

通往投资欧洲的大门

布拉格和捷克共和国简介

布拉格

布拉格地处**欧洲心腹地**带 – 距波罗的海约 600 公里、距北海约 700 公里、距亚得里亚海约 700 公里。更确切一点，布拉格距伦敦 1377 公里(853 英里)、距维也纳 292 公里(181 英里)、距柏林 350 公里(217 英里)、距巴黎 1037 公里(642 英里)。

布拉格是捷克共和国的首都，也是该国最大的城市，面积为 497 平方公里(192 平方英里)，约为纽约面积的三分之二。布拉格坐落于波西米亚中心的伏尔塔瓦河畔，布拉格在过去 1100 余年中一直是捷克的政治、文化和经济中心。在哥特时代和文艺复兴时期的很多年中，布拉格，这个由桥梁、大教堂、金边塔、教堂穹窿所组成的迷人城市，是两位圣罗马帝王的固定座，也是圣罗马帝国的首都。布拉格几乎未收到二战的摧残，这个紧密的中世纪中心保留了鹅卵石小巷、院墙、大教堂和数不清的教堂塔尖，全部隐于 9 世纪辉煌古堡的阴影之下，这座庄严的古堡面朝东方，每天太阳在它背后落下。再没有任何欧洲城市有如此美景。

布拉格市欧洲中部和东部最富有的城市，也比欧洲西部许多城市富有，人均 GDP(PPP)为 32357 欧元，是欧洲平均水平的 153%。而布拉格人均 GDP 是整个捷克共和国的两倍(不考虑全国)。这座城市是 130 万人的家，而在中心地区，人口约为 190 万以上。

布拉格还被称为‘千塔之称’、‘金色城市’、‘90 年代时 20 年代的巴黎’、‘万城之母’、以及‘欧洲之心’。自 1992 年以来，布拉格的历史中心被列入联合国教科文组织的世界遗产名单。

很多人认为它是欧洲最迷人、最美丽的城市之一，布拉格同布达佩斯和克拉科夫一样，成为了欧洲中部最受欢迎的旅游城市。随着欧洲廉价航线的增加，布拉格成了炙手可热的周末休闲城市，游客不仅可以参观为数众多的博物馆和文化遗址，还可以品尝著名的捷克啤酒和佳肴。

布拉格也是一座生机勃勃的现代城市，充满了活力、音乐、文化艺术、美食和重大事件，有成百座音乐厅、画廊、电影院和音乐俱乐部。

而布拉格最有优势的地方在于物价低，包括住宿、交通、饮食和美酒，都比欧洲西部的任何地方要便宜的多。

捷克人

捷克人给人的第一印象也许是有点凶，商店或餐馆的服务员都“不苟言笑”，地铁和有轨电车的乘客都非常安静，然而，如果你去酒吧、社交场所、俱乐部或朋友家，你保证能有不同的印象。你一定能理解他们超强的幽默感，也会珍惜他们的彬彬有礼。大多捷克人都不苟言笑、自信而且安静，除非进了酒吧，同时他们还很勤劳、极少主动挑衅或是好斗。

捷克人是欧洲中部的西斯拉夫人，主要居住在捷克共和国，少部分捷克人也住在斯洛伐克、奥地利、美国、巴西、阿根廷、加拿大、德国、俄罗斯和其他国家。捷克人说捷克语，捷克语与斯洛伐克语和上索布语都很接近。

捷克共和国

捷克共和国位于欧洲中部，包围在小山和山丘之中，西与德国接壤、北与波兰接壤、东与斯洛伐克接壤、南与奥地利接壤。在历史上该国由三个区域组成：波西米亚、摩拉维亚和西里西亚，然而，如今有 14 个区，各自有其郡政府所在地和政府机关。捷克共和国国土面积为 78866 平方公里，最低点在海拔 176 米，最高点在海拔 396 米。

捷克共和国的经济发达，收入较高，人均 GDP 为欧盟平均水平的 82%。捷克共和国是最为稳定和繁荣的后共产主义国家之一，过去三年每年经济增长速度都在 6% 以上。该国也是经济互助会的第一位正式成员，根据世界银行(2006)和人类发展指数(2009)对于发达国家的标准，捷克被定义为“人类发展指数非常高”的国家。

该国是申根地区的一部分，废除了国界控制，至 2007 年 12 月 21 日对其邻国德国、奥地利、波兰和斯洛伐克完全开发国境。

鲁津国际机场是该国主要的国际机场，2007 年，接纳乘客 124 万人次，使它成为了欧洲中部最繁忙的机场之一。捷克共和国总共有 46 座有跑道的机场，其中 6 座提供国际航空服务。

捷克美食的一大特点就是主要为肉食，猪肉非常普遍；牛肉和鸡肉也很流行。同时也提供鹅肉、鸭肉、兔肉和野生动物的肉。酿制啤酒是捷克共和国几百年以来的传统活动。除了捷克啤酒、梅子白兰地和葡萄酒，捷克人还产两种独特的烈性酒：Fernet Stock 和温泉酒。

玩转捷克共和国

捷克滑雪度假地

捷克共和国几乎都群山环绕，夏天可以欣赏到美丽的田园风光，冬天可以享受到一流的滑雪设施。捷克的群山上有多处冬季度假村，提供顶级的设备、高质量的滑坡、越野跑道、雪橇滑行以及全套的运动服务，包括滑雪和滑雪板学校，还有专门针对儿童的学校，除此之外，还提供滑雪设施租赁和仓库等服务。许多中心还被选来举办各种重要的国际运动赛事，如 Špindlerův Mlýn 的障碍滑雪世界杯，或 Nové Město na Moravě 的越野滑雪和两项世界杯竞赛。

巨人山脉、老鹰山脉、伊泽拉山脉、矿石山脉、舒玛瓦山、Jeseník 山脉和 Beskids 森林都会提供许多装备精良的度假中心。

主要的滑雪度假地

巨人山脉 (Krkonoše) – Špindlerův Mlýn, Pec pod Sněžkou, Harrachov 和 Rokytnice nad Jizerou

伊泽拉山脉(Jizerské hory) – Bedřichov, Severák 中心, Tanvaldský Špičák

Beskydy 山脉 – Pustevny, Dolní Lomná, Lysá Hora, Javorový vrch, Kohátky, Bílá 等等

波西米亚森林(Šumava) – Lipno, Zadov, Železná Ruda

老鹰山脉(Orlické hory) – Říčky, Deštné, Čenkovice

Jeseníky 山脉 – Praděd, Ovčárna, Červenohorské sedlo, Ramzová, Petříkov

矿石山脉(Krušné hory) – Klínovec, Boží Dar

波西米亚-摩拉维亚高地 – Nové Město na Moravě

捷克娱乐(SPA)中心

仅有少数国家有捷克这样的 SPA 设施，当地居民从 15 世纪开始就使用它们了，那是最早的 SPA 记录。许多捷克 SPA 是欧洲最古老的，就连 J. W.歌德、俄国沙皇彼得大帝和奥地利女皇玛丽亚·特雷沙这样的名人都来过。在捷克共和国，你会看到一共 37 个 SPA 中心，散发着独特的当地风味，优势就是天然疗养泉水、矿物泉水、气体和疗效泥。

不管你是来到世界闻名的卡罗维发利、玛丽亚温泉、弗朗齐歇克矿泉村，或是其他，你都能体验世界一流的护理，这也是捷克 SPA 闻名于世的原因。每种 SPA 都针对人体某一部位，而且还会为每位客人量身定做一套 SPA 流程。而泉水的疗效也是早就闻名于世的。

不管你有何种不适，或是你身体只是需要放松，捷克 SPA 都是您的首选。高质的护理和数百年的传统能够保证您享受到高品质的服务。您自己可以决定选择泥疗浴还是专门享受疗养温泉，捷克 SPA 可以满足您的任何要求。

卡罗维发利 – 最著名的捷克 SPA 中心

捷克共和国最富盛名和最大的 SPA 中心可以追溯到 1350 年左右，罗马皇帝和捷克国王查理四世于 1370 年把它提升成了城镇，19 世纪末定义为了卡罗维发利。该市最富盛名的风景就是圣安德瑞教堂、圣彼得和保罗东正教唐、市立剧院、磨坊温泉回廊以及圣玛丽神女教堂。卡罗维发利由浪漫的山丘田园包围—矿石山麓。

卡罗维发利的享誉全球则是因为其矿泉，该 SPA 中心有 12 个疗养泉，基本的成分虽然相似，但是温度和二氧化碳量不同，这也是为什么它们疗效不同的原因。冷一点的温泉有点净化作用，而暖一点的温泉可以减缓胆汁和胃液的分泌。最强的是 Vřídlo 泉，从 2000-3000 米的深度升上来，温度达到了 73°C，而其他温泉的温度在 40°C 左右。温泉主要治疗新陈代谢紊乱；也用于呼吸和洗浴。

捷克 SPA 的传统是偶走文化遗产不可分割的一部分，由于其优质的疗养资源，在欧洲享誉盛名，并且在医药和治疗学的历史上占有了一席之地。然而，捷克的 SPA 不仅仅意味着治疗，同时也意味着娱乐、休息和减轻工作压力。所有这些组成了令人愉悦的氛围、丰富的文化生活、运动和娱乐生活。除此之外，你还可以观赏周边浪漫的城堡公园、中世纪古堡、教堂和修道院。

玛丽亚温泉

玛丽亚温泉是西波西米亚 SPA 三角洲里的第二大 SPA 中心，由于疗养和优质的天然资源闻名于世，该中心位于保存完好的绿色森林所包围的迷人山谷，约有 100 眼包含了各种化学物质的冷铁酸水的泉。The first sources have been known since the...

坐落于风景如画的山谷、Slavkovský 林区内树木繁茂的山坡上，海拔 628 米；亚山区寒冷气候，中等刺激因素。这一 SPA 中心的出名是由于迷人的布局、优质的天然资源和众多的泉眼 (SPA 中心本身就不少于 40 个)，以及卓越的医疗成功率。当地一大特色就是干燥的二氧化碳源，天然疗养源：碳酸氢-钙-镁-铁和碳酸氢-钙-硫酸-铁酸性水，用于饮用治疗和洗浴；以及天然气体和泥巴。

投资布拉格和捷克共和国房地产的八大理由

- **安全** 投资房地产总的来说比股市和各类资本市场产品更加安全、风险更小。附属担保一般非常安全(如果是一栋楼或公寓)或是土地本身，你总是可以亲眼看到，如果愿意还可以亲手摸到，即使不是专家，也随时可以评估它的价值和目前的状态。在布拉格或是捷克共和国的任何其他迷人和风景如画的地区投资，都比把钱投进 500 强的公司要安全的多，它们的利润不确定，策略也不确定。布拉格由于其永恒的光辉和不平行美的辉煌的百年建筑而被称为‘万城之母’，同时它也是一座现代、美丽和繁荣的城市。在这一方面，布拉格可以轻易与巴黎、维也纳、慕尼黑或伦敦比肩。
- **公正的定价** 在布拉格和捷克共和国是可以获取利润的。布拉格住宅楼的价格比大多西欧城市如维也纳、巴黎或罗马等要低 30-50%，尽管在过去十年中上涨了 60%以上，尤其是在加入欧盟以后。预期在采用欧元后，物价会飞涨，这一现象在邻国斯洛伐克于 2009 年采用欧元后发生了。
- **有利可图、不缴税收入** 不管你采取何种投资战略，长期和中期在布拉格投资房地产百分之百会获利。不过这也在很大程度上取决于整体经济因素，即在未来数年内，房地产价格会涨多少、涨多快，其他一些因素也很典型，仅布拉格和捷克共和国能永久正面影响价格发展，如持续增长的游客数量(布拉格是前十个欧洲旅游胜地)、强势和稳定发展的当地经济、持续增长的布拉格人口以及市中心内环极为有限的新楼盘项目空间，这些空间绝大部分已经被历史建筑所占据。

其他重要的盈利因素就是不缴税收入，如果把房产租出去，这种收入就会不间断，尤其是住宅立即就能租出去，而且是长期，一年可以保证回报 5-10%(取决于地段和房产类型)。这样你没必要坐等房价上涨，就能立刻获取不缴税收入，每年如此，无须花费任何

功夫。我们会提供给客户关于目前市场上最佳投资机会的建议，谨记客户的投资回报目标，最后还会帮助客户管理这些房产以达到其目标。

- **优越的地理位置** 捷克共和国在地理位置上非常有优势，地处欧洲中心、交通硬件设施优良、且与德国、波兰、奥地利和斯洛伐克接壤。而布拉格到大部分其他欧洲城市仅 2 小时的航程。布拉格的鲁津国际机场是一座大型的现代化机场，与世界各地紧密相连，飞去伦敦 2 小时 20 分钟，飞 3 个小时你就到马德里了，开车 3 个小时你可以到维也纳、慕尼黑或柏林，乘飞机也只需 1 个小时。
- **享受尊崇** 在欧洲乃至全世界最古老、最美丽的城市之一，在这个被称为‘90 年代时 20 年代的巴黎’的城市拥有自己的房产，人们会怎么看待布拉格呢？难道它不会维护最精明的投资者们的尊严吗？
- **容易且不复杂就能买进/卖出** 房地产市场是成熟且透明的，产权受到捷克共和国很好的保护。买卖房产的手续很简便，也不复杂，所有产权记录都保存在中央电子登记表中(Katastr Nemovitosti)，任何时候都能上线访问。自 2009 年 5 月 1 日，非欧盟国居民都可以以（捷克）公司法人（如有限责任公司）或私人的身份购买房产，而在此之前，唯一的方案就是仅百分之百控股的捷克公司(通常是有限责任公司，S.R.O.)才能购买房产。成立购买房地产的公司非常快捷，手续也不复杂，而通常明智之举就是，可以在当地融资（贷款），捷克银行会为当地公司提供贷款，即便该公司所有人是外国人。捷克共和国的投资环境非常友好，公司纳税非常低，利润税率是 30%，在经营的前 4-5 年提交 0 或负值的资产负债表(这样，无需缴纳任何税费)，而在接下来仅出示小部分需要缴税的利润。这还可以带来附加值 – 对于你祖国的收税人来说，你是一个外国‘不赚钱’公司的老板(拥有房地产)，而不是国外房产的业主。我们对于经营这种公司有着丰富的经验。
- **当地融资机会** 抵押贷款的机会非常多，而且向当地公司提供这种贷款，利率在 4 %到 5.5%之间(几乎是欧盟国家的平均水平)，取决于银行的状况，抵押贷款年限和其他因素。我们与一些本地的银行有往来，确保客户能拿到最好的贷款条件，不过抵押贷款虽然有成本，但也有优势，比如，可以帮你降低通货风险。如果你的策略包含长期投资，并且将房产出租，那么可以从本地银行用抵押贷款贷本地货币，这样首付 50%，剩下 50%从银行贷款会比较好。抵押借贷的还款差不多等于租金。一般来说，我们希望捷克王权能够让本国货币对欧元升值，尤其是使用欧元的日子就要到来(3-5 年内)。抵押贷款的另一优势就是可以增加你的投资范围和相应的投资回报，根据我们的经验，两套贷款五成的中等公寓的双重回报(租金和房价)比同等条件下一套大公寓的回报要高。显然如何制定投资战略是由客户自己决定，然而我们会一直支持客户，用我们丰富的市场知识和经验帮助使他们的回报最大化。
- **移民机会** 捷克共和国是欧盟成员国之一，也是申根签证条款的一部分，是个投资者友好国家，坐落于欧洲大陆的正中间，基础设施完善、犯罪率低。在捷克共和国开办公司可以帮助你申请居留权，甚至移民到捷克共和国。只要客户要求，我们可以提供此方面的服务。

捷克共和国的商务

在吸引外资直接投资上，捷克共和国是最成功的经济转型国家之一，各个行业的 13 万多捷克公司有外资支持。自 1993 年，800 亿美元以上的外商直接投资记录在案，一些针对各个国家对于外资吸引力的研究也证实了这一点。例如，在安永的《欧洲吸引力调查》中，捷克共和国常常位居前列。

在捷克共和国，经商的条件一直是适宜而且安全的，这一点使得这个国家很能吸引一些投资者，独资企业主和公司的经营一直发展良好，政府和一些非盈利机构采取的措施加强了国家的稳定性和可持续发展。

2004 年捷克共和国加入欧盟使得其商务活动法规符合欧洲标准和欧盟法规，不仅对欧盟成员来说，对欧盟以外的居民来说，在捷克共和国从事商务活动变得更加便捷、透明。

当前的捷克税务体系于 1993 年 1 月 1 日执行，与欧盟其他国家的体系相似，包含企业营业税、个人所得税以及增值税标准体系。19%的企业营业税是欧盟国家里最低的，而个人所得税则为 15%。

捷克法通常规定外国居民可以和本国居民在同等条件下和范围内，在捷克共和国从事商务活动。

法定形式存在的公司尤其要遵守《捷克商务法》，根据捷克法律法规，可以成立六种不同形式的公司，包括普通合伙公司、有限合伙、有限责任公司、股份公司、欧洲公司和欧洲经济利益集团。

在捷克共和国，有限责任公司(捷克语缩写为“s.r.o.”)是企业单位最普遍的法律形式，有如下优势：

- 公司义务的有限责任；
- 最低基本资金相对较低
- 行政管理要求较低。

该类公司是独立法人，其注册资金由各股东共同出资，这些股东对于工商管理部门注册资金而他们未付的部分都有一定责任，有限责任公司必须至少拥有 20 万捷克克朗/约 8200 欧元的注册资金，而每个股东应最少出资 2 万捷克克朗/约 820 欧元。注册资金成为公司资产，公司自由处理，比如利用这些资金购买办公用品和商品、支付款项等等，公司的法定实体由一名到多名常务董事组成。

自 2009 年 11 月 1 日起，管理局和公司之间的正式信函都为电子形式，例如，所有信函和公告都发送至所谓的电子数据箱，通过远程就可以轻易管理。公司还可以通过传统信函的形式与管理局交流，但是通过数据箱这种电子形式的交流更加快捷、更加高效。

我们公司提供从开办新公司到行政管理的一系列服务，价优高效。

移民捷克共和国

捷克共和国 – 通往欧洲的大门

捷克共和国位于欧洲中部的心腹地，是文化财富中心，也是居住和经商的独特地方，与奥地利、德国、斯洛伐克共和国和波兰接壤，其官方语言是捷克语，除此之外，当地居民也说英语和其他语种。亚洲人在此处顺利居住和经商，在布拉格你能看到中餐馆、印度餐馆和所有人都喜欢的美食。人们都很友好，并且遵纪守法。捷克城镇和村庄的氛围都很吸引各国游客，这里的气候是冬寒夏暖，通过航空与全世界相连、通过铁路与欧洲各国相连。

为什么是捷克共和国？

近年来，捷克共和国一直在吸引着全国各地投资者的眼球，结果简单明了：繁荣昌盛和不断增长的经济、合理稳定的环境、能够胜任工作的劳动力和成立公司的成本低廉。由于这些原因，捷克共和国展现出了资本投资每年的持续增长，来此经营的跨国公司、经济成熟的公司每年也在增长。过去二十年，捷克共和国快速提高了该国的生活水平、发展服务部门、并且集中精力推出重要的经济改革，捷克还为持续发展，尤其在欧洲经济中，打下了坚实的基础。

捷克共和国有什么优势？

- 是申根地区的一部分，位于欧洲腹地，在此处开办公司后可以在 27 个欧洲国家从事经营活动。
- 能够在 5 年内获得永久居留权。
- 通过获得商务签证可以有机会在此找工作。
- 社会福利保障。
- 更高品质的生活。
- 人均收入是 25182 美元。
- 生活成本比其他欧洲国家低的多。
- 大量的投资机会。
- 与其他欧洲国家相比，成立公司的成本最低。
- 与世界其他国家相比，犯罪率和腐败都是最低的。
- 当地居民非常友好，包容是他们的特性。
- 子女补贴、社会补贴、住房补贴、父母补贴和出生许可等福利向居民开放。
- 根据福布斯网站，捷克共和国在世界最健康国家的年度排名为第 13 名。

获得居留许可(签证)

如需移民捷克共和国，你必须在捷克的海外领事馆获得签证，有效期超过 90 天(所谓的居留许可)，通常获取捷克签证的途径如下：

1. 通过在捷克共和国注册公司获取捷克签证(居留许可)对于家庭和中年人或年纪更大的人来说，也许是最佳选择，其优势是：举家移民的机会、低廉的公司维护成本、从事商业活动的可能性、购买房产获取抵押贷款的可能性、重新提交居留许可申请时材料编制的成本低廉、以低利率缴纳养老金和健康保险的可能性。签证可延期 2 年，5 年后可以获得永久居留权；劣势：高昂的最初成本，需要展示每个家庭成员 5000 欧元的银行存款。

根据我们客户的经验，这是获得捷克居留许可的最为实用和保险的途径，显然没人可以百分之百确保能获得居留许可，但是通过“注册公司”来获取签证的模式是最佳方案。建议步骤如下：你本人(通过捷克共和国的旅游签证来旅游)或是通过中介(例如我们公司)在捷克共和国购买房产，开公司(通常不超过几个星期，有限责任公司是最简便的公司形式)，将公司注册在所购买的房产地址下，在银行开户(使用公司名称)并存入 101000 捷克克朗(约 4100 欧元)，然后申请居留许可。没有任何官方理由可以拒绝此类居留许可，在拿到居留许可 5 年后，你就可能获得永久居留权了。

2. 通过有执照的私人企业家而获取捷克签证(居留许可)对于任何年龄的单身人士都是可行的，优势：小本经营或受雇佣的可能性、低初始成本。签证有效期为 2 年，5 年后可以申请永久居留权。劣势：需要展示 5000 欧元的银行存款，每年支付 400 欧元的估算税，即便没有获取利润。如果第一次被拒，重新申请需要缴纳全额费用。

对于年轻人来说这是另一种获取捷克居留许可的有效途径，你可以在大学注册，但是一般只要注册大多数大学提供的入门课程(语言)即可，尤其是查尔斯大学。注册该课程花费在 1000 到 1500 欧元，一旦你有学生签证，在第一次续签后就可以转换成商务签证，此后有效期为 2 年。

3. 外国人获得捷克工作许可(工作签证)。优势：毫不费力就找到工作的可能性、在 2 或 5 年内获得永久居留权的可能性。劣势：在全球经济危机的情况下，很难获得签证，复杂的续签手续，如果你的雇主不愿意请你，换工作非常困难。几年内把家人带来不太可能，第一次申请被拒后，重新申请需要缴纳全额费用。

4. 获取捷克学生居留许可(或学生签证)对于没有家庭的年轻人比较合适，优势：成本低、获得签证的几率高。劣势：有效期短，永久居留权可能 10 年后才能获得，即使在捷克共和国连续居住 10 年，续签可能与成绩挂钩。然而，在第一次续签后，如果仍然在捷克共和国，你可以换成商务签证。

5. 获得捷克家庭团聚签证(居留许可)仅适用于 18 岁以下的未成年人，单独居住的父母在 70 岁以上。

保留所有签证申请材料非常重要，入境捷克共和国时，你必须持有(旅行)医疗保险，必须在到达的 3 个工作日内到外国人警务部门注册，必须在签证到期前的 120 天以内续签。

学在捷克共和国

捷克的大学以悠久的传统和优质的教育著称于世，捷克高等教育机构提供悠久的声誉、独特的观念和有趣的专业。各类计划和课程都有捷克语和其他语种，包括英语。

就读捷克的公立大学，外国人和捷克人一样不用交任何学费，而不同之处在于教学采用英语或其他外国语种。学校可能收取这些课程的费用，上外国语种课程的费用每所大学不同。

外国学生的权利和义务和捷克学生一样，公立大学的申请在二月底以前提交，有些学校的最后期限延至三月或四月。提交申请需要缴纳一定费用 – 通常为 500 捷克克朗(约为 22 欧元)。人人

都有权利提交不限数量的大学申请，根据学校类型，必须通过入学考试。毕业生可以拿到相关教育课程的捷克文凭(学士、硕士、博士)。

目前在捷克的大学有 25000 以上外国学生(所有大学在校生的 8%以上)。

以下是最有名的公立教育机构，在捷克共和国备受追捧：

查尔斯大学

布拉格

查尔斯大学由捷克国王和圣罗马帝国未来的皇帝查理四世成立于 1348 年 4 月 7 日，如今，查尔斯大学由 17 个相对独立并且自治的学院组成，聘请了 7000 余名教师，其中 4000 人为学术研究人员。

查尔斯大学有 42400 余名学生(捷克共和国所有在校大学生的五分之一)；有 270 余种获得认可的课程和 600 多个系。

经济学院

布拉格

经济学院非常著名，是唯一一所提供 1989 年前捷克斯洛伐克经济学课程的大学。

在布拉格的经济学院有 6 个学院：金融和会计学院、国际关系学院、商务管理学院、统计学和信息学学院以及经济学和公共行政学院(在 Jindřichův Hradec)。

捷克理工学院

布拉格

捷克理工学院是一所公立大学，成立于 1717 年，理工课程的学习分为 7 个学院：土木工程、机械工程、机电工程、核科学和物理学工程、建筑和交通科学以及生物医学工程。该学院还有两个分院：Klokner 学院和 Masaryk 高级学院。

演艺学院

布拉格

马萨里克大学

布尔诺

西里西亚大学

奥帕瓦

帕拉茨基

奥洛穆茨

**西波西米亚大学
比尔森**

**Tomáš Baťa 大学
Zlín**

布拉格房地产市场

过去几年内，有许许多多的投资商对布拉格的房地产感兴趣，全国各地的人们来到这个欧洲心脏上的宝石之城投资，跟欧洲西部的房价相比，这里的房价相对较低，还有很大的上升空间。

布拉格有 10 个区，根据房地产投资机会，划分成了以下三个区域：

布拉格内环中心是历史中心，最初是从 8 世纪到 14 世纪开发出来的，受到联合国科教文组织的保护，涵盖了布拉格一两个行政区，这里有很多 18 和 19 世纪修建的文艺复兴时期的建筑，这些建筑让布拉格尤其出名，布拉格 3 区也是如此，这些由正面华丽、屋顶很高、空间宽敞的公寓式建筑是房地产的精华所在，这片区域内没有新的住宅项目，然而，古老的建筑一直在翻新和现代化。

布拉格大中心是所谓的更宽泛的历史中心，包括中心附近的区域和布拉格 3 区，和布拉格 4、5、6、7、8 和 10 区部分。

大布拉格 – 包括剩下的布拉格 4-8 区、9 区和 10 区部分。

布拉格近郊 – 布拉格外围地区以及与布拉格 的区域。

价格分类

布拉格住宅市场有三个价格分类：

低标准住房

这一类别的价位在 25000 至 40000 捷克克朗(1000 至 1500 欧元)每平方米之间，包括二级市场房产，如上个世纪 30-50 年代的砖瓦房公寓、70-80 年代修建的 5-6 层高的砖瓦公寓和 90 年代中期修建和公寓楼。这一部分交易比例最高，这些公寓的质量可以成为标准住房，稍微有点供过于求。

中等优质住房

第二部分的价格范围在 40000 至 80000 捷克克朗 (1500 至 3000 欧元)每平方米之间，这一部分为优质住房，周边环境和配套服务都很好，对这种住房的需求更大，而且还在增长 – 稍微超过了供应，70%以上新开发的住宅项目为此类住房，投资者们对此类住房的质量要求很高，因此，对于施工标准，尤其是新项目，考虑的更多

高等最佳地段住房

第三类的价格范围在 80000 至 170000 捷克克朗(3500 至 8000 欧元)每平方米之间，这一类别的地段是最重要的，这部分通常在内环中心布拉格 1 区和 2 区、布拉格历史区附近(布拉格 3 区和 4 区)以及布拉格的高级住宅区，即布拉格 5 区和 6 区。由于历史中心和上述区域对建筑和施工的限制，需求总是远远超过了供应。这对租金有很大影响，所以这些地段的租金相当之高，例如 5 区公寓的租金，通常在 300 至 330 克朗(12 -14 欧元)每平方米之间，因此一套 70 平方米的两室一厅一厨一卫租金为 23000 克朗(860 欧元)。

购买土地

捷克共和国跟其他国家一样，也有各种土地使用体系，例如农业用地不能用于住宅区建设，购买土地更加赚钱，但是责任重大。我司可以帮您选择一片土地(或多片)，不管用途是什么，都可以提供全套所需当地法律支持来完成购买，这样我们对于信息的准确性和交易的合法性承担全部责任。

您投资的回报

捷克住宅楼和其他房地产以及土地，如房屋、别墅、公寓、公寓楼、写字楼、国家土地上的房屋、农耕地、林地和工业开发用地通常比欧洲其他地区的售价要低，而且回报非常丰厚。

范例：

小的独立式住宅，位于捷克普通小镇，与大多数西欧国家的一个车库价钱相当。

较大的家庭公馆，带大花园(1500 m)，距布拉格 80 公里，售价为 50000 欧元。

小型别墅，4 个房间，有水电设施，2000 平方米花园，种满果树和蔬菜，售价为 20000 欧元。

公寓楼，10 所独立的公寓(随时可以出租)，地段为捷克主要城镇，如比尔森，售价为 150000 欧元。

为什么是 888 房产？

为什么与我们合作？

- 我们提供专业的服务和丰富的经验，以及客户的正面反馈，这些都是我们最好的资历；
- 我们力求向客户提供全部的长期解决方案，如果专注于房地产交易和房产管理，我们会提供一系列服务，包括帮助居留许可申请、组织研究考察等等 – 客户通常要求这种服务，最重要的是 – 我们能够提供广告上介绍的专业知识和服务；

- 我们主要为国际客户服务，非常了解他们的需求和要求，我们对于政府流程非常熟悉，可以避免不必要的弯路，我们在香港和欧洲(捷克共和国和瑞士)都设有办公室，我们在当地运作，但目前是国际的 – 这样我们在更近距离接近客户的同时，又能保持当地的优势；
- 我们行动高效、只收取客户实际的成本，我们的价格是透明、公正和有竞争力的，从来不会高于市场均价，我们紧凑的架构和网上交流使得价格很有竞争优势，我们可以灵活改变，我们没有任何“暗箱”成本或收费 – 我们会提供给客户一套标准服务的报价，或应客户要求，还可以提供详细的非标准服务的估价；
- 我们最大的目标就是满足客户的需求，力求达到双赢，建立长期的成功关系，高效管理客户的房产，使得客户的投资回报最大化；
- 我们会为结果和声誉而奋斗，从不会承诺办不到的事情，声誉一直是我们最有价值的无形资产，也是我们商务的核心；
- 我们对客户开放、真诚，很高兴聆听客户的批评和建议，而且尊重客户，因为是客户带给了我们价值；
- 我们在代表客户运作的同时时刻谨记客户的投资回报，不管是短期还是长期的。

您的投资战略

投资回报通常与所选择的投资战略直接相关，短期方案或房产交易方案非常盈利，但同时风险较大，这种战略在“经济繁荣”年代很常见，放假增长迅猛，交易量比平时高的多，而且市场上不缺乏资金流动，这种投资方案的成功前提就是坚实的市场知识和能力，能够迅速关闭交易 – 我司对于此类支持非常专业，捷克共和国的交易成本门槛比欧盟大多国家要低。

中期或长期投资对于投资者来说几乎总是获利的，获利的多少则取决于什么资产、什么时候、多久和投资目标是什么，这一战略最经典的例子就是，很多私人购买公寓是为了不缴税收入，随后出租，其优势很明显：

- 最初购买交易后最少的投入，
- 稳定的收入来源，
- 房产最终增值。

我们来举个实际的案例来更好地了解这种方案：

投资一栋新建 1+kk 公寓(一室+厨房)，38 平方米，位于布拉格 4 区(布拉格大中心)，售价为 2100000 捷克克朗或 84000 欧元，回报如下：

最多初始家具投入 = 80000 克朗或 3200 欧元(-)

10000 克朗或 400 欧元净租金/月 x 12 个月=120000 克朗或 4800 欧元(+)

市场增值率为+3%(保守估计，经济危机前平均增值率为 10%以上，市场在经济危机爆发后坚持了一年，冷却了下来，但也积累了需求)

5 年的投资回报至少是 600000 克朗(24000 欧元) + 315000 克朗(12600 欧元) – 80000 克朗(3200 欧元) = 835000 克朗(33400 欧元)或每年 8%。

如上所述，这是非常保守的估计，因为未来 5 年租金和房价都会比估算的涨的快的多，尤其是捷克共和国采用欧元以后。市场上房价每涨一个百分点，就会多 105000 克朗(4200 欧元)的回报，或增加+ 1%的回报。5%平均增值率非常实际，实际上每年的增值率可能会达到 10%。

我们如何操作(如何成功):

我们提供的一系列服务包括但不限于：

- 全套房地产中介服务：搜集房产信息、买卖交易的准备和进行、抵押贷款申请、全套房产管理；
- 公司注册和公司管理服务(会计、税务申报、秘书服务)；
- 居留许可申请等等；

Buying property step by step:

1. 一旦你选定了房产，确定了最终价格，购买流程就可以开始了，最好得到书面的最终整套计划书，包含卖家的价钱，买家有义务购买，卖家也要卖– 未履行卖家/买家义务则会缴纳罚款。
2. 接着有进一步的保留协议，包含以下内容：交易条款、押金(通常为交易额的 10%)、交易取消条款；双方违约的后果和罚金。押金确认了买家的购买诚意，一旦决定不买，押金不能退回，在签订合同前，明智的做法是对保留协议草案进行综合的法律评估– 我司提供此类法律支持。
3. 下一步就是买家和卖家在公证员在场的情况下签订基本的协议，这一项可以由买家的代表进行，基于特定交易《授权委托书》的权利。
4. 然后，确定最终交易额(房价)一定比例的押金，取决于双方的协议：
 - 在公证人处(一份单独的协议，规定了要遵守哪些条款-何时将钱发放给卖家或还给买家)；
 - 在负责交易的中介处(在此情况下没有收费)；
 - 在银行的存款。
5. 接着用于变更记录、证明产权的出售协议和所有必须的文件提交给所在区的 Katastr Nemovitosti(房地产登记处)，我司可以准备并提交这些材料。
6. 在向房地产登记处申请了所有必须的变更、产权所有人改变后，预存交易金全部转给卖家，这一阶段在房地产登记处关于房产的任何进一步变化都是不可能发生的。

7. 在实际转让完成后，包括签订特殊协议，规定了公寓里的任何家具、交接的钥匙数量等等。
8. 根据合同转让给新业主的最后一步是服务，如供电、供水、供气、互联网、电话等等，房产必须保证已经向税务机关更新和注册。

购买房产步骤(抵押贷款选择)：

捷克金融机构向外国人和公司提供抵押贷款，抵押贷款市场非常具有竞争力，尽管贷款率较高(高出 1-1.5%)，通过公司抵押贷款也比个人(外国人)要容易得多，尤其是你没有长期居留许可，因此我们建议按照以下步骤申请抵押贷款：

1. 在捷克共和国开办法人实体(公司)，请参考"开办公司步骤"。
2. 签订保留协议后所选择的房产会保留，支付保证金(通常为房价的 10%)。
3. 我司通过《授权委托书》进行抵押贷款申请。
4. 我们会收集在捷克贷款抵押申请的主要材料，包括房产评估。
5. 一旦银行批准就签订抵押贷款文件，该批准是正式的，一般需要几周时间(需要银行贷款委员会审批)，提交材料的时候我们会审查获批的可能性。
6. 签订房产的销售协议。
7. 产权转移手续在房地产登记处进行，所购房产在该处进行产权的变更。
8. 一旦房地产登记处向银行提供了新的产权记录，最后一批抵押贷款就会支付给卖家，交易完毕。

开办公司步骤：

1. 将我司所要求资料的问卷填好，同出生证明和护照第一页一起扫描发送至 e-mail: info@888real.com
2. 我们同您签订关于开办公司的协议，列举双方的权利和义务，预付 50%的款项之后才开始运作，可以通过银行转账。
3. 我们编制《授权委托书》草案，通过 email 发送给您：
 - a) 如果是中国大陆或香港公证员见证，则《授权委托书》以中文书写；
 - b) 如果在捷克共和国签订且捷克公证员见证，则《授权委托书》则以捷克语书写。
每个公司股东应在公证员见证下签订《授权委托书》。

4. 公证后的《授权委托书》原件应同居住地警局提供的良民证一起邮寄(Fedex, DHL)给我们。警局提供的良民证(无犯罪记录证明)必须是原件或公证后的复印件(由公证员公证), 且是一个月内的。
5. 我们准备公司注册所需的一系列材料。
6. 我们负责公司注册, 向工商管理部门提供注册材料。
7. 注册完成后我们会通知您, 一旦公司注册, 您可以通过网站查询状态: www.justice.cz (点击“hledat”, 然后输入公司名称, 再点击“vypis platnych”)。
8. 一旦收到剩下的 50%付款, 我们就向您提供完整的公司注册资料。

申请居留许可步骤:

申请居留许可的最有效途径就是通过公司注册- 参见“获取居留许可”章节, 因为我们重点说明下列流程:

1. 已在捷克共和国开办了法人实体(公司), 请参考“开办公司步骤”章节, 所有年满 18 岁(如果是家庭集体申请)申请许留许可的个人应由公司董事或共同所有者(捷克语为“jednatel”)进行公告。每位董事需签署的相关材料由我们提供, 每位董事提供其所在地警局的良民证非常重要。每位年满 18 岁的个人应提供其个人账户上 101000 捷克克朗(约 4100 欧元)的存款证明, 请记住: 存款越多越好。儿童的存款证明为成人的一半。
2. 一旦开设了公司(一般需要 2-4 周的时间), 您就会收到我们的确认信, 同时还有一系列材料, 你可以打电话给当地捷克领事馆, 然后填写您申请的日期, 也可以在网站 www.vizapoint.eu 上注册然后预约。您应提交我们寄给您的材料和护照, 同时提供 4 张 3.5 x 4.5 本人的照片, 您护照的到期日至少应在您提交申请的 16 个月以后, 申请评估流程需要 120 个工作日, 此后会发放给您有效期为 90 天以上的签证。
3. 入境捷克共和国后, 你必须在到达的 3 个工作日内到外国人警务部门注册, 地址是: Praha 3, Konevova 32。他们会在你护照上盖章, 你应在签证到期前的 120 天内申请居留许可的续签。续签申请, 你可以不用本人亲自去, 可以通过《授权委托书》代表你办理。

我们的服务和价格

房产服务

购买/出售操作, 整套服务

包括下列项目:

- 搜寻房产,
- 议价支持(如适用),
- 基于购买协议的客户代表(如要求)
- 整套法律支持

更多服务：

- 租赁搜索和房屋出租- 1.5 个月的租金，连续 12 个月(如果租赁关系早于合同规定的 12 个月结束，我们会立刻免费找到新租户)
- 管理房产：监控和确保每月租金按时交纳，偶尔进行财产清查
- 布置房屋，准备出租 (不包括所有费用和家具成本)

抵押贷款

所含服务：

- 最佳贷款额度审查，
- 按银行要求编制抵押贷款申请，
- 提交抵押贷款申请，跟进银行进度，
- 基于购买协议的客户代表(如要求)

开设公司

所含服务 (50%预付款)

- 准备注册材料
- 公证服务
- 政府费用
- 在工商管理部门注册
- 向注册处提供 1 年的办公地址
- 邮寄发票
- 委任所有公司创始人为董事
- 获得所有董事在捷克共和国的犯罪记录
- 获得执照
- 银行开户
- 在税务处注册

更多服务：

- 准备和提交第一年银行账户上的 0 余额；
- 向注册处提供第二年及接下来的办公地址；
- 公司管理：接收信函、扫描、通过 email 转发、如需要则提供基本的英文翻译；从政府机关(datove schranky)接收电子信息、扫描后转发，如需要则提供基本的英文翻译。

居留许可服务

商务签证(100%预付款)

所含服务：

- 关于申请流程的详细咨询，
- 获得商业登记的打印件，
- 获得商务登记处的打印件，
- 申请文件的捷克语翻译，
- 用捷克语填写领事馆的申请表格，

- 捷克共和国注册地址的确认，
- 审核商务计划，并翻译成捷克语，
- 邮寄文件 (DHL 或 Fedex)，
- 在外国人警务署注册
- 协助在捷克银行开户
- 机场接机和中转
- 被拒后免费重新提交申请

企业家签证

工作准证

学生签证

其他服务 – 如要求

瑞士房产

888 个项目

新住宅项目

住宅和别墅

土地

第二市场

联系人

相关链接

下载

我们的合伙人

所有项目

是/否

新建筑项目

- 施工日期
- 坐地铁/有轨电车/公交可以很快到达市中心
- 坐有轨电车/公交可以很快到达市中心

- 坐有轨电车/公交/地铁 40 分钟/30 分钟/20 分钟/10 分钟

公寓

- 类型
- 1 室 1 厨
- 2 室
- 3 室
- 4 室
- 区域
- 阳台、台阶、庭院
- 起居室
- 卧室
- 厨房
- 走廊
- 地下室
- 楼层
- 陈设
- 抵押贷款可能性
- 外部停车区域/车库
- 附近的购物中心/电影院/幼儿园/学校/公园/运动康乐设施/网球场/游泳池/餐馆/医院
- 到市中心的步行距离
- 建筑类型：砖/面板
- 与市中心的连接：附近的公交车站/有轨电车车站/地铁车站
- 地段良好
- 绿化带
- 住宅安静区域

- 镶木地板

住房(别墅)

- 楼层数目
- 卧室数目
- 车库

土地

- 农业用地和森林
- 花园
- 住房和康乐
- 商务用途
- 地段
- 面积
- 总价
- 城市供水、井
- 供电
- 到布拉格的距离
- 交通：公交、铁路、公路、沥青路
- 污水处理
- 稍微坡度、平地
- 周边环境良好