

受多個城市推行限購令和通脹上升令資產縮水的影響，內地許多富豪紛紛將目光轉向海外房地產市場，希望投資海外以分散資金風險、實現資產全球配置，並且可以使財富能穩健增值。據搜房網最近作出的網絡調查顯示，有30%的購房者將目光轉向了海外。不包括香港在內，去年內地投資者購買海外房產達4,000套，涉資20億美元(約130億元人民幣)。有從事海外房地產業務的中介表示，受內地富豪投資海外房產的帶動，目前內地有60多家公司從事海外房地產中介業務。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

# 限購令損投資慾 高通脹累資產縮水

# 內地富豪變陣

# 巨資海外購房

31.5萬美元

深圳陳女士以31.5萬美元購入美國洛杉磯市中心酒店式公寓尚都的一個單位。

8000萬元人民幣

內地豪宅斥資約8000萬元人民幣購入倫敦「海德公園一號」一個單位。

## 港樓盤受青睞 地產商赴深攬客

香港由於緊鄰內地，文化同源、生活習慣相同，內地投資者對其市場和風險等情況也較熟悉，因此赴港投資買房成為內地投資者對外投資的重點。深圳中原物業顧問有限公司總經理李耀智表示，目前港島、九龍等新樓盤內地投資客佔比達30%。

### 集中投資優質地段新盤

在不久前舉行的深圳住房春交會上，前來深圳住房春交會參展的中原地產帶來了香港30個新樓盤作推介，受到內地投資者青睞。中原地產項目發展及投資部聯席董事林悅豐表示，春交會期間已有數十位內地客戶有意赴港看樓，許多深圳投資者十分關注香港樓盤項目，大都以投資需求為主。

林悅豐說，內地投資者的目標主要集中在九龍和港島一些地段好的新盤；另外，與深圳距離較近的上水、元朗離郊區，也很受深圳人的熱捧。價格最便宜的當屬長實元朗開發的尚城，與未來開發的前海地區僅一海之隔，目前每平方米約人民幣4萬元，與深圳最貴的樓盤價格相近，因而吸引了不少深圳投資者。一位劉女士前來展位諮詢時表示，她在深圳已購買了數套房，受限購令影響，想到香港投資買樓。長實地產投資董事郭子威稱，內地客在港置業趨勢明顯，去年高端住宅內地客比重已超20%，尚城已在深圳舉辦項目路演數十場，吸引客戶逾萬名。

今年以來，香港地產商積極赴深圳搶客，截至目前，長實、嘉里、新地和恒地攜旗下八個項目到深圳推廣攬客。其中，新地是今年來深圳推廣項目最多的開發商，1至4月共有4個樓盤到深圳推介，包括星堤、尚豪庭、天鑽和「龍匯」。

## 美加澳洲首選 歐洲項目爭客

中國富豪財富增長速度驚人，消費和投資實力不容小覷，目前越來越多國家的房地產商將目光聚焦中國富人。除了澳洲、加拿大、美國、新加坡、新西蘭等國外，歐洲國家的英國、法國、德國、西班牙、亞洲的日本和土耳其等國的房地產商也紛紛加入這一陣營，以爭奪中國富豪口袋的資金。

梁健立表示，在近期的北京春節房展會上，除了為人所熟悉的美國、加拿大、澳洲、日本等房展常客外，西班牙、瑞典等歐洲國家的地產項目也首次亮相。而且參展內涵豐富，包括純地產項目、投資、留學、移民項目等，可以滿足海外投資置業的多種需求。在展會現場看到，與以往僅是通過中國的代理公司來進行推介項目有所不同，本次展覽更有許多老親親自上陣，包括瑞典、埃及、澳洲、

## 中介行瞄準富人生意



大量的海外房產中介瞄準內地富人熱衷投資海外，頻繁在各大城市舉行推介。美亞置業董事長梁健立(見圖)表示，5月中旬他們與投資移民公司合作，在深圳舉辦美國和澳洲房產推介會，預計有近百名投資客參加。他們4月參加北京房交會，參展的海外房產中介增長了2倍。聯商投資執行董事李曉麗稱，在4月將觸角伸向炒房團聚集的溫州，推介美國加州單棟別墅和澳洲房產，受到許多投資者的青睞。

### 增網點加快發展步伐

澳信集團大中華區運營總監金天祐介紹，在4月與澳洲開發商在上海舉辦兩場「2011首屆澳洲房產博覽會」，吸引了大量長三角投資客，當場銷售30-40套海外房產，計

加拿大等展台，都是洋面孔在不遺餘力地推銷其房產項目。

記者從另一海外房產中介獲悉，除美國和澳洲房產外，他們還推薦英國房產，其所推介的倫敦市中心一個物業項目，約50平方米新房，售價為20萬英鎊(折合約210萬元人民幣)。

不過，美國和澳洲仍是吸引中國富豪投資的焦點。金天祐告訴記者，該公司90%以上的業務是推介澳洲房產，目前中國內地投資者購買澳洲房產主要集中在悉尼、墨爾本等澳洲東南部城市。

而美亞則主推美國和澳洲，這兩者佔其業務比例達85%以上。而在美國房產中，內地投資者主要集中在購買加州的物業。

劃5月份再在上海舉辦三場大型澳洲精品房產展。

金天祐說，目前內地有60多家公司從事海外房地產中介業務，較去年有成倍的增長，並預計該行業年平均增長30%。為了爭奪這個市場，許多新的海外房產中介如雨後春筍般冒出來，目前，深圳、廣州、北京均分別有10多家海外房產中介，上海有20多家。目前內地每年有20-30家新的海外房產中介公司成立，但是因業務和實力等原因，生存下來的不到一半。

而那些有實力的中介則紛紛加速在各地開地。梁健立表示，其全國網點逾十家，包括上海、北京、廣州等；成都分公司已於最近正式成立，吸引了西部許多富豪；目前正在籌辦南京等新公司，未來將瞄準湖南、湖北、山西和廣西等。金天祐則表示，澳信今年正在新增北京、南京等6家新公司，網點也將超過10家。聯商投資執行董事李曉麗表示，公司已有廣州、深圳、武漢等網點，今年計劃到重慶和上海等大城市設立分公司。

### 內地客投資海外房產主要區域

國別	集中區域	佔比
美國	加州	60%
澳洲	悉尼、墨爾本	70%
加拿大	溫哥華	50%

資源來源：澳信集團、美亞置業

### 料去年國外購房四千套

據招商銀行與貝恩資本早前聯合公佈的「2011中國私人財富報告」，有六成資產在千萬以上的富豪已經或者正在考慮辦理海外移民，而這無疑帶來巨大的海外房產需求。目前，內地富豪形成了海外購房投資熱潮。美亞置業董事長梁健立告訴記者，自去年下半年以來，其成交客戶有超過總數30%的比例是投資海外房產，較去年同期增長2倍多，而且這一數量還在上升。在北京春季房展會上，英國一參展商表示，國內限購政策讓其深圳的客戶增長了兩倍。

據金天祐估算，去年內地投資客購買了4,000套海外房產，以每套平均價格50萬美元計算，共達20億美元，按照目前人民幣兌美元匯率6.493計算，有近130億元人民幣資金流去海外，而且還以每年近三成的速度在增長。



澳信最近在上海舉行澳洲房產推介會，吸引大量當地富裕人士。香港文匯報記者李昌鴻攝



金天祐(右一)稱，受限購令影響，目前內地富豪正出現一波海外投資熱潮。

## 海外置業宜留意四風險

儘管海外房產具有一定投資價值，但是專業人士指出，投資者也不可以忽略其中的風險，當中主要包括有中介資質、服務水平、匯率風險、市場風險等四個方面。

有業內專家表示，目前海外房產市場日益成為內地富人投資的熱點，中介行業競爭也日趨白熱化，一些非正規的中介為爭搶業務，其信譽、資質和服務等難有保證。因此，投資者需物色專業的海外房產投資機構，對相關代理機構的考核原則在於其資質、客戶及開發商方面的口碑，是否在所推薦海外項目的當地設有辦事處、幫助客戶在國內打理其物業，以及對後續服務的承諾等，如能滿足上述這些條件，即可得到較專業的投資途徑。

### 需了解當地市況及法律

深圳中原物業顧問有限公司總經理李耀智指出，投資海外市場時需要對當地市場有了解，是純粹投資還是給子女留學之用等均有不同的考慮；對所在地情況要有研究和掌握，如當地的經濟走勢、房地產交易活躍度、租賃市場變化、融資市場貸款和利率水平等，及對自己的支付能力等情況進行通盤考慮；此外，還要顧及因自己身在國內，未來海外物業租賃、出售如何處理等。

廣東鑫湧律師事務所律師黃有奇表示，從法律角度看，投資者需對海外房產投資國或地區的法律、有無房產稅或契稅、遺產稅等作出了解，並及時將自己的投資告知子女，以防一旦自己發生變故，好讓子女繼承。此外，一旦婚姻發生變化，也會影響海外房產權益的分享和變動，這也是投資購房人需要考慮的。

## 版面導讀

**要聞** 消防例擬放鬆 業界質疑  
港府最近檢討樓宇消防安全標準，建議放寬地下樓層非結構間隔牆的耐火標準，有消防工程界批評當局建議令消防標準「開倒車」。  
詳刊A4

**要聞** 涉迫女工口交 IMF總裁被捕  
國際貨幣基金組織總裁斯特勞斯一卡恩被警方拘捕，他涉嫌在紐約一間酒店把32歲女服務員鎖在套房內，強迫對方口交和扯脫其內褲。  
詳刊A7

**中國** 解放軍總長 陳炳德訪美  
解放軍總參謀長陳炳德率軍方高級代表團15日訪美，此行訪美將推動建立相互尊重、合作互惠的中美新型軍事關係。  
詳刊A9

**中國** 故宮建福宮 會籍申請曝光  
近日再有知情人在網上爆料，稱有名人獲邀申請建福宮會籍，並在網上刊出一份標標為紫禁城建福宮的《入會協議書》。  
詳刊A11

**港聞** 九巴揭序幕 公交加價續來  
九巴及龍運巴士昨日起加價3.6%及3.2%，正式揭開本港公共交通工具加價潮的序幕。九巴加價後，緊接加價的是港鐵。  
詳刊A16

**教育** 浸大涉擅改分 3人合格變19人  
浸會大學持續教育學院鬧出「改分放水」醜聞。該校有前導師「踢爆」，指有管理層擅自調整學員分數，3人合格變19人。  
詳刊A25