

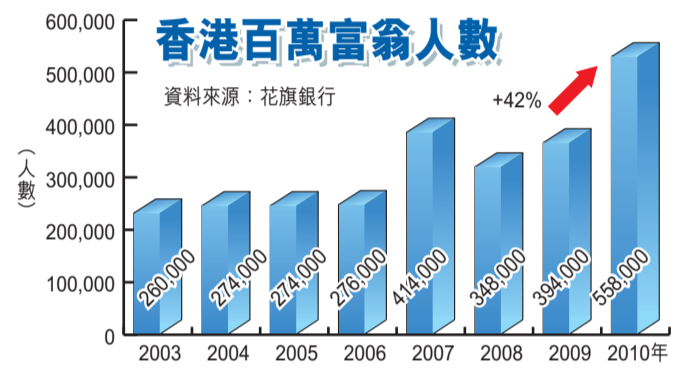
# 股樓急升身家漲 平均流動資產330萬

# 港百萬富翁增42%

# 廿餘歲佔兩萬人

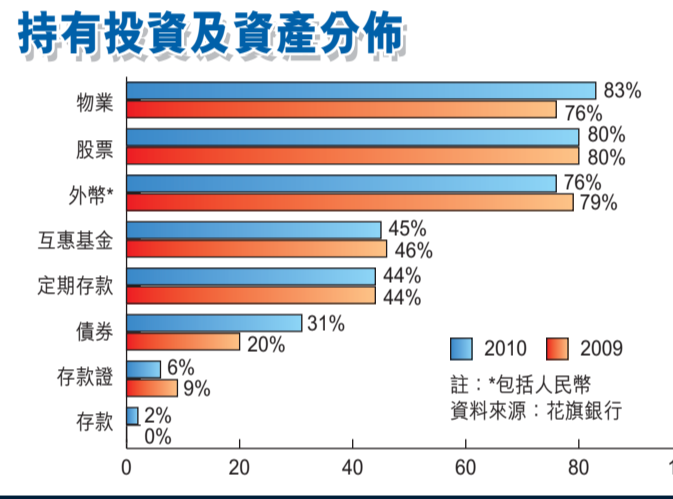


香港文匯報訊(記者 李永青)一項調查指出,受惠去年本港股市樓市齊升,令流動資產逾百萬元的本港百萬富翁人數急增42%或16.4萬人,總數增至55.8萬人,創8年新高,佔本港成年人口10.8%,即每10個成人就有一個富。調查指,去年百萬富翁的平均流動資產由380萬元降至330萬元,但平均淨資產則由950萬元增至980萬元;此外,21-29歲的「80後」富翁湧現,達2.23萬人;在內地出生的富翁比例亦由18%升至22%,達12.27萬人。調查機構花旗銀行表示,因環球經濟前景不明朗及中東政局不穩,料今年百萬富翁人數增幅將放緩。



花旗香港環球個人銀行服務副總經理周永贊(見圖)表示,去年新晉百萬富翁人數有16.4萬名,當中約47%是靠投資股票、基金、人民幣相關產品及外匯而晉身為百萬富翁,較09年下降8個百分點;29%則靠出售物業而成為百萬富翁,遠高於09年的8%。由此可見,投資樓市及股市仍是市民晉身百萬富翁的主要途徑。據統計,港股去年升5.3%,整體樓價則約升20.7%。

按職業分類,去年百萬富翁三分之一屬專業人士、高級行政人員。以單一職業計算,最多為退休人士,達21%,專業人士達17%,16%為經理層,15%為家庭主婦,8%為商人或東主。



## 內地新貴加入 富翁多過富豪

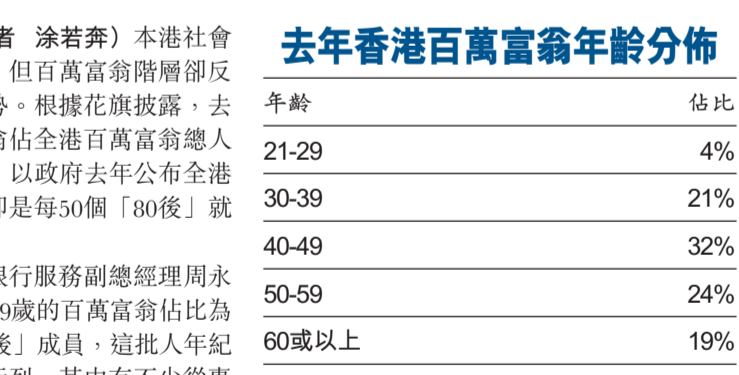
## 料今年樓價升 兩成有意置業

而按性別分類,去年百萬富翁中,57%為男性,43%為女性,扭轉09年富婆(佔整體52%)多過富翁的局面,周永贊則相信,這可能是因為來自內地的富翁多了,而他們又多是男性,所以令女性百萬富翁在整體比例變少。

同時,去年有14%的百萬富翁曾購入物業,其中32%作自住,67%作投資。對於今年樓市前景,55%百萬富翁相信今年樓價會繼續上升,較09年上升24個百分點,僅19%認為今年樓價會下跌,低於09年的28%。另外,兩成百萬富翁有意今年購買物業,較09年升8個百分點,但無意入市者亦達53%,低於09年的58%。調查又顯示,去年約84%百萬富翁曾捐款作善事,捐款中位數約2,000元,逾八成曾作捐款及做義工。

## 「80後」投資夠博 極速致富

至於為何去年百萬富翁的平均流動資產則由380萬元降至330萬元,周永贊解釋說,主因是平均流動資產為100萬至至少於200萬元的人士,較09年大升63%至309,000名,拖低了整體數字。調查顯示,百萬富翁中,約55%平均流動資產為100萬至至少於200萬元,28%為200萬元至至少於500萬元,500萬元或以上者則佔17%。另外,若連同物業價值計算,去年百萬富翁持有的平均淨資產為980萬元,其中65%來自地產,34%來自流動資產。



根據調查報告披露,本港有最多百萬富翁的年齡層在40-49歲,佔比為32%。其次則為50-59歲,佔比24%。60歲以上年齡層佔比19%,而30-39歲則佔比21%,連同「80後」所佔的4%,40歲以下年齡層總佔比為25%。不過該比例未達新高紀錄,根據花旗06年公布的調查報告,當時該年齡層的佔比為26%。

## 新晉百萬富翁平均40歲

## 尚經濟逆轉易打回原形

整體而言,去年全港新晉百萬富翁行列者共約16.4萬人,平均年齡僅為40歲。綜合2010年計,40歲以下的百萬富翁人數佔比達到1/4,即約14萬人。

周永贊指出,過去數年本港的百萬富翁平均年齡一直逐年上升,與總體人口結構一樣有老化的趨勢,但2010年卻出現了逆轉,平均年齡由09年的51歲降至46歲。他稱,主要是因為新晉百萬富翁平均年齡僅40歲,從而將整體年齡大大拉低了5歲。

## 今年「秘笈」: 股市勝過樓市

香港文匯報訊(記者 涂若奔)如何才能盡快加入百萬富翁行列,是不少市民最感興趣的話題。根據花旗調查報告披露,樓市和股市仍是百萬富翁最青睞的投資渠道,去年有八成百萬富翁持有股票和物業,超過一半的百萬富翁相信今年樓市會繼續大升。不過,有理財專家指出,由於本港和內地均在出招調控樓市,今年樓價上升的空間將會較為有限。相對而言,投資港股和內地A股前景更加樂觀,更有可能幫助「準富豪」躍升為正式富翁。

## 港股處低水最值得投資

根據花旗調查報告披露,去年本港的百萬富翁中,最多人持有物業,比例為83%,較09年增長7個百分點。其次為股票,比例為80%,與09年持平。第三是外匯(包括人民幣),比例為76%,持有基金、定期存款和債券的分別為45%、44%和31%。另外,據統計,去年本港整體樓市升逾20%,港股升幅則為5.32%。

## 人幣計價股票賺息又賺匯

對於在本港越來越受歡迎的人民幣產品,陳子建亦持正面看法,認為其優點在於安全,且利率較高,特別是以人民幣計價的股票,既可賺股息,又可賺匯價,相信前景會較好。但他同時亦強調,並非所有人民幣產品均值得追捧,關鍵還是要看基本因素是否健康。

## 話你知 物業不算是流動資產

根據花旗報告,所謂「百萬富翁」的定義,是指擁有100萬元或以上的流動資產,才算躋身富翁行列。有不少人往往將「流動資產」和「淨資產」混淆,其實兩者截然不同。「流動資產」主要是指現金、銀行存款、股票等能夠迅速變現的資產。債券和基金是否也算流動資產,有人認為關鍵在於變現的手續和時間,只能在一周內變現,就可視為流動資產。而「淨資產」則是流動資產加上不動產(即物業),再加上其他投資的總和。不過,若所持物業仍在按揭還款期間,則應將尚欠銀行貸款額扣除後,才是真正的淨資產數額;另外,若持有的股票是借孖展的,也應扣除孖展額。

## 內地豪客聚居 西九富翁增幅冠全港

香港文匯報訊(記者 李永青)去年香港流動資產過百萬元的富翁人數按年大升42%至55.8萬人,很多人想知道哪個地區最多百萬富翁居住。花旗香港環球個人銀行服務副總經理周永贊表示,現時百萬富翁主要居住於港島區,當中居於灣仔區仍佔最多數,但居於新晉豪宅區西九龍的百萬富翁增長最快,主因是愈來愈多內地的富裕人士入住該區。不過,花旗今年並未提供各區富翁的具體人數及增幅。

## 灣仔區最多富裕人士居住

香港置業高級執行董事伍劍業對香港文匯報表示,由於灣仔位置接近中環等傳統寫字樓集中地,所以吸引不少專業人士及內地豪客到灣仔置業或租樓。他說,以往灣仔較多舊樓,但近期已有不少幢新物業落成,加上位置接近地鐵站,對富裕人士甚具吸引力。

## 鍾情西九因物業可保值

至於西九成為百萬富翁人數增長最快的地區,伍劍業指出,該地段屬新興豪宅區,交通便利,配套齊全,即使去年底政府推出打壓樓市措施時,九龍站一帶的樓價仍然企硬,深受內地客及本港專業人士歡迎。他說,九龍站的樓價無受打擊炒樓措施影響,其中一個原因是由於九龍站有不少屬過千萬元的單位,金額較難以短炒。「很早期已有一批內地豪客入住該區,由於配套佳及交通便利,樓宇保值較高,很多內地客會介紹親戚朋友買入單位自住或出租,所以愈來愈多錢內地人士住該區,近年君臨天下,一號銀海等都非常受歡迎。」

美聯物業九龍區董事何銘培亦表示,內地客非常鍾情西九區,粗略估計,現時約有四成買家屬內地客,較幾年前大升一倍。他說,內地客選中西九區,除了是該區單位夠保值、配套齊全及交通便利外,更重要的是「口碑」,因為早期有一批內地客住慣了該區後,紛紛向內地親友推薦西九,結果西九成為不少內地客首選置業的地區。至於入住西九區的本地客,則不少屬專業人士及商人。

■西九龍為近年新興豪宅區,不少內地富翁均會在此置業。

何銘培表示,購入西九地區的內地客,除了部分用作自住外,較少將單位用來出租。「內地客和本港客的做法很不同,他們只有在來港時才會入住一段日子,但亦不會將單位出租,因為他們根本不在乎租金,只要喜歡便會買入,待他日升值後再考慮出售。」

<p><b>版面導讀</b></p> <p><b>中東動盪 難撼新疆穩定</b></p> <p>新疆書記張春賢在北京指出,當前新疆形勢總體趨向好,對於近期中東局勢動盪,他表示,有新疆人民支持政權,我們對自身充滿信心。 <b>詳刊A5</b></p>	<p><b>國際</b></p> <p><b>Subway踢走麥記 升格快餐一哥</b></p> <p>麥當勞的快餐店王者地位動搖!美國《華爾街日報》報導,Subway(賽百味)三文治連鎖餐廳已超越麥當勞,成為按門市數量計的全球最大連鎖餐廳。 <b>詳刊A49</b></p>	<p><b>港聞</b></p> <p><b>勒索郭妻案 播匪電話錄音</b></p> <p>2名自稱為張子強黨羽的男子涉勒索郭妻4億元案昨續訊,警員假扮郭妻私人助理,跟勒索者2度電話對話,有關錄音及與警方會面的錄影口供昨在庭上播放。 <b>詳刊A52</b></p>	<p><b>中國</b></p> <p><b>美籍華人駱家輝 料成美駐華大使</b></p> <p>有消息指,奧巴馬將提名美籍華人、商務部長駱家輝擔任駐華大使,正式提名將於當地時間8日公布。 <b>詳刊A56</b></p>	<p><b>財經</b></p> <p><b>恒指下午急升 直撲二萬四點</b></p> <p>延長交易時段的第二日,港股昨早段窄幅上落,下午隨着內地股市回穩及期指大挾倉下,升幅擴大,最終以貼近全日高位收市,報23,711點,升398點。 <b>詳刊B1</b></p>	<p><b>六合彩MARKSIX</b></p> <p>3月8日(第11030期)攪珠結果</p> <p><b>4 15 23 33 37 47 22</b></p> <p>頭獎: \$8,000,000 (1注中) 二獎: \$532,680 (3注中) 三獎: \$92,640 (46注中) 多寶: 無</p> <p>下次攪珠日期: 3月10日</p>
--	--	--	--	---	---