迪拜
东方珍珠房地产开发有限公司
皇家珍珠项目

投资指南

本投资指南手册是根据迪拜土地部（DLD）
和房管局 （RERA）的
最新规定编制的。

了解您的权利 *4*

在迪拜购置房产 *8*

如何在迪拜转售房产 *14*

如何租赁您在迪拜拥有的房产 *16*

i. 长期租赁

ii. 短期租赁（度假住宅）

阿联酋居民和非居民如何申请购房贷款 *18*

阿联酋居民及非居民如何在迪拜开立银行账户 *24*

2018

1 了解您的权利

永久产权与非永久产权

引言

关于外籍人士购置房产及其所有权的规定

允许外籍人士在指定的外籍所有权的特定区域持有永久产权的房产（简称为“指定区域”）。永久性所有权是绝对的，不受时间限制，并且适用于所有权属中的土地和所有建筑物。外籍人士也可以认购各种类型的房产。

关于迪拜酋长国登记房产的第2006-7号法律

该法律规定了迪拜酋长国的房产登记和所有权的制度。法律规定阿联酋和其它海湾合作委员会国籍人士（以及由这些人士全资拥有的公司）有权在迪拜的任何地方拥有房产，以及其他外籍人士在迪拜酋长指定的外籍所有权区域之内可以拥有永久产权。
该法律进一步规范了在迪拜土地部（DLD）进行房产登记的相关制度，以保障房产业主的权益。此外，它还规定了土地部（DLD）在房产登记和更新相关资料的权利。

指定的外籍人士所有权地区

迪拜酋长国的酋长发布了相关法令和规章制度，指定了外籍人士可以拥有房产所有权的特定区域（简称为“指定区域”）。以下为最具权威的指定区域的名单：

- Meydan
- The Palm Jumeirah
- Downtown Dubai
- Old Town
- Burj Khalifa
- Business Bay
- Dubai Marina
- Emirates Hills
- Jumeirah Lakes Towers (JLT)
- Jumeirah Beach Residence (JBR)
- Discovery Gardens
- Arabian Ranches
- Midriff (specified plots)
- Dubai Investment Park (DIP)
- Falcon City
- Dubai Sports City
- Dubai Motor City
- International City
- Jumeirah Islands & Jumeirah Village

投资者在购置期房之前，需要了解的关键问题：

在签署期房买卖合同之前，买方应该前往迪拜土地部（DLD）和房管局（RERA）或访问土地部（DLD）的网站（www.dubailand.gov.ae），了解以下问题：

1. 该房产项目是否已在房管局（RERA）注册备案？
2. 该项目的监管账户是否已经开立？监管账号是什么？监管账户设立在哪家银行或金融机构？
3. 该项目完成的百分比是多少，预计完工日期是什么？
4. 开发商是否已在房管局（RERA）注册备案？开发商是否持有开发土地、或者是否具有与土地所有者签署的开发协议？
5. 开发商是否已获得土地部（DLD）和房管局（RERA）颁发的、出售期房的批准和许可？

第 2007-8号法律

根据该法律规定，如果开发商计划出售期房，必须事先开立一个项目专用的独立的监管账户，该账户必须在迪拜土地部（DLD）认可的监管机构（银行或金融机构）开立。开发商必须将买方支付的所有期房的金额存入监管账户。依据法律规定，存入监管账户的金额只能用于建造开发项目。项目监管账户由土地部（DLD）的监管部门，即房管局（RERA）定期进行审计和监督。

2 在迪拜购买房产

在迪拜购置期房

如果您正在计划购置期房，在您选定期房并准备好房款之后，第一步是填写并提交预定单。该预定单概述了房产买卖合同，即商品房《销售与购买协议》（SPA）的基本条款和条件，包括付款计划以及各方人员的信息。

- 提交预定单时，请提交您的有效护照（扫描件或复印件)。
- 确保您完全理解合同条款。
- 如果房产项目延迟竣工，请确保您了解开发商应当承担哪些责任。

支付定金

一旦接受预定合同，您就必须支付该合同规定的预定金额。之后，根据双方订立的付款计划，开发商将在您支付定金后，提供正式的《销售与购买协议》（SPA）。

- 汇入监管账户的金额将在工程竣工时，转入开发商的账户。

签订商品房《销售与购买协议》

正式而具有法律约束力的合同是商品房《销售与购买协议》。请确保该合同注明预计完工日期。

东方珍珠房地产购买流程

完工后，需要对您进行产权过户。在过户之前，您必须全额付清房款。

• 开发商将邀请您验收该房产。如有不满之处，请告知开发商进行处理。

东方珍珠购房步骤

第1步 审查个人资信

- 您的资信状况
- 您的财务预算

第2步 查找房源信息

- 确定您的新房面积与规格（卧室数量等）
- 与我们的销售顾问会面，他们很乐意为您提供全程指导
- 了解您在我们社区中居住的好处
- 从我们的项目中找到您理想的住宅

第3步 预定

- 支付定金（现金、信用卡、银行转账、第三方支付）
- 如果使用信用卡支付，请提供信用卡授权表（签字版）
- 如果有人代表您付款，需提供第三方授权书（签字版）
- 如果通过银行转账，请提供电汇转账凭据
- 签署《商品房预定合同》（URC）
- 收到签署完整的的预定合同

第4步 首付

- 支付首付款（现金，信用卡，银行转账，第三方支付）
- 支付4%的Oqood注册费
- 支付土地部 （DLD）管理费（现金或信用卡）

第5步 销售和购买

- 在首付款、期房产权注册费（Oqood）和服务费记入监管账户之后，将签署《销售与购买协议》
- 收到双方签署完整的《销售与购买协议》

第6步 为您的房产办理登记

- 东方珍珠代表您在迪拜土地部办理房地产的登记注册手续
- 收到Oqood期房产权的合法证件和凭据
- Oqood期房产权证将在交房时转换为房地产所有权证书（房产证）

东方珍珠房产购买流程

客户
登记注册
资格认定
预定
首付及其它费用
销售合同
DLD注册
客户联系东方珍珠
客户填写注册表
客户提交护照、签证和阿联酋身份证件或者公民身份证
OPRED将客户登记到系统
将客户委托给OPRED销售顾问
OPRED销售顾问了解客户的需求
安排会面
客户体验之旅和项目介绍
客户是否感兴趣?
是
客户预定商品房
客户支付预定金（现金，信用卡或银行转账）
客户收到收据
客户签订期房《预定合同》
客户收到一份正式签署的期房《预定合同》
客户支付首付，DLD 4% Oqood 注册费和行政费
客户收到收据
客户签署商品房《销售与购买协议》
客户收到双方签署的《销售与购买协议》
迪拜土地部
客户收到期房产权 Oqood 的注册证明
结束

3 如何在迪拜转售您的房产

期房是尚未完全建成便已经上市出售的房产。房地产开发商是期房的主要卖方。在期房价格上涨时，投资者可转售期房。

为什么投资者要出售期房?

当项目越来越抢手时，投资者可以出售期房，获得较高的投资回报。

出售期房是否带来利益?

当房地产项目的部分工程完工时，期房的价格便开始上涨。因此，在部分结构工程完工时，投资者很可能会在转售期房时获得较高的回报。

如何出售位于迪拜的期房?

鉴于您可能考虑转售您的期房，东方珍珠为此将提供房地产和物业管理服务MANZILI （阿拉伯语，意思是“我的家”），旨在通过我们的专业团队，以及庞大的顶级房地产代理网络，来帮助我们的客户管理他们的房地产，包括转售房产的服务。

我们将协助您出售房产。如果您出售房产，则需要持有以下文件：

- 有效的护照复印件。
- 房地产完工证明书（如果房地产已竣工）。
- 服务费支付证明（如果房地产已竣工）。
- 开发商出具的无异议证 NOC。
- 向开发商付款的收据。
- 地址证明。
- 房地产所有权证书（产权证）。

4 如何租赁您在迪拜拥有的房产

东方珍珠为了帮助我们的客户管理他们的房产，将提供房地产和物业管理服务MANZILI（阿拉伯语，意思是“我的家”），协助客户租赁房产。
我们通过简单快捷、全面便利的措施和房地产管理服务，将全年协助您管理您的房产。我们服务领域包括管理房产租赁、收集租金，以及其它任何相关事宜。

长期租赁服务

通过Manzili的专业团队，东方珍珠将：

- 帮助您找到合适的租户，代表您与租户协商押金、租金、办理租赁协议，确定租金支付方式等事宜。
- 协调您和租户之间的关系，包括办理租金支付和房产维护等事宜。
- 确定适当的租赁价格
  租赁房产的第一步是由顾问开展多方面评估。
- 房屋翻新
  在出租房屋之前，美化您的房子将会更好地展示您的房产。
- 维护
  确保您的房产自始至终得到管理和维护。
  良好的维护是租户满意的关键因素之一。
- 更好地展现您的房产优势，使其脱颖而出。

Manzili提供的增值服务

- 交房前验收报告
- 租赁开始与租赁终止报告
- 登记房地产所有权证书
- 新房移交和领取钥匙
- 法律通知书（令迁出租房与不付租金案例）

短期租赁服务

我们提供全面管理度假型住宅的服务，包括宾客管理、收益管理、维护、清洁和安保、室内装修和配置/园艺和景观美化等。

如何在保修期之后维护您的房产：

在东方珍珠，我们创建了房产和物业管理服务 - MANZILI（阿拉伯语，意为“我的家”），帮助客户在第一年的保修期之后管理他们的房产。该服务还将在保修期之后，提供三种级别的房产维护套餐：

蓝宝石级别：全面维护，每周7天，每天24小时服务。
红宝石级别：半维护，每周5天，每天24小时服务
绿宝石级别：半维护，每周5天，每天9小时服务。

5 阿联酋居民和非居民如何申请购房贷款

在阿联酋，投资期房的金额是可控的。您只需要支付首付款；此后，按照合同的付款方式支付其余金额即可。

与其它类型的房产贷款相比，期房贷款通常是有利的。它可以使投资者按尽可能低的价格购买房产，同时不会影响其获得最高回报的机会。

让我们来看看在阿联酋办理期房贷款的程序：

阿联酋中央银行最新规定

2013年10月底，阿联酋中央银行针对银行和其它金融机构的按揭贷款，出台了一套新的管理办法，并于2013年12月底生效。
这些新的管理办法主要界定如何采用“贷款与房产价值比率”（LTV）来确定借款人的贷款资格。中央银行的职责是规范银行和其它金融机构如何按照标准惯例，向阿联酋籍公民和外籍人士提供贷款。

银行或金融机构提供的期房贷款

就购买期房而言，阿联酋籍人士和外籍人士需遵守相似的银行贷款细则。具体地说，在购买期房方面，阿联酋籍人士和外籍人士的最高贷款房价比（LTV）均为50%，无论购房者的目的、支付价值或类型是什么。这相当于贷额金额不得超过房地产价值的50%。

为了使您最终获得贷款，您的首付款必须至少相当于售价的50%。然后，银行将根据付款计划，向开发商的监管账户支付其余的50%。在此笔金额支付给开发商之后，银行将收取贷款金额的利息。

此外，作为借款人，您必须了解，在银行获得Oqood期房产权或预登记的文件之前，银行不会将贷款金额转入开发商的监管帐户。而迪拜土地部在办理 Ogood 期房产权或预登记的文件之前，将征收 4%的注册费。

还款期

《管理办法》还规定了最长的还款期和借款人的年龄限制。偿还贷款的最长期限为25年。另一方面，在偿还最后一笔分期贷款时，如果借款人是阿联酋籍公民，其年龄不得超过70岁；如果借款人是外籍人士，其年龄不得超过65岁。如果外籍借款人是自雇经营者，其年龄限制可延长到70岁。

阿联酋关于获取期房贷款的管理办法是清晰明确的。公司在维护借款人、贷款人和开发商的权益方面，具有非常成功的经验。

阿联酋房产贷款的一般条款

房产		阿联酋与海湾合作委员会国籍人士	非阿联酋与海湾合作委员会国籍人士
现房	第一套房产	价格少于或等于5百万AED的房产：LTV高达80%	价格少于或等于5百万AED的房产：LTV高达75%
		价格多于5百万AED的房产：LTV高达70%	价格多于5百万AED的房产：LTV高达65%
	第二套或更多房产	LTV高达65% (与房产价值无关)	LTV高达60% (与房产价值无关)
期房	所有	LTV高达50% (与房产价值无关)	LTV高达50% (与房产价值无关)

一般条款

1. 注册费：相当于销售价格的4%，需预先支付。
2. 完工时，提供房地产所有权证书（产权证），并且转交给提供贷款的一方。
3. 期房：完成期房产权Oqood的注册和预登记的手续后，将相关文件转交给提供贷款的一方。
4. 提供贷款的一方委派独立的第三方对房地产进行估值。借款人承担相关费用。
5. 阿联酋居民的最高贷款期限定为25年。
6. 如果借款人是非阿联酋居民，其付款期限内的最高年龄为65岁。
7. 阿联酋居民可获得批准的、最高贷款金额定为其年收入的八倍。
8. 非阿联酋居民可获得批准的、最高贷款金额为其年收入的七倍。
9. 除非在迪拜土地部进行注册，否则贷款是无效的，并且任何其它协议也是无效的。
10. 借款人承担合同费用，除非另有约定。
11. 登记贷款的费用是贷款金额的0.25%（以当地机构时常更新的比例为准）；
12. 借款人需办理人寿与财产保险。

注：

a) 银行提供所有贷款之前，必须获取项目登记文件，并经审查认定合格。
b) 并非所有银行提供符合伊斯兰教法的金融产品。
c) 并非所有银行向非阿联酋籍居民提供贷款。
d) 某些特定条件，比如利率、费用和最低收入等，将因银行不同而有所不同。

关于外籍人士贷款的介绍

外籍人士贷款的特点

以下是外籍人士办理贷款的常见信息：

• 贷款金额：一家银行愿意提供的具体金额取决于您所联系的银行；某些银行会提供高达2,000万迪拉姆的金额，用于购买住宅型房产。
• 利率：不同的银行将提供不同的贷款利率，每年利率处于3% 至6%之间。
• 期限：此类贷款的期限可长达25年。
• 贷款与房价比率：大多数银行将为非阿联酋籍居民提供房产价值50%至60%的资金。
• 有些银行根据伊斯兰教法提供贷款。

购房资格和需要提交的文件

在您获得购房贷款之前，您将必须满足一定的资格或标准，并提交所需的文件。

购房资格或标准：

• 某些银行规定，在您申请贷款之前，您的国籍必须列入该银行认可的清单。
• 您必须是月薪人士或个体经营者。
• 您的每月最低收入需要达到银行确定的标准。此收入必须符合税后的最低标准。

需要提交的文件：

您需要提交贷款申请表及其支持性文件，如下所示：

• 有效护照
• 最近6个月的银行对账单，无论您是个人或公司
• 如果您居住的国家拥有信用评级机构，则提供信用评定报告
• 如果您居住在海外，则需提供居住签证或居留许可
• 工资证明和工资单
• 如果您是公司和个体经营者，则必须提供审计报告、公司注册证书、营业许可证和业务简介
• 显示您住址的水电及其它公用服务账单

6 阿联酋居民及非居民如何在迪拜开立银行账户

您在迪拜开立银行账户之前，最需了解的三种信息：

银行账户要求	银行提供的服务	银行账户的优点
对于个人/私人银行账户，您需要提供以下文件： • 显示住址的水电及其它公用服务的账单 • 银行时常要求的推荐信 • 如果您在职人员，请提供您的雇主/团体或公司的无异议证（NOC） 对于企业银行账户，您需要提供以下文件： • 公司章程（MOA） • 公司注册的证件 • 股东和董事的详细信息 • 公司无异议证/经营状况良好证明信 • 公司现有的商业合同	• 网上银行 • 银行账户的类型（国际账户、离岸账户） • ATM 自动取款机的服务 • 信用卡和借记卡的服务 • 支票本 • 灵活转账 • 客户服务 • 贷款/信贷服务	• 迪拜的银行对您的个人信息将全面保密。与任何国家均不存在信息互换协议。 • 在迪拜内外转账轻松可靠 • 网银和手机银行系统安全可靠 • 享受国际银行服务 • 提供几乎所有种类的外汇兑换业务 • 享受个人、企业和汽车贷款服务 • 利率合理 • 提供联名账户服务 • 电子邮件和短信监督

我需要哪些证件才能开立账户？

• 您的护照及其多份复印件，以及护照相片
• 您的担保人或雇主的无异议证

根据您所选择的银行，您还可能需要提供以下文件：

• 显示雇主名称和您的工资金额的文件（您的公司人事部应该能为您提供此文件）。
• 阿联酋身份证（Emirates ID），或者申请阿联酋身份证的资料复印件
• 最近的水电或其它公用服务账单或已签署的租赁合同，以确认您的住址
• 其它银行的推荐信，类似于您的国内银行提供的推荐信。

至于您是否需要提供上述某些文件还是全部文件，这将取决于您想要开立的银行账户类型、您是否为阿联酋居民，以及您在哪家银行开立账户。

如果我不在阿联酋，我可以开立银行账户吗？

为了在阿联酋的任何地方开立银行账户，您需要在银行工作人员面前签署申请表和其它文件。通常，您在开立账户时需要亲自在场。尽管如此，如果您决定把钱存入汇丰或花旗等大型国际银行机构，您应该可以在您所在的当地分行开立账户。

非阿联酋居民如何开立银行账户？

如果您为非阿联酋居民，您可以开立储蓄账户。您可以获得借记卡。需要注意的是，按照银行的政策，您必须按规定在此类账户中存入最低限额。

您在开户时，需要提供的文件：

• 护照复印件
• 收入来源证明
• 非阿联酋居民根据其现有的国内账户，提供最近一年的银行对账单。

另外一个途径是，如果银行允许的话，您可以雇佣一位财务顾问，作为您的代表。这样，也许您可以远程开立账户。

我应该选择哪一家银行?

很多时候，外籍人士认为，在他们熟悉的大型银行开户比较安全和便利。在阿联酋运营的渣打银行、加拿大皇家银行、哈比比银行、汇丰银行和花旗银行，均是主要的国际银行。如果您移至迪拜工作或生活，那么它们均是相当好的选择。

然而，这些大型国际金融机构的崛起，也促使许多阿联酋当地银行向客户提供优质的服务，并且收费方面具有一定的竞争性。

例如，阿联酋迪拜国民银行（ENBD）已获得外籍人士和当地人的好评。相比一些外资银行，该银行在与业务管理严格的阿联酋中央银行对接业务时，更加方便，实力更加突出。

您在选择迪拜的一家银行时，需要考虑以下问题：

- 在你的办公室或住宅的附近，是否有此家银行的 ATM 机。
- 是否提供方便快捷的网上银行和应用软件 apps。
- 对最低存款的要求。

为了帮助您选择一家迪拜的银行开立账户，请查看受欢迎的银行清单，及各家银行的基本活期账户的标准功能（如下）：

迪拜当地银行

EMIRATES NBD （Emirates National Bank of Dubai, 迪拜国民银行）

迪拜国民银行在迪拜拥有250多台的自动取款机，还拥有众多的分行。该银行的标准活期帐户的服务包括：

- 免费提供国际借记卡/ATM提款卡（仅限AED币种）
- 可以为获批的外币开立账户

NBAD（National Bank of Abu Dhabi, 阿布扎比国家银行）

阿布扎比国家银行在迪拜拥有50台ATM机和许多分支机构。NBAD不仅提供多项信用卡业务，而且还提供多项个人活期帐户的服务，包括：

- 在阿联酋境内的NBAD ATM机免费提取现金。
- 提供万事达（MasterCard）白金借记卡

ADCB（Abu Dhabi Commercial Bank, 阿布扎比商业银行）

ADCB在迪拜提供了11台ATM和许多分支机构。该银行活期账户的服务包括：

- 提供 AED和其它所有主要币种的银行业务
- 免费提款机，提供取款和存款业务
- 免费借记卡/ATM提款卡

FAB（First Abu Dhabi Bank, 第一阿布扎比银行）

第一阿布扎比银行在迪拜拥有14台ATM和8家分支机构。该银行活期账户的服务包括：

- 最低余额：3000 AED
- 免费提供借记卡/ATM卡（如果账户币种为 AED）

Dubai Islamic Bank (迪拜伊斯兰银行)

迪拜伊斯兰银行以其优质的个性化服务而著称，在迪拜提供10台ATM和许多分支机构。

免责声明：

本文件提供的信息仅作为一般信息和意见使用。在编制此类信息时，我们秉持谨慎认真的态度。然而，某些情况在任何时间可能会发生变化，并可能影响信息的准确性。此类信息并非专业建议的一部分，也不是提供任何服务的组成部分。因而，不得依靠此类信息。东方珍珠房地产开发有限公司和/或其附属机构、管理人员或员工现在或将来均不对此类信息的准确性、可靠性、及时性或完整性提供任何保证或声明。东方珍珠将不负责因任何人依靠本文件包含的信息开展某项行动，而导致直接或间接遭受的任何损失。所提供的任何部分的信息均不得被解释为开展任何财务投资的诱因。包含财务预测信息和示例的内容不得被视为与持有、购买或销售相关的建议。此类信息不涉及任何投资者的个人投资目标、财务状况和特定投资需求。正因为如此，投资者在做出任何决定之前，必须审慎调查并咨询其财务顾问。此外,未经东方珍珠房地产开发有限公司的明确批准，不得以任何方式复制、向其他任何人分发或传播，或使用此类信息。

orientalpearls.ae