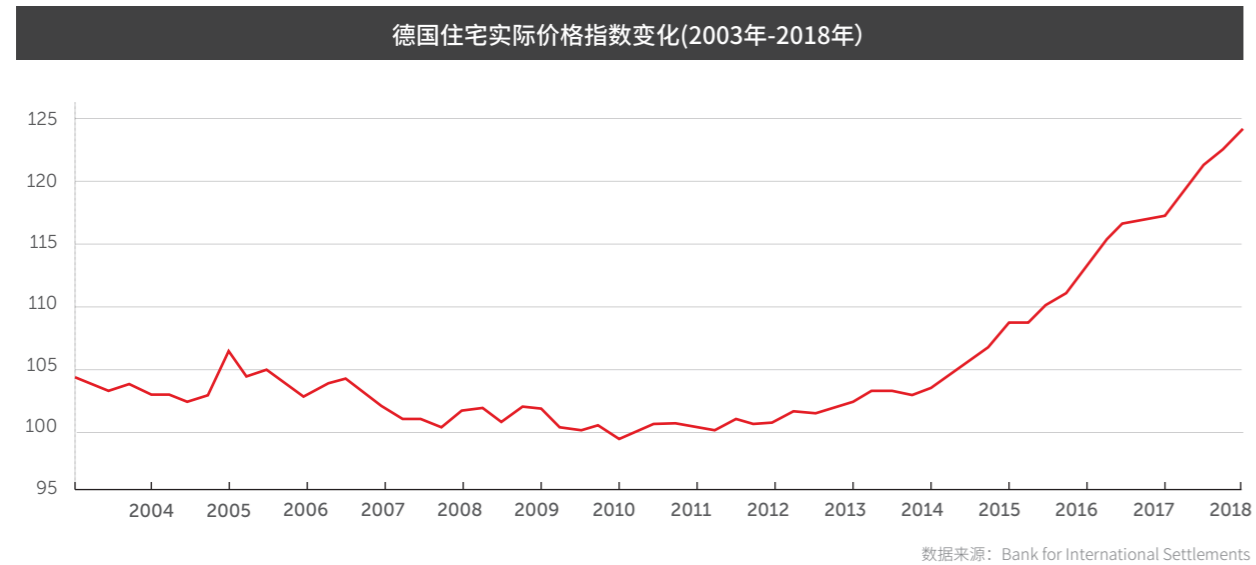
纵观全球，很少有国家可以做到保持房价长期稳定，但是德国却“独善其身”。从1977年至今，德国人均收入增长约3倍，但同期名义住房价格仅上涨约60%，扣除物价影响，德国近十年的房价以每年1%的速度下降。在历次金融危机中，德国房价也从未大起大落。不过，近年来，德国房价终于开始了“快速”上涨的步伐，一起了解下最新的德国房市数据。

## 一 德国房价历史走势

观察：2017年第四季度：122.59  
更新日期：2018年9月6日

单位：指数2010 = 100，未经季节性调整

频率：季度



从图表可以清楚看到，2013年之前，德国住宅价格一直保持稳定水平，尽管期间德国人均收入大幅增长。自2013年起，德国房价开始逐步上涨，截止2018年1月，整体涨幅已超过20%，尽管幅度不大，但已是十几年来的最大波动！热门城市如慕尼黑、汉堡等热门城市房价涨幅惊人。

从绝对住房价格来看：德国无论是名义价格还是实际价格都较低，有较强的稳定性；从相对住房价格来看：德国的房价收入比和房价租金比均低于其它发达国家水平，甚至德国的房价上涨速度不及收入上涨速度，房价收入比逐步下降。

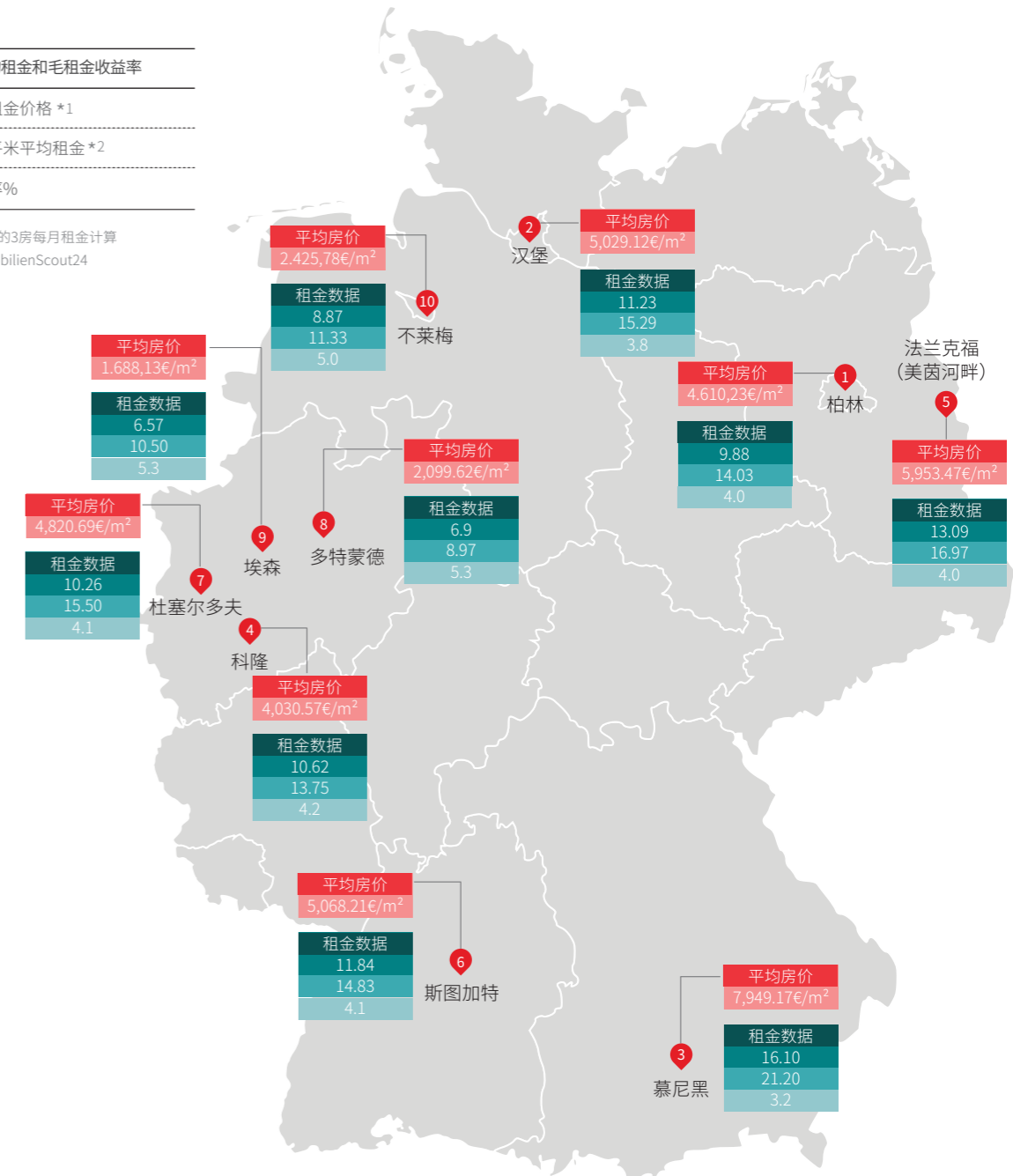


## 二 德国10大主要城市房价及租金收益率地图

图示：每平米平均租金和毛租金收益率

- 每平米平均租金价格 \*1
- 热门地段每平米平均租金 \*2
- 毛租金收益率%

注释\*1\*2 按60-75平米的3房每月租金计算  
房价数据来源：Immobilienscout24



### 德国租金水平年度变化(每平米单价)

	2016年Q1	2017年Q1	变化
德国住宅每平米平均租金	7.82	8.11	3.71%
德国Top7主要城市住宅每平米平均租金	11.16	11.86	6.25%
德国热门地段住宅每平米平均租金	9.70	10.42	7.42%
德国Top7主要城市的热门地段每平米平均租金	14.24	15.94	11.94%

数据来源：Catella Research 2017



# 图解买房流程及必付税费一览

众所周知，德国经济实力强劲、生活环境一流，是人人向往的宜居之地。不过，与美国、澳洲等热门置业地区相比，在德国买房的流程以及一次性支付的税费都有很大不同，必不可少的税费支出超过总价的10%，远高于很多海外国家。一起详细了解下相关流程和税费。

## 一 德国买房流程图



## 二 德国买房各项费用汇总

德国买房主要交易税费	
税费项目	收取标准
房地产转让税*	房产总价的3.5-6.5%
公证费*	房产总价的1.0-1.5%
注册费	房产总价的0.8-1.2%
经纪人费用*	房产总价的3-6% (+19%增值税)
* 房地产转让税是在德国买房是交易税费的大头，各州税率有所不同，且差异较大，目前各州的税率如下：	
德国各州房地产转让税率一览	
联邦州或城市州	税率
巴伐利亚州、萨克森州	3.5%
汉堡	4.5%
巴符州、不莱梅、梅前州、下萨克森州、莱法州、萨安州	5%
柏林、黑森州	6%
勃兰登堡州、北威州、萨尔州、石和洲、图林根州	6.5%

德国买房后维护费用	
税费项目	收取标准
常规的地产税 (每年)*	房产价值的0.3%
物业费*	3-3.5欧元/㎡/月 (公寓)，别墅没有
个人所有税	(如房屋用于出租) 按照年租金收入，阶梯式缴纳租金所得税
盈利税	在德国买房后，自住连续超过3年，出租该地产10年以上，则业主在转卖时不需要缴纳盈利税

\* 公证费主要包括下列费用：起草和发送购房合同；对签署好的合同进行公证；办理所需的官方批文(比如关于地产购置税通知税务局)；土地册临时登记；手续移交土地册管理机构等等。

\* 经纪人费用：在德国买房时，房产经纪人的作用无可取代，而且政府对其义务有明确的法律规定，为此，经纪人费用也是另外一笔必不可少的重要支出！每个州的数额要求有所不同，实际数额是可以协商的，取决于买卖双方协商的结果，是由买方单独支付，还是买卖双方一起支付。德国法律不允许收高于7.14%中介代理费(不算增值税最高6%)。

\* 地产税：德国地方政府每年向在其辖区内的房产所有者征收地产税，征税基础是根据评估法确定的房地产价值(该价值由各地税务局确定，每6年核定一次，与市场价格无关)。

税率的确定过程则与营业税类似，也是由联邦政府制定统一的税率指数，然后由各地方政府自行确定稽征率，二者的乘积即是地产税税率。

\* 物业费(Hausgeld)：对于共有产权的公寓来说，物业费由两部分组成：一部分是可转嫁给租房者的费用，包括水、暖气和垃圾费等；另一部分是需要房主自己承担的，如房屋维修基金、管理费以及电话费等小额杂费。

其中不可转嫁给租户的物业费一般为每平米1-2欧元，而对于独栋房屋(Haus)来说，房主是不用支付物业费的。



# 在德国申请房贷须知7点

在德国，本地居民的房贷利率仅有1.2%，低的难以置信。很可惜，这样优惠的德国房贷政策是德国政府用来调控房市的重要手段，因此，外国买家想要申请房贷买房难度较大。中国买家想要成功申请，除了拥有较强的资金实力外，还得满足一系列的“苛刻”要求，一起了解下相关要点。

## 1、申请难度

相对于其他海外置业国家，中国买家在德国申请房贷的难度要大很多，很容易被贷款机构拒绝。其重要原因在于中国买家多数在德国持法人签证和欧盟德国蓝卡这两种有限期的居留，还未拿到长期居留，而贷款机构对审核无长居申请人的贷款资质非常苛刻。

如果中国置业者是已在德国生活多年并已取得长居或者德国国籍的华人，申请购房贷款应该是没有问题的，可以咨询自己的开户银行，或者直接去购房贷款中介处申请。德国最知名的购房贷款中介是Interhyp公司。

## 2、申请途径

在世界各地都很难为没有居留和收入的外国人获得银行贷款。德国的银行可能会考虑接受采取一下方式的客户：

- 70%至80%的首付。其余经费由德国的本土银行贷款。他们以房产证的第一级偿付作为抵押。
- 起草中国四大银行的担保。向四大银行其中之一的法兰克福支行贷款。（首付单独协商）。
- 起草中国四大银行的担保，在德国将其转化为60%的现金贷款，以产权证书（"Grundbuch"）的第二级偿付作为抵押。德国的银行可能贷款高达35%至40%，但必须以"Grundbuch"的第一级偿付作为抵押。这种模式只适用于较大的规模，因为其涉及到较高的行政工作量。一旦成功，需支付给投资公司一项特别的费用。

## 3、资金筹备

如果您打算开始申请购房贷款事宜，第一步应该盘点您自有资金的数额，将基本没有收益的投资变现，尽可能多地提供自有资金数额。对于中国的置业者来说，这步的意思就是您应该尽快把国内的自有资金转移到德国来。德国银行在审核贷款申请人自有资金证明时，只考虑他在德国账户里的资金，而不考虑中国账户里的资金。



**您的自有资金比例越高，您能够获取贷款的成功率就会越高。以你在德国账户的资金为准。**



## 4、利息及条款

目前德国按揭利率处于历史低点。德国银行的买房贷款一般都是定息，不过有分年限来划分利率。现在的利率大约为十年定息贷款3.5-3.7%，二十年的4.2-4.5%。五年的甚至只有不到3%。德国房贷的利率也与贷的多少有关。一般是房价的90%说成是100%然后如果在60%（其实是54%）以下就是最便宜了。而中国的房贷是浮动的。在贷款利息较低的情况下，对您来说选择固定利息年限较长的贷款比较有利。

固定利息的年限一方面决定您每月还款数额，另一方面决定了您在固定利息年限结束后还有多少剩余贷款待还。所以您需要全面地考虑各种还贷方案，最好能够咨询一个经验丰富的贷款咨询师，以选择对您说的最佳贷款方案。

## 5、提前还贷

您在获取贷款后每个月要向银行还款，还款部分包括每月利息和还贷部分。如果您的贷款合同里规定您可以有额外还贷可能性的话，这个条款对您非常有利。您在还贷中发现您的经济情况比预期要好，可以根据您的能力进行额外还贷，可以以缩短还贷期限，减少利息开支。

如果您预计固定利息年限过后的利息会低于目前贷款利息，可以考虑在贷款结束后签订新的贷款合同。

## 6、优惠低息贷款

德国各联邦州，各市及城镇都会为建房者与买房者提供优惠的低息贷款，比如联邦州提供的KfW低息贷款。您如想申请该类低息贷款，需提前做功课，了解低息贷款需满足的条件，并及时提供材料进行审批。

## 7、所需材料

- 德语自我表述（Selbstausskunft）问卷；
- 财产评估报告；
- 就业证明（附2至12个月的工资单）；自雇人士必须提供额外的收入和净值证明，包括两年的资产负债表，业务和经济评估以及上一年的纳税申报表；
- 最新纳税申报表；
- 租赁收入凭证（若物业已提前租出）；
- 有效权益证明；
- 过去六周内的土地登记册文件摘录。

此外，外国买家需要提供护照复印件，在某些情况下还需要提供居留许可证。





# 中国人在德买房最常遇到的问题

近年来，德国房市火了，成全球热门的投资选择，自然也少不了中国投资者的身影。不过如果打算在德国购置房产，必须对德国房屋买卖的一些基本常识有所了解。只有这样才能有可能避免因信息不全而犯下所谓“常识性”错误。那么，中国人在德国买房一般会遇到哪些问题呢？和居外网一起来了解相关问题吧，帮助你更好地在德国买房。

## 身份和买房

### 1、德国买房有限制么？

**答：**海外置业者（例如中国客户）可以在德国购置新房、期房还有二手房，购房没有限制，也不限购。购买的德国房子的产权也都是永久产权。

### 2、中国护照可以在德国买房吗？

**答：**可以，完全没有问题，并且德国没有限购。关于外国买家身份在德国买房的问题，首先要分清是贷款买房还是全款自付买房。如果不需银行贷款，德国对于买房人的身份没有任何特殊要求。换句话说，只要不贷款，外星人都可以在德国买房。需注意，这种情况下，因为外国买家的常住地不在德国，所以通常情况下开发商会要求在一定期限内（一般不超过四个星期）房款100%汇到德国的指定账户上。如果需要银行贷款，那么申请人在德的居留身份就很关键。一般情况下，德国的银行不会贷款给没有居留或持有限居留的申请人。但是不排除一些例外情况，比如贷款申请人本金支付比例较高。

### 3、在德国买房，一定要亲自来德国吗？

**答：**如果购房者不能亲自在德国办理房屋预定、签署购房合同以及房屋交接等重要手续，可以全权委托第三方办理。但需要经过外交部及使领馆对委托书的公证。

### 4、在德国买房可以获得德国居民身份么？

**答：**市场有很多宣称通过购置德国房产即可获得德国永居的说法是错误引导，目前，德国没有任何一条明文规定的法律条

文支持买房移民。想移民德国，可以通过真实创业以此来获取德国永居身份，即可享受德国购房的本地人待遇。

## 买房和税费

### 1、如何分辨德国房产的好坏？

**答：**在德国，房产信息及地段价格基本上都是公开透明的，一般不会出现较大的质量及价格落差。当然，购房者也可以请专业的房产评估机构出具一份能证明该房产价值的评估报告，使价格更具有公信力。

德国的房地产评估机构独立于政府之外，评估人员只对自己负责，并不会考虑政府、委托人的经济利益。每年政府都会根据各类评估人员的评估报告提供的价格征收地产和房产税。

### 2、德国买房最看重什么？

**答：**如果您这样问任何一个德国的地产从业人员，他们都会毫不犹豫的说：Lage, Lage, Lage, 这个“拉葛”的意思就是“地段”。这句话算得上是地产界的金规玉律。

### 3、在德国应该买老房还是新房？各有哪些优缺点？

**答：**德国的土地是永久产权，所以百年老房很常见。德国建筑以坚固实用著称，对于老房子，很多德国人选择进行维修、改造，而不是拆掉重建。很多时候，经过改造、翻新的老房由于传统的纯木地板和高屋顶等建筑特色，价格反而比新房更贵。

如果买新房，就不存在这方面的顾虑了。以德国的建筑来说，新房至少20年不用担心维修的费用，按照德国政府规定，所有新建房开发商至少保修5年。如果出现问题，全部由开发商解决。缺点当然是价格偏贵。而且一些期房等待时间长，盖建过程还可能根据买家自己的需要添加些额外的费用。

旧房优点就是价格偏低，但维修费用是分分钟可以发生的，德国人工费昂贵，维修费用是一大笔投入。在德国除一些属于建筑文物保护（Denkmalschutz）的老房子外，大部分房屋都需要评定房屋能耗的能源证（Energieausweis），能耗量自然是越低越好。如果新房是KfW节能房，达到一定标准，比如KfW70还能申请节能贷款，最高是5万欧元。这5万欧元利息很低，而且如果提前偿还还是不会提高利率的。但注意，这个贷款只针对即将新建的新房。

### 4、谁来初步评估房子质量？

**答：**看中一个合适的房子，往往要在短短几天内做出决定，要不可能一些抢手的房子就会被别人定走，但你如何知道这个房子是否真的值得这个价钱呢？找评估师来不及，这个时候最好求助银行帮你处理房屋信贷的工作人员，他们负责贷款给你，当然有义务初步为你的房子进行评估，因为万一你无力偿还贷款，银行是要收回房子，他们当然要保证房子拍卖过程顺利。如果遇到一个好的信贷人员，他们如果以前有房屋中介买卖的背景，能很快凭经验看出这个地段是否有升值潜力，房屋价格是否合理，以及房屋以后潜在的一些风险。

你只需要在找房过程中，先联系个银行信贷人员，一旦看到合适的房源，把房子的一些详细信息，比如价格，地段，房龄，房产商的Expose等传给他们，他们就能做出初步的判断。优秀的咨询师甚至能通过房产商的名字能判断房屋可能存在的潜在问题。

### 5、要不要买带租的房子？

**答：**首先要问自己，想自住还是投资？如果自住的话，那当然买不带租的，

或者是虽然有租户，但前房主已经解除了租房合同的也可以。这样可以省去很多麻烦。

### 6、如果是投资，那是否还买带租的房子呢？

**答：**其实如果你是作为投资的，你总不能让房子空着，收取租金是你买房子的其中一个目的，那遇到一个不付房租的房客是你一直都要面对的风险，是逃避不了的。如果现在房子里已经住了一个租户，而且他/她一直都稳定的交房租，为什么要自己把租客赶走再费力气去找个新的呢？

我们唯一需要做的，就是了解现在的房客的经济状况，付款信用度，失业可能性等等，以便我们更好的评估这个潜在的不付房租的风险。

### 7、购买德国新房时通常怎样付款？

**答：**德国法律规定开发商只能按照工程的施工进度分期分批地收取房款。一直到最后房屋盖成交接，交出没有违反合同协议的合格的楼盘，才能得到所有的款项。整个房款通常情况下是分七步逐步支付。这其中第一笔和第二笔款项的支付最重要，因为这两笔款的一般总额要占到整个房款的一半以上。通常，在地下工程开始时大多数的开发商都会要求支付第一笔30%的房款。第二笔款项是在建筑清水墙完工后支付，一般占到房款的28%。剩下的款项再根据具体工程进度分期分批支付。

如果买的是刚刚开始建造的期房，接到付款通知后，买房人应该到建筑工地实地考察一下，确保工程进度符合付款要求，然后再签字认可，通知银行支付相应的款项。对于买房人来说，重要的还有最后一笔完全竣工后才交付的款项。房屋成功交接后，开发商才可以最终得到全款。

需要说明的是，买家的买房款项通常不是直接汇至开发商的账户。因为按照德国法律规定，在房屋盖成交接前，不允许开发商一次性得到房款。

所有的房款必须按照施工的进度分期分批的支付。所以这种情况下，这个指定的账户是公证师名下的托管帐户。作为合同的第三方，中立的公证师在收到买房人支付的100%房款后，会根据施工的进度，通知买房人，在得到买房人的书面认可后，代表买房人分期分批支付房款直至房屋交接完毕。

**关于在德国买房的操作流程、必须支付的税费等内容，请参考前面第一部分图解的介绍。**

## 申请德国房贷

### 1、能贷款多少，还款期限和利率又是多少？

**答：**目前来说，作为一个中国人，在来到德国购房投资的时候，想要贷款的话，最多能够获得房价50%的贷款。如果房价相对较高，收入证明较高，银行流水记录较好，贷款比例相应会高。还款时间是10年，年利率是3.2%左右。当然，如果你是一个在德国拥有纳税记录的中国人的话，你在德国贷款购房的时候，最高是能够获得房价80%的贷款额度的，并且，同样10年期的还款时间，年利率仅仅只有1.2%。

### 2、如果拥有其他欧盟国家身份，贷款额度和利率是否有变化？

**答：**作为外国人在来到德国买房的时候，想要贷款买房，都是和问题一的答案一样的。就算是有欧盟身份，只要没有德国纳税记录也就是50%的额度，10年期和3.2%的年利率。

### 3、有德国身份，但是工资在中国拿，在中国纳税，贷款情况如何？

**答：**无论你是否拥有德国身份存在，只要你没有德国的纳税记录，最多都只能获得50%的贷款额度，10年期还款时间和3.2%的年利率。

## 如何成为 居外特约专栏作家？

不论你身处哪个国家，无论你是房产经纪、律师、理财师、移民专家或从事其他相关行业。只要你愿意向大家分享海外买房、移民和生活的点滴心得，欢迎加入我们！



**扫码加入吧**



# 德国热门置业城市介绍——柏林

首都柏林是德国最大城市，无论是从文化、政治、传媒还是科学上讲都称得上是世界级城市。柏林是欧洲大陆上航空与铁路运输的交通枢纽，也是欧盟内游客数量最多的城市之一，其经济主要基于服务业。柏林都会区有知名大学、研究院并在节日活动、建筑的多样化、夜生活、当代艺术、公共交通网络以及高质量生活方面得到广泛认可。柏林已经发展成一个全球焦点城市，以崇尚自由生活方式和现代精神的年轻人和艺术家而闻名。



## ① 数字看柏林 BERLIN

**891** 面积  
平方公里

**370** 人口  
万

**4,610** 平均房价  
欧元/每平方米

**13** 2018美世全球生活质量  
指数排名  
并且在德国城市排名第4

**1/3** 仅为巴黎房价

**1** 中国投资者最喜欢的  
德国城市排行

城市优势：房价增长潜力巨大

鉴于柏林在节日活动、建筑的多样化、夜生活、当代艺术、公共交通网络以及高质量生活方面得到广泛认可，近年来融入柏林的人口数量剧增。2016年，柏林人口增长超过60,000人，高于2011年至2015年的年均45,000人，是回归以来最强劲的增长。截至2017年，柏林市区的人口接近370万，成为欧盟人口第三大城市。

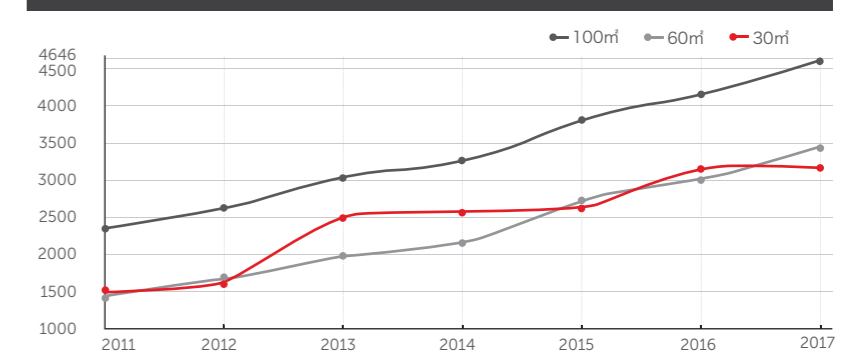
外来人口暴增加剧了柏林的房屋紧缺，这是最近几年柏林房价持续上涨的根本因素。2018年第二季度，柏林的房价中位数达到了4610€/m<sup>2</sup>，达到了历史的最高水平。不过，与伦敦、巴黎的房价水平（10000€/m<sup>2</sup>）相比，依然差距明显。两者间巨大的增长潜力，这也成为全球投资者看好柏林楼市的最大依据。

## ② 柏林房价水平：房屋供应和人口增长推动房价上涨

2018年柏林公寓房价水平

面积	柏林	所在州平均水平	德国平均水平
30平米	4630€/m <sup>2</sup>	4630€/m <sup>2</sup>	3435€/m <sup>2</sup>
60平米	4208€/m <sup>2</sup>	4208€/m <sup>2</sup>	2884€/m <sup>2</sup>
100平米	5153€/m <sup>2</sup>	5153€/m <sup>2</sup>	3463€/m <sup>2</sup>

柏林公寓价格历史走势 (2011-2017)



柏林公寓房价走势

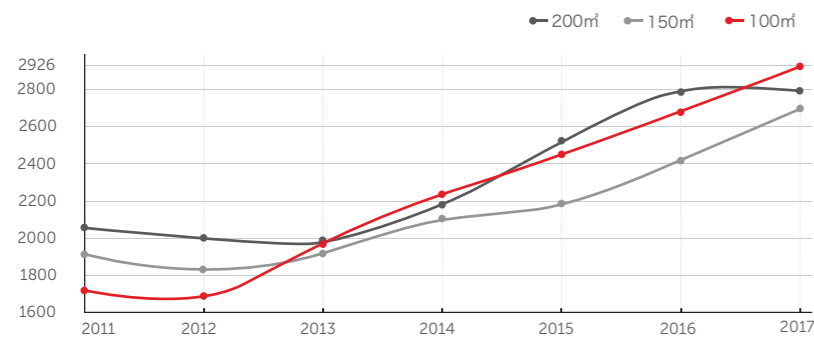
	30平米	60平米	100平米
2011	1457€/m <sup>2</sup>	1403€/m <sup>2</sup>	2369€/m <sup>2</sup>
2012	1622€/m <sup>2</sup>	1650€/m <sup>2</sup>	2641€/m <sup>2</sup>
2013	2486€/m <sup>2</sup>	1954€/m <sup>2</sup>	3071€/m <sup>2</sup>
2014	2583€/m <sup>2</sup>	2191€/m <sup>2</sup>	3308€/m <sup>2</sup>
2015	2672€/m <sup>2</sup>	2751€/m <sup>2</sup>	3868€/m <sup>2</sup>
2016	3184€/m <sup>2</sup>	3071€/m <sup>2</sup>	4421€/m <sup>2</sup>
2017	3176€/m <sup>2</sup>	3504€/m <sup>2</sup>	4645€/m <sup>2</sup>



2018年柏林独立房价水平

面积	柏林	所在州平均水平	德国平均水平
100平米	3961€/m <sup>2</sup>	3961€/m <sup>2</sup>	2351€/m <sup>2</sup>
150平米	3815€/m <sup>2</sup>	3815€/m <sup>2</sup>	2286€/m <sup>2</sup>
200平米	4008€/m <sup>2</sup>	4008€/m <sup>2</sup>	2194€/m <sup>2</sup>

柏林独立房价格历史走势 (2011-2017)



柏林独立房价走势

	100平米	150平米	200平米
2011	1724€/m <sup>2</sup>	1922€/m <sup>2</sup>	2066€/m <sup>2</sup>
2012	1707€/m <sup>2</sup>	1843€/m <sup>2</sup>	2013€/m <sup>2</sup>
2013	1988€/m <sup>2</sup>	1939€/m <sup>2</sup>	1995€/m <sup>2</sup>
2014	2237€/m <sup>2</sup>	2129€/m <sup>2</sup>	2200€/m <sup>2</sup>
2015	2450€/m <sup>2</sup>	2187€/m <sup>2</sup>	2524€/m <sup>2</sup>
2016	2674€/m <sup>2</sup>	2430€/m <sup>2</sup>	2791€/m <sup>2</sup>
2017	2925€/m <sup>2</sup>	2689€/m <sup>2</sup>	2796€/m <sup>2</sup>

柏林区划图



### 3 柏林最佳居住区域

#### 米特(Mitte) 1

公寓均价: 6895€/m<sup>2</sup>

米特位于市中心、地理位置优越, 是一个非常国际化的区域, 多元文化与来自各国的人们在此和谐生活。米特区内遍布着世界知名的旅游景点、政府机构和艺术建筑, 为此成为整个柏林市区内最负盛名的住宅区域。

米特区内著名的住宅区域包括Friedrich-Wilhelm-Stadt、SpandauerVorstadt、RosenthalerVorstadt、Nikolaiviertel、Tiergarten等。其中Tiergarten花园是柏林最大, 最美丽的公园, 其地位犹如伦敦的海德公园、纽约的中央公园。

不过, 选择住在Mitte的人士会很快发现停车是一个问题。空间很少, 交通也可能令人头疼。当然, 柏林拥有良好的公共交通系统, 人们几乎可以到达城市的每个角落。



**夏洛滕堡-威尔默斯多夫**<sup>4</sup>  
(Charlottenburg-Wilmersdorf)  
公寓均价: 5767€/m<sup>2</sup>  
独立房均价: 5717€/m<sup>2</sup>

对于喜欢宁静生活的人来说,夏洛滕堡是一个完美的选择。夏洛滕堡区域内最吸引关注的地标,莫过于Kurfurstendamm,柏林最受欢迎的林荫大道和购物街,世界上最好的动物园也在附近。这个地区的中心位置是宏伟的夏洛滕堡宫,被人们亲切地称为“小凡尔赛宫”。

区域内,除了Grunewald和Schmargendorf的高档社区外,夏洛滕堡还包括了不少的适合中产阶级居住的社区。Wilmersdorf是一个位于西部的舒适区域,其居民主要以富裕、年轻,更有活力的人群为主,由于拥有大量绿地和各种学校的环境,因此深受家庭欢迎。

虽然整体而言,夏洛滕堡不是一个时尚区域,但区域内的Savignyplatz拥有无数的餐厅和酒吧,也成为吸引年轻一代的社区。

**腓特烈斯海因-克罗伊茨贝格**<sup>2</sup>  
(Friedrichshain-Kreuzberg)  
公寓均价: 4810€/m<sup>2</sup>

虽然这里曾是工薪阶级为主的居住地,但目前已发展成柏林最时髦街区之一,拥有众多酒吧、俱乐部,吸引了众多年轻的国际留学生、艺术家。相对廉价的租金和蓬勃发展的夜生活,是本区域两大特色,也是吸引国际学生的重要元素。



在克罗伊茨贝格,拥有来自全球各地的不同文化,多元化生活构成当地的最大特色,整体来说,是柏林市中土耳其人较为集中的居住区。

举世闻名的“柏林墙”过去就横亘在弗里德里希斯海因和克罗伊茨贝格之间,时至今日,这种“被分裂”的感觉仍然存在与当地许多居民心中。区域内著名的景点包括东边画廊,东边画廊,柏林墙的遗迹,以及东部的前威士林大道。



**潘科 (Pankow)**<sup>3</sup>  
公寓均价: 4629€/m<sup>2</sup>  
独立房均价: 3844€/m<sup>2</sup>

Prenzlauer Berg拥有无数的酒吧,俱乐部,剧院和服装店,是柏林最现代化的地区之一。这里也是著名的Kulturbrauerei啤酒厂的所在地。



柏林真实房源  
一扫即看



## 延伸阅读: 柏林, 2017年欧洲最佳房地产投资城市

在普华永道“2017年房地产新兴趋势”的年度调查中,柏林连续第三年在欧洲最佳城市房地产投资排名中名列第一。在同一调查中,西班牙主要城市排在中间位置(马德里第九和巴塞罗那第16),而巴黎排名第17位。

根据该评选,柏林在最佳投资、开发、租赁和资本增值上获得好评,现已成为欧洲房地产领域的领先城市。近几年以来,柏林房地产市场一直受到欧洲和世界投资者的青睐,并受到强大的资本收益潜力的吸引。除了低抵押贷款利率之外,每年柏林房地产价格升值10%左右是基于非常强大和长期的基本面。

### 有吸引力的房价

这座城市的房地产价格在欧洲各国首都中最低,因为柏林的房价比巴黎便宜2-3倍,仅为伦敦同等位置房产的1/5。柏林市正经历房地产开发热潮,在黄金地段开发数千套新建公寓。最受欢迎的新开发区之一是Mitte。

### 经济发展

柏林经历了强劲的经济增长势头,旅游业等不同行业的繁荣指标在10年内翻了一番。柏林也成为全球领先的创业中心吸引了众多初创企业,如Zalando科技

公司,2015年柏林初创企业在风险投资方面筹集了约24亿欧元,超过斯德哥尔摩或伦敦。2016年,柏林的启动资金达到37亿欧元。

### 城市吸引力和住房短缺

柏林已成为一个多元文化的国际大都会,来自世界各地的人们都希望在此工作和生活。蓬勃发展的科技行业吸引了来自世界各地的年轻人和专业人士(40%的初创员工是外国人)。这个城市日益增长的吸引力已经产生了一个很高的人口增长预测。每年有45000名新人加入该市。这导致空置率低(1.5%),住房供应与需求的结构短缺以及租金价格的持续上涨。

随着柏林房地产市场家庭拥有率低于20%,柏林房地产市场的基本面比以往任何时候都强劲,供应短缺将成为未来几年房地产的主要长期投资动力。



柏林连续第三年在欧洲最佳城市房地产投资排名中名列第一,在最佳投资、开发、租赁和资本增值上均获好评。



柏林最贵10大街区

排名	街区	均价
1	Pariser Platz 巴黎广场	10.150€/m <sup>2</sup>
2	Gendarmenmarkt 御林广场	9.700€/m <sup>2</sup>
3	Schiffbauerdamm	8.500€/m <sup>2</sup>
4	Klopstockstraße	8.200 €/m <sup>2</sup>
5	Potsdamer Platz 波兹坦广场	7.900€/m <sup>2</sup>
6	Kurfürstendamm	7.900€/m <sup>2</sup>
7	Auguststraße 奥古斯特	7.500€/m <sup>2</sup>
8	Kollwitzplatz	6.450 €/m <sup>2</sup>
9	Savignyplatz	6.450€/m <sup>2</sup>
10	Viktoria-Luise-Platz 维多利亚-路易斯广场	6.000€/m <sup>2</sup>



# 德国热门置业城市介绍——法兰克福

法兰克福是德国第五大城市，因繁荣的金融业和贸易展览会而闻名于世，在英国脱欧后，法兰克福更有可能从目前的德国金融中心升级为欧洲金融中心，为此被投资者极度看好。在美世2017年生活质量指数中，法兰克福名列前十，也是欧洲知名的宜居城市。法兰克福掌握了全德国乃至全欧洲的巨大财富，遂有“美茵河畔曼哈顿”之戏称（“Mainhattan或ManhattanamMain”）。



## ① 数字看法兰克福 FRANKFURT

**248** 面积  
平方公里

**73** 人口  
万

**5,953** 平均房价  
欧元/每平方米

**7** 2018美世全球生活质量  
指数排名  
并且在德国城市排名第3

**2** 中国投资者最喜欢的  
德国城市排行

城市优势：欧洲金融中心

金融业是法兰克福的支柱产业，拥有324家银行，欧洲中央银行和德国联邦银行也都坐落在法兰克福，实质上为德国及欧盟的经济首都；法兰克福证券交易所是世界最大的证券交易所之一，如今经营德国超过90%的股票交易。根据欧洲城市观察（European City Monitor）机构的报告，自20世纪90年代后，法兰克福常年次于伦敦与巴黎，在欧洲最重要城市的排名中位居第三。

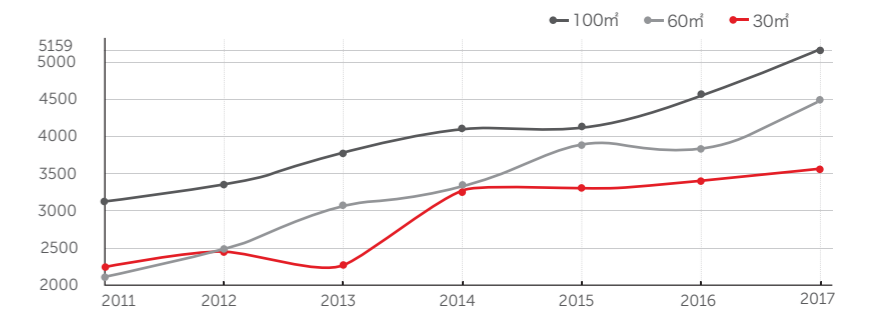
凭借德国最大空港法兰克福国际机场的交通之便，法兰克福成为世界知名的博览会之都，著名的博览会例如法兰克福书展、法兰克福车展。

法兰克福大学是德国排名前列的国际顶尖高校，是德国最著名的研究奖Leibniz-Award获得者最多的大学，精英集群数量全德第二，马普所在法兰克福大学有三个合作单位。2012年全球毕业生就业调查显示，法兰克福大学的毕业生就业竞争力排世界第十，德国第一。

## ② 法兰克福房价水平：

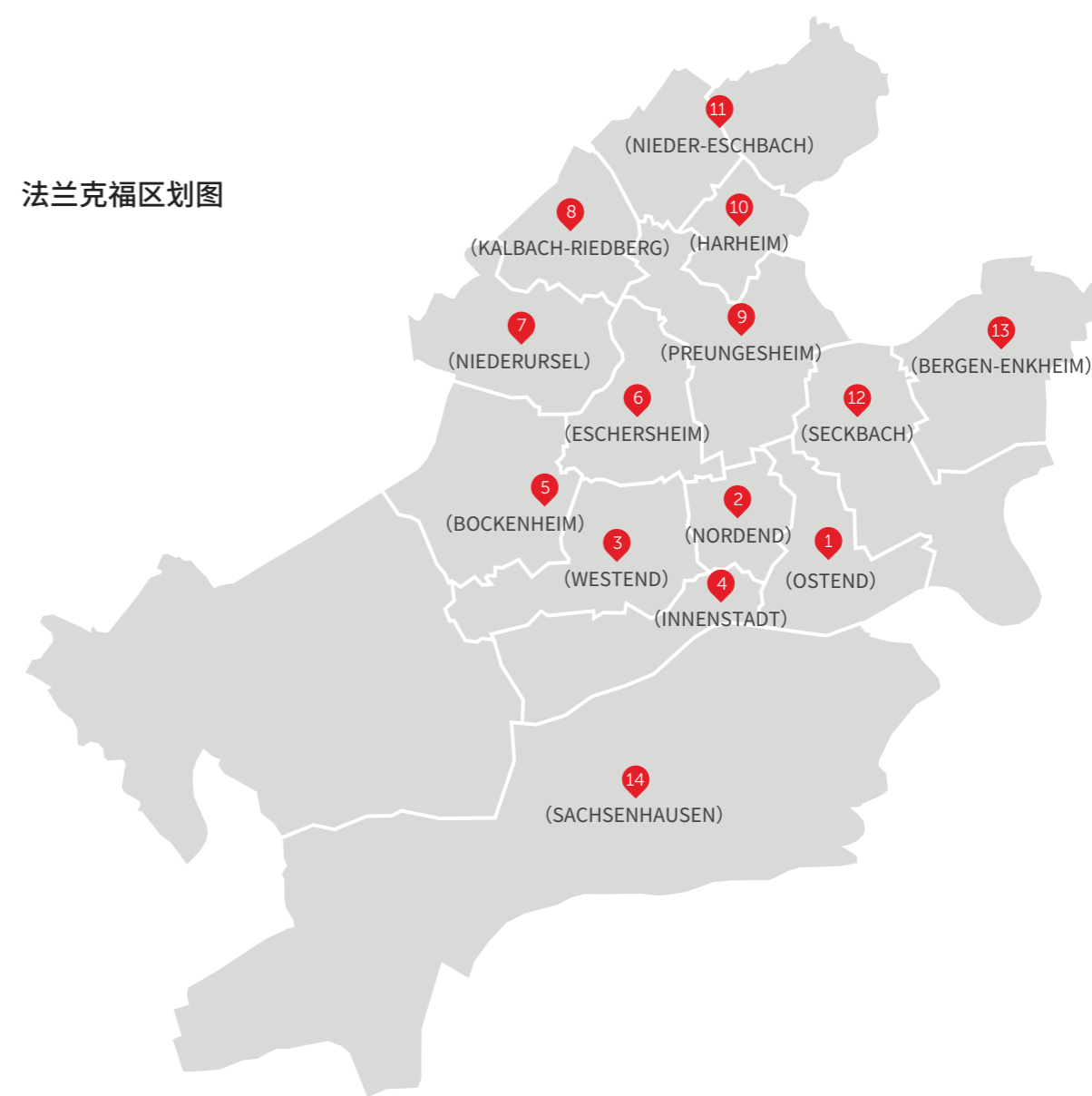
面积	法兰克福	所在州平均水平	德国平均水平
30平米	5633€/m <sup>2</sup>	4116€/m <sup>2</sup>	3435€/m <sup>2</sup>
60平米	5563€/m <sup>2</sup>	3233€/m <sup>2</sup>	2884€/m <sup>2</sup>
100平米	6008€/m <sup>2</sup>	3605€/m <sup>2</sup>	3463€/m <sup>2</sup>

## 法兰克福公寓价格历史走势（2011-2017）



	30平米	60平米	100平米
2011	2253€/m <sup>2</sup>	2147€/m <sup>2</sup>	3121€/m <sup>2</sup>
2012	2449€/m <sup>2</sup>	2504€/m <sup>2</sup>	3349€/m <sup>2</sup>
2013	2303€/m <sup>2</sup>	3055€/m <sup>2</sup>	3774€/m <sup>2</sup>
2014	3256€/m <sup>2</sup>	3324€/m <sup>2</sup>	4107€/m <sup>2</sup>
2015	3307€/m <sup>2</sup>	3867€/m <sup>2</sup>	4098€/m <sup>2</sup>
2016	3399€/m <sup>2</sup>	3846€/m <sup>2</sup>	4548€/m <sup>2</sup>
2017	3582€/m <sup>2</sup>	4447€/m <sup>2</sup>	5158€/m <sup>2</sup>

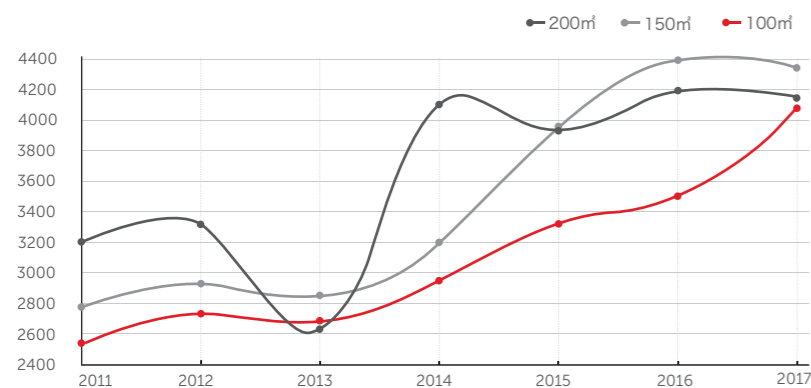
法兰克福区划图



2018年法兰克福独立房价水平

面积	法兰克福	所在州平均水平	德国平均水平
100平米	4907€/m <sup>2</sup>	2487€/m <sup>2</sup>	2351€/m <sup>2</sup>
150平米	4715€/m <sup>2</sup>	2514€/m <sup>2</sup>	2286€/m <sup>2</sup>
200平米	6342€/m <sup>2</sup>	2497€/m <sup>2</sup>	2194€/m <sup>2</sup>

法兰克福独立房价格历史走势 (2011-2017)



法兰克福独立房价走势

	100平米	150平米	200平米
2011	2506€/m <sup>2</sup>	2777€/m <sup>2</sup>	3202€/m <sup>2</sup>
2012	2708€/m <sup>2</sup>	2918€/m <sup>2</sup>	3316€/m <sup>2</sup>
2013	2672€/m <sup>2</sup>	2828€/m <sup>2</sup>	2620€/m <sup>2</sup>
2014	2941€/m <sup>2</sup>	3192€/m <sup>2</sup>	4096€/m <sup>2</sup>
2015	3326€/m <sup>2</sup>	3979€/m <sup>2</sup>	3931€/m <sup>2</sup>
2016	3498€/m <sup>2</sup>	4406€/m <sup>2</sup>	4189€/m <sup>2</sup>
2017	4086€/m <sup>2</sup>	4347€/m <sup>2</sup>	4153€/m <sup>2</sup>

### 3 法兰克福最佳居住区域

**INNENSTADT** 4  
公寓均价: 9543€/m<sup>2</sup>

Innenstadt位于城市中心区域,是城市的商业中心,是城市的大部分银行和金融机构的所在地。

这里拥有全市最好的商店,包括著名的Zeil街,这是该国最大的步行购物街,拥有许多商店和来自Prada, Louis Vuitton和Channel等着名品牌的独家精品店。内城繁华的林荫大道上遍布着许多咖啡馆和餐馆,是购物的好地方。

凭借繁忙的购物街和一流的旅游景点,Innenstadt成为了一个非常受欢迎的租房区域,但寻找廉价房产可能是一项艰巨的任务。





WESTEND <sup>3</sup>

公寓均价：9582€/m<sup>2</sup>  
独立房均价：10742€/m<sup>2</sup>

Westend是城市的富人区，主要是该市的金融业高管人员的居住地。Westend的街道上布满了许多绿色植物和设计精美的建筑，安静而优美，吸引了许多希望住在城市中心、充分享受都市繁华、便利生活的家庭前来居住。

Grüneburgpark等当地公园为居民提供了极好的休闲娱乐场所，让他们与家人一起放松和享受美好时光。Westend还拥有豪华的住宅，吸引许多移居城市并在银行工作的外籍人士。

如果您想住在一个安静的街区，并拥有漂亮的房子、充足的绿地而且靠近市中心，Westend是您的最佳选择。



Sachsenhausen <sup>14</sup>

公寓均价：6571€/m<sup>2</sup>  
独立房均价：4905€/m<sup>2</sup>

Sachsenhausen是全市人口最多的区域，是艺术爱好者的时尚目的地，因为这里拥有欧洲一些最好的博物馆。对于那些喜欢和朋友一起喝啤酒的人来说，区域内拥有许多酒吧，为啤酒爱好者提供轻松的氛围。

相对而言，Sachsenhausen是一个受年轻人欢迎的居住区域，这里有许多租金相对便宜的可供出租，并有令人向往的丰富夜生活。



Bockenheim(博肯海姆) <sup>5</sup>

公寓均价：6593€/m<sup>2</sup>  
独立房均价：4453€/m<sup>2</sup>

博肯海姆是该市人口最多的地区之一。博肯海姆是一个理想的居住地，特别适合那些预算紧张、正在寻求买得起的公寓的家庭。

区域位于内环的边缘，但由于其良好的交通网络，大多数街道都设有公交车站，因此与城市其他地方连通便利。博肯海姆(Bockenheim)也靠近城市一些最好的公园，如Palmengarten植物园，为打算摆脱工作压力的人们提供了良好的“避风港”。



Nordend <sup>2</sup>

公寓均价：7746€/m<sup>2</sup>  
独立房均价：4554€/m<sup>2</sup>

Nordend是法兰克福最大的社区之一，也是众多艺术家，工人，商人和波西米亚人的居住地。对于打算搬入城市的家庭来说，Nordend是最佳选择之一。

即使靠近法兰克福繁忙的地区，但居住在Nordend的人们也会觉得像是生活在一个小镇上。Nordend也有很好的学校，为有孩子的家庭提供良好的选择。



法兰克福真实房源  
一扫即看





# 德国热门置业城市介绍——汉堡

汉堡是德国第二大城市，也是德国最重要的海港和最大的外贸中心，同时是德国北部的经济和文化大都市。有着“世界桥城”的美称。作为德国北部重要的交通枢纽，汉堡是欧洲最富裕的城市之一，也已成为德国的新闻传媒与工业制造业中心。汉堡是世界大港，被誉为“德国通往世界的大门”。世界各地的远洋轮来德国时，都会在汉堡港停泊。



## ① 数字看汉堡 HAMBURG

**755** 面积  
平方公里

**181** 人口  
万

**55,772** 人均收入  
欧元/每年

**5,029** 平均房价  
欧元/每平方米

**19** 2018美世全球生活质量  
指数排名  
并且在德国城市排名第5

**3** 中国投资者最喜欢的  
德国城市排行

**城市优势：**德国通往世界的门户

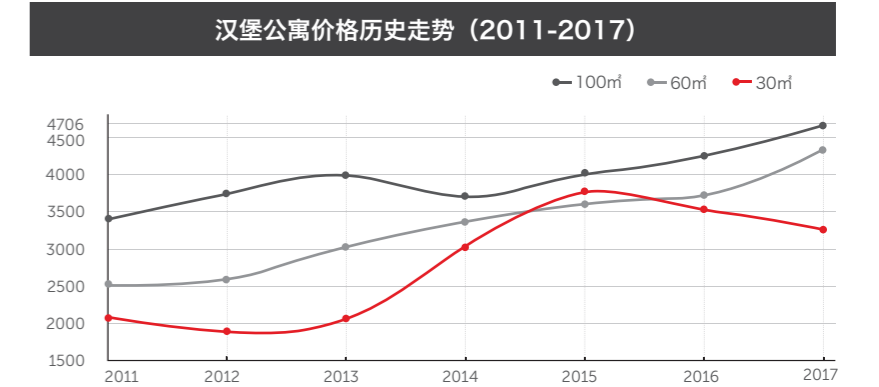
汉堡是德国最重要的港口城市，汉堡港位于易北河出海口，是德国最大的港口。同时因为包括汉堡机场和众多轨道交通，汉堡是欧洲物流的最重要的枢纽之一。汉堡经济主要为高科技经济，包括航空航天工程企业（空中客车）、生命科学企业、信息技术企业、制成品企业（拜尔斯道夫和联合利华），同时作为一个媒体中心其拥有发达的文化产业。

除美国西雅图外，汉堡是世界上第二大飞机制造区，生产“空中客车”。汉堡大多数工业和外贸有关。汉堡是音乐家门德尔松和勃拉姆斯的故乡。有多座剧院和6座博物馆。有两所大学，多所高等学校。

汉堡是欧盟五大人均国民生产总值最高的地区之一，位于德国榜首，是德国首都柏林的两倍。汉堡居民人均可支配的收入达到55,772欧元，超过德国平均水平25%，其居民购买力在德国名列第一。目前德国500强企业中超过五分之一的企业落户汉堡，这里也是德国百万富翁数量最多的城市。

## ② 汉堡房价水平：

2018年汉堡公寓房价水平			
面积	汉堡	所在州平均水平	德国平均水平
30平米	4744€/m <sup>2</sup>	4744€/m <sup>2</sup>	3435€/m <sup>2</sup>
60平米	4592€/m <sup>2</sup>	4592€/m <sup>2</sup>	2884€/m <sup>2</sup>
100平米	5258€/m <sup>2</sup>	5258€/m <sup>2</sup>	3463€/m <sup>2</sup>



汉堡公寓房价走势			
	30平米	60平米	100平米
2011	2051€/m <sup>2</sup>	2503€/m <sup>2</sup>	3404€/m <sup>2</sup>
2012	1894€/m <sup>2</sup>	2598€/m <sup>2</sup>	3746€/m <sup>2</sup>
2013	2028€/m <sup>2</sup>	3043€/m <sup>2</sup>	4026€/m <sup>2</sup>
2014	3024€/m <sup>2</sup>	3377€/m <sup>2</sup>	3736€/m <sup>2</sup>
2015	3774€/m <sup>2</sup>	3658€/m <sup>2</sup>	4013€/m <sup>2</sup>
2016	3533€/m <sup>2</sup>	3764€/m <sup>2</sup>	4256€/m <sup>2</sup>
2017	3286€/m <sup>2</sup>	4350€/m <sup>2</sup>	4705€/m <sup>2</sup>



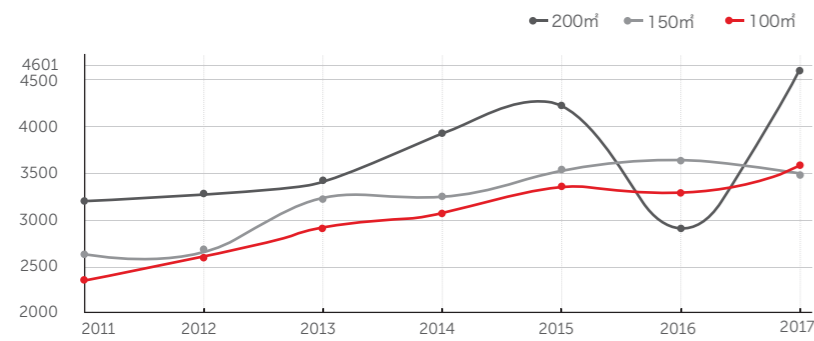
汉堡区划图



2018年汉堡独立房房价水平

面积	汉堡	所在州平均水平	德国平均水平
100平米	4593€/m <sup>2</sup>	4593€/m <sup>2</sup>	2351€/m <sup>2</sup>
150平米	4531€/m <sup>2</sup>	4531€/m <sup>2</sup>	2286€/m <sup>2</sup>
200平米	4900€/m <sup>2</sup>	4900€/m <sup>2</sup>	2194€/m <sup>2</sup>

汉堡独立房价格历史走势 (2011-2017)



汉堡独立房房价走势

	100平米	150平米	200平米
2011	2341€/m <sup>2</sup>	2620€/m <sup>2</sup>	3167€/m <sup>2</sup>
2012	2582€/m <sup>2</sup>	2637€/m <sup>2</sup>	3243€/m <sup>2</sup>
2013	2891€/m <sup>2</sup>	3217€/m <sup>2</sup>	3381€/m <sup>2</sup>
2014	3036€/m <sup>2</sup>	3202€/m <sup>2</sup>	3890€/m <sup>2</sup>
2015	3315€/m <sup>2</sup>	3504€/m <sup>2</sup>	4180€/m <sup>2</sup>
2016	3258€/m <sup>2</sup>	3613€/m <sup>2</sup>	2890€/m <sup>2</sup>
2017	3511€/m <sup>2</sup>	3489€/m <sup>2</sup>	4600€/m <sup>2</sup>

### ③ 汉堡主要居住区域

#### 米特(Mitte) 1

公寓均价: 3685€/m<sup>2</sup>

米特区是汉堡市的中心区域, 拥有城市的大部分标志性建筑、博物馆、公园、豪华商店、剧院, 如著名的Planten un Blomen公园和汉堡国家歌剧院。

米特是这个城市最好的地方, 这里是购物天堂, 您可以找到最时髦的衣服; 这里是美食乐园, 你可在街道上的众多餐馆和咖啡馆享用美味佳肴; 当然, 这里还有全市最好的俱乐部。

由于地处繁忙的商业区, 地理位置优越, 为此, 这里成为汉堡房租最贵的区域。以经济的价格寻找公寓可能是一项艰巨的任务, 但其便利的位置、靠近CBD和大多数大学校园, 这使得它成为值得努力的挑战。



#### 阿尔托纳 (Altona) 2

公寓均价: 6561€/m<sup>2</sup>

位于汉堡米特区的西北部, 阿尔托纳附近是下一个最受欢迎的购物和文化目的地。它有许多商店和精品店、市场, 俱乐部和咖啡馆。如今, 阿尔托纳以圣保利的一些最好的俱乐部和酒吧而闻名。

如果您对购物感到厌倦, 区域内与易北河接壤的地方是当地人的热门目的地, 可以欣赏到易北河流域内优美的景观。

如果您想充分享受汉堡的生活, 在最好的餐厅用餐, 在最高档的商店购物, Altona就是您的理想选择。



#### 汉堡北部 (Hamburg Nord) 3

公寓均价: 3794€/m<sup>2</sup>

位于城市的北部, Hamburg Nord是时尚和功能结合的区域, 这里有美丽的建筑, 许多商店和餐馆。在区域的南部, 主要由大型住宅楼组成, 以合理的价格为当地居民提供良好的住宅。

而在区域的最北边, 越往北越远离城市中心, 逐步进入乡村地带。美丽的阿尔斯特人工湖 (Alster Artificial Lake) 是一个休闲娱乐的好地方, 这里是当地人慢跑和锻炼的最佳地点。整体而言, Hamburg Nord是一个理想的居住区域, 靠近米特区、且价格适中。



#### 万茨贝克(Wandsbek) 4

公寓均价: 4586€/m<sup>2</sup>

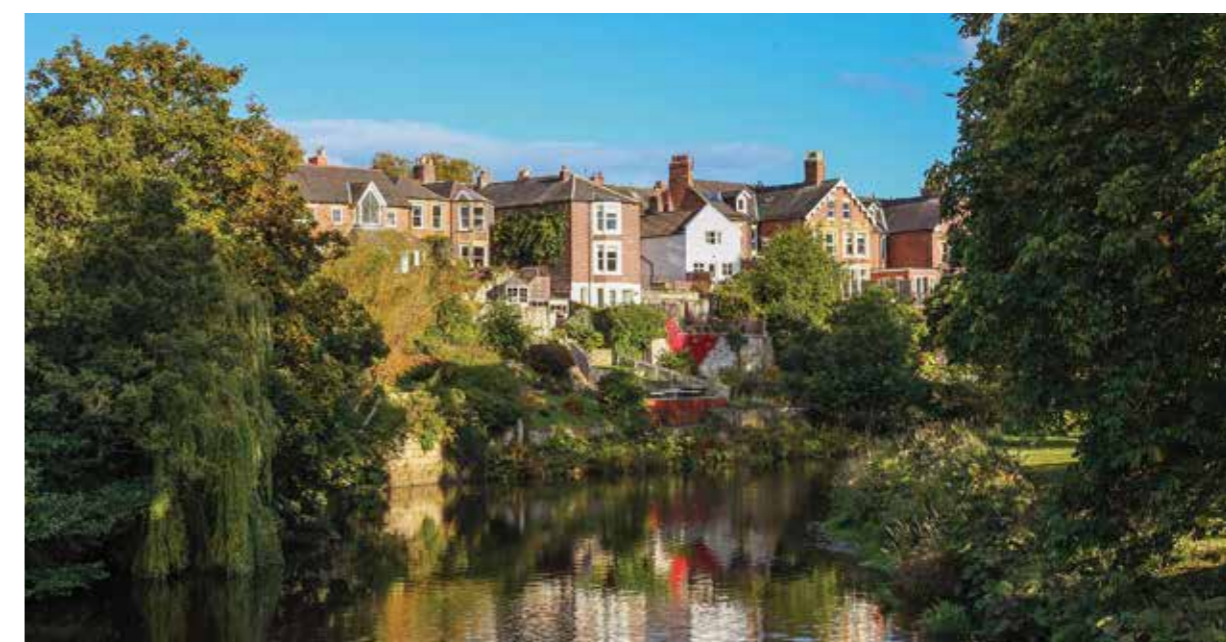
独立房均价: 4465€/m<sup>2</sup>

Wandsbek是全市人口最多的地区, 也是主要的住宅区, 拥有众多独立别墅和公寓楼。对于想要寻找实惠价格住宅的家庭来说, Wandsbek是理想的区域。

这里距离市中心很近, 住宅区内拥有数量众多的公园、体育场所, 是家庭和成人和儿童的各种娱乐选择的理想场所。



汉堡真实房源  
一扫即看





# 德国热门置业城市介绍——慕尼黑

慕尼黑是德国巴伐利亚州的首府，位于德国南部阿尔卑斯山北麓的伊萨尔河畔，是德国主要的经济、文化、科技和交通中心之一，也是欧洲最繁荣的城市之一。慕尼黑是全德国第三大城市，也是德国南部第一大城。经济发达的慕尼黑同时还保留着原巴伐利亚王国都城古朴风情，因此被人们称作“百万人的村庄”。



## ① 数字看慕尼黑 MUNICH

**310** 面积  
平方公里

**130** 人口  
万 (都会区人口270万)

**54,000** 人均收入  
欧元/每年

**7,949** 平均房价  
欧元/每平方米

**4** 2018美世全球生活质量  
指数排名  
并且在德国城市排名第1

**4** 中国投资者最喜欢的  
德国城市排行

**城市优势：经济实力最强**

作为全球城市暨德国经济最发达的城市，慕尼黑是生物工程学、软件及服务行业的中心，拥有宝马（汽车）、西门子（电子）、安联保险、慕尼黑再保险（Munich Re）、MAN AG（卡车制造）、MTU Aero Engines（飞机引擎制造）、Krauss-Maffei（注塑机制造）、Arri（照相机和照明设备）、英飞凌（半导体，总部位于郊区的Neubiberg）等大公司的总部。

慕尼黑是德国第二大金融中心（仅次于法兰克福），拥有裕宝联合银行（联合抵押银行，HypoVereinsbank）、巴伐利亚州银行（Bayerische Landesbank）；而在保险业领域，慕尼黑则胜过法兰克福，安联保险公司和慕尼黑再保险集团（Munich Re）的总部都设在这里。

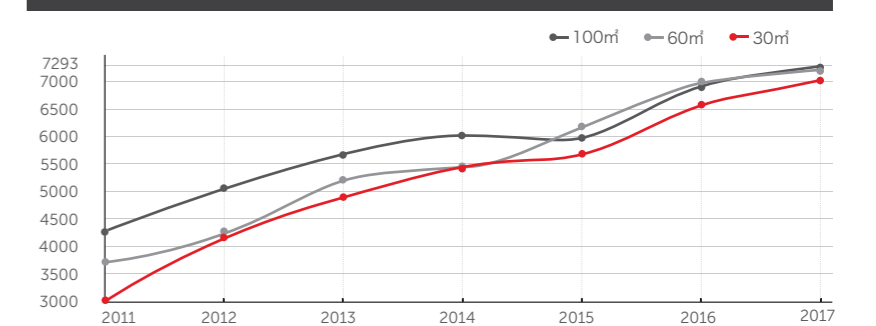
慕尼黑机场是德国第二大机场（仅次于法兰克福国际机场），目前国内直飞航班包括“北京-慕尼黑”、“上海-慕尼黑”。

## ② 慕尼黑房价水平：德国房价最贵城市

2018年慕尼黑公寓房价水平

面积	慕尼黑	所在州平均水平	德国平均水平
30平米	8191€/m <sup>2</sup>	4716€/m <sup>2</sup>	3425€/m <sup>2</sup>
60平米	7842€/m <sup>2</sup>	4386€/m <sup>2</sup>	2884€/m <sup>2</sup>
100平米	8170€/m <sup>2</sup>	4488€/m <sup>2</sup>	3464€/m <sup>2</sup>

慕尼黑公寓价格历史走势 (2011-2017)



慕尼黑公寓房价走势

	30平米	60平米	100平米
2011	3027€/m <sup>2</sup>	3706€/m <sup>2</sup>	4273€/m <sup>2</sup>
2012	4128€/m <sup>2</sup>	4188€/m <sup>2</sup>	4981€/m <sup>2</sup>
2013	4885€/m <sup>2</sup>	5210€/m <sup>2</sup>	5674€/m <sup>2</sup>
2014	5435€/m <sup>2</sup>	5433€/m <sup>2</sup>	6009€/m <sup>2</sup>
2015	5714€/m <sup>2</sup>	6110€/m <sup>2</sup>	5974€/m <sup>2</sup>
2016	6567€/m <sup>2</sup>	6955€/m <sup>2</sup>	6934€/m <sup>2</sup>
2017	7058€/m <sup>2</sup>	7223€/m <sup>2</sup>	7292€/m <sup>2</sup>

### 慕尼黑区划图



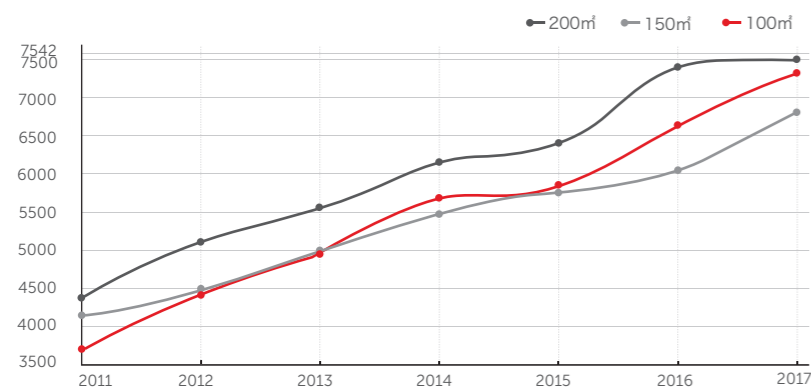
### 慕尼黑最佳居住社区区域

- 1 Altstadt
- 5 Au
- 13 Bogenhausen
- 17 Giesing
- 5 Haidhausen
- 2 Isarvorstadt 公寓均价：11862€/m<sup>2</sup>
- 1 Lehel 公寓均价：11964€/m<sup>2</sup>
- 9 Neuhausen 公寓均价：8960€/m<sup>2</sup> 独立房均价：8299€/m<sup>2</sup>
- 4 Schwabing-West 公寓均价：9364€/m<sup>2</sup> 独立房均价：10051€/m<sup>2</sup>
- 19 Thalkirchen 公寓均价：7640€/m<sup>2</sup>

### 2018年慕尼黑独立房价水平

面积	慕尼黑	所在州平均水平	德国平均水平
100平米	7785€/m <sup>2</sup>	3301€/m <sup>2</sup>	2351€/m <sup>2</sup>
150平米	7575€/m <sup>2</sup>	3214€/m <sup>2</sup>	2286€/m <sup>2</sup>
200平米	7930€/m <sup>2</sup>	3246€/m <sup>2</sup>	2194€/m <sup>2</sup>

### 慕尼黑独立房价历史走势 (2011-2017)



### 慕尼黑独立房价走势

	100平米	150平米	200平米
2011	3741€/m <sup>2</sup>	4133€/m <sup>2</sup>	4361€/m <sup>2</sup>
2012	4443€/m <sup>2</sup>	4442€/m <sup>2</sup>	5131€/m <sup>2</sup>
2013	4994€/m <sup>2</sup>	5012€/m <sup>2</sup>	5547€/m <sup>2</sup>
2014	5678€/m <sup>2</sup>	5467€/m <sup>2</sup>	6175€/m <sup>2</sup>
2015	5844€/m <sup>2</sup>	5798€/m <sup>2</sup>	6415€/m <sup>2</sup>
2016	6657€/m <sup>2</sup>	6076€/m <sup>2</sup>	7393€/m <sup>2</sup>
2017	7383€/m <sup>2</sup>	6837€/m <sup>2</sup>	7541€/m <sup>2</sup>



Altstadt (慕尼黑旧城区) <sup>4</sup>

公寓均价: 12192€/m<sup>2</sup>

慕尼黑历史古城区, 包括Marienplatz、Neues Rathaus、Viktualienmarkt, 这里以购物、旅游观光为主, 由于位于城市中心位置, 为此房租极高, 只适合短期旅游居住。



AU <sup>2</sup>

公寓均价: 10262€/m<sup>2</sup>

这里是慕尼黑最优美的地区之一, 魅力非凡, 尽管区域内很多历史建筑已在二战中被摧毁, 但遗留下来的古建筑也能让你领略慕尼黑悠久文化魅力。本区域也属于市中心区域, 所以房价、租金相当高。



慕尼黑真实房源  
一扫即看



Bogenhausen <sup>3</sup>

公寓均价: 8041€/m<sup>2</sup>

独立房均价: 9241€/m<sup>2</sup>

本区域是二战中慕尼黑全城受损最轻的区域之一, 为此保持了极为完整的历史建筑和贵族豪宅, 充满了历史感。在这里, 你能发现许多古老贵族居住过的超级别墅, 以及众多的贵族建造的豪宅, 为此, 本区域也理所当然地被称为慕尼黑的豪宅区, 住在博根豪森, 可以享受靠近伊萨尔河和英式花园的宁静氛围。

希特勒曾在本区域内居住过几年, 其居住的公寓位于Prinzregentenstraße16 (Prinzregentenplatz) 的二楼。



Giesing <sup>2</sup>

公寓均价: 7157€/m<sup>2</sup>

独立房均价: 7872€/m<sup>2</sup>

Giesing位于市中心的边缘和伊萨尔河沿岸。这是一个国际化的地区, 是几个成熟的移民社区的所在地。这里的住宿通常比靠近市中心的其他地区的房产更实惠, 更宽敞。它在夜生活方面并不夸张, 但它是一流的餐厅和一些不错的酒吧。前往该地区的公共交通便利, 前往慕尼黑市中心的路程约为20分钟。对于希望省钱并与当地人互动的外籍人士来说, 这是一个很棒区域。



Haidhausen <sup>2</sup>

公寓均价: 9900€/m<sup>2</sup>

Haidhausen是一个时尚的地区, 深受年轻人的欢迎。该地区靠近市中心, 但其建筑具有乡村特色。Weisenburger Platz和Pariser Platz是当地酒吧文化的支柱。享受积极生活方式的外籍人士可以沿着穿过该地区的伊萨尔河慢跑, 骑自行车或漫步。它拥有良好的公共交通服务, 方便您游览慕尼黑。



欲获取海外各国买房指南、每季度全球房市报告、热门学区房地产图等更多置业资讯，  
可以扫描下方二维码、浏览www.juwai.com 或致电居外服务热线400-041-7515索取。

来都来了，关注一下吧！



精明买家养成中心



全能顾问服务区

### 免责声明

居外网只就产品及服务提供资料，不提供建议或专业地产评估为目的，也不得依靠这些信息进行此类目的。有意投资者应就个别投资项目的适合程度或其他因素寻求独立的意见。本文件中的版权资料仅用于个人或内部商业用途，无书面许可不得用于其他目的。

本文件所载的资料可能来自第三方，及由与任何居外网实体并无关系的公司提供（第三方内容）。第三方内容谨供参阅，居外网无需就阁下因依赖有关资料所引致的任何损失或损害承担责任。在本文件的第三方的商标并非居外网所拥有，其均为所属第三方的产权。本文件由宏居网络技术（上海）有限公司 ©JUWAI LIMITED发行，并未经证监会审核。