低息買磚頭 賺租又賺價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)低息環境持續，令租金回報率得以維持高於按揭利率水平，即所謂的租金回報正利差，意指業主出租單位後將每月收取的租金歸還每月樓按貸款後仍有餘款，使買樓出租變得吸引。美聯物業統計指，現時私宅的租金回報率約4.1厘，遠高於接近零息的存款息率，加上通脹率仍高於按息下，不少長線投資者選擇投資磚頭賺租賺價以抗通脹，故市場近期頻錄連租約單位成交，貪其攻守兼備——樓價高時沽出套現，樓價低時有租金收入保證。

■現時私宅的租金回報率約4.1厘，遠高於接近零息的存款利率，加上通脹率仍高於按息下，因而也令不少長線投資者選擇投資磚頭，賺租賺價以抗通脹。 資料圖片

差餉物業估價署公布最新租金指數，2月份臨時數字較1月份止跌回升，按月微升0.5%。根據美聯「租金走勢圖」顯示，2月份租金跌勢已告收窄，而最新3月份按月回升約1.9%，平均呎租報約20.1元，連跌6個月的走勢終止。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自農曆年後，樓市回暖，買賣交投暢旺，有部分業主將單位轉租為買，令放租盤源減。2月份租金跌勢已明顯收窄，而3月更掉頭回升，打破連跌多月的跌勢。每呎租金重上20元之餘，重返去年底水平。

空置率減 租金有支持

私宅租金回升，劉嘉輝認為，低息環境為其一因素外，空置率回落相信是另一支持租金的原因。差餉物業估價署上周公布最新私樓空置率資料，由2010年底約4.7%減少至去年底約4.3%，重返2009年的水平，為近十多年的低位，除了反映市場對物業存有買賣的實質需求外，租務亦有一定的需求。除了樓價走勢與空置率一般呈「背馳」外，租金亦然，而空置率下跌，對租金亦帶來一定的支持作用。

樓價於2月份率先回升，令租金回報率輕微下調。然而，租金亦於3月掉頭回升，帶動回報率得以企穩。美聯物業統計顯示，在未扣除管理費、差餉及其他費用下，最新3月份租金回報率約4.1厘，依然高於4厘水平。由於美國聯儲局表示低息環境仍持續一段時間，息口短時間內大幅攀升的機會不大，在預期租金回報率未會大跌的情況下，相信租金回報正利差可望得以維持。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，住宅租金於年初見底後隨即連漲兩月，確認重踏升軌。綜合利嘉閣地產研究部最新數據，3月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為21.96元，按月上升1.7%，租金現水平亦較去年底21.78元上升0.8%，走勢復現朝氣。

樓市暢旺 帶動租盤需求

周滿傑解釋，二手樓價連升多周，部分買家高追乏力轉投租賃市場，而且，近月賣樓業主套現後部分未有即時買入單位替補，反而選擇暫時租樓自住以求爭取時間等候入市機會，租盤需求因此顯著增加：同時，不少業主希望趁高減持物業，紛紛收回租盤轉賣，租盤過剩情況顯著改善，恐割喉減租求客的壓力顯著消除，進一步幫助收窄租盤供求的缺口，遂能拉動租金連月上升。

在十大藍籌屋苑中，中原地產的統計顯示，具指標性的太古城在2月份的租金帶頭回升。太古城平均呎租按月升2.2%至27.5元，是按月升幅最大的藍籌屋苑。其中太古城雅蓮閣極低層H室，面積1237呎，剛以1501萬元連租約成交，呎價約12134元，買家為外區長線投資客，現由法國公司承租，月租5.5萬元，回報率約4.4厘。

受惠政府啟動東九龍發展，九龍灣德福花園受收租客歡迎，德福花園N座低層07號室，面積562呎，剛以375萬元連租約售出，呎價6673元，新買家為一名長線投資者，買家可享約3.4厘的租金回報。現有租約完約後，其租金可調升至1.2萬元，租金回報率亦可增至3.8厘。

收租注意要點

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 樓宇雖然有平有貴，但畢竟總體銀碼依然十分之大，一般又牽涉到銀行按揭等，其實單就如何選擇容易出租的單位，就是一門學問，這裡礙於篇幅無法一一細說。一般而言，買樓作出租用途時，若需要做按揭的，最好在辦按揭時先通知銀行，有些銀行會接受，有些銀行是不接受的。同時，當物業作出租時，記得要把租約打釐印，才可在法例上得到最大的保障。

按揭保險只批予自住物業

此外，一般情況下，收租的物業是做不到95%按揭的，因為按揭保險(不超過樓價的25%)只批出自住物業，並不會借出給人作投資的，收租是屬於投資，所以做不到按揭保險。如果銀行接受了你把物業出租，租金的收入是可以當作借款人的收入看待。

銀行審批按揭是因應物業的質素和供款人的質素(信貸紀錄、收入是否穩定，供款不得超過供款人收入的45%或50%，供款年期不得超越供款人的60歲或65歲)。

在選擇租客時，最好租給一些穩定收入和在大公司大機構工作的租客。為免爭拗，在租約上應加上逾期不交租的情況下，業主採取法律行動追租的費用全部都是由租客負責及按金不能用以抵銷租金用，並在附加條文上加簽。

近期買樓出租成交個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	預計回報率 (%)
灣仔萃峯中高層A室	906	1343	14,823	2.8
屯門翠怡花園第4座低層F室	478	223.8	4682	4.3
九龍灣德福花園N座低層07號室	562	375	6673	3.4
沙田銀禧花園1座高層A室	644	326	5062	4.4
粉嶺碧湖花園7座低層地下連花園戶	518	205	3958	4.1
屯門市廣場8座高層B室	545	240	4404	3.8
東涌映灣園第15座高層H室	1228	710	5782	3
東涌藍天海岸5座中層G室	550	320	5819	3.8
太古城雅蓮閣極低層H室	1237	1501	12134	4.4

資料來源:中原、美聯

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

十大藍籌屋苑平均租金統計

屋苑	2012/02 (元/呎)	2012/01 (元/呎)	按月變幅
太古城	27.5	26.9	2.2%
麗港城	17.1	17.0	0.6%
黃埔花園	22.3	22.4	-0.4%
匯景花園	18.4	18.5	-0.5%
嘉湖山莊	10.2	10.3	-1.0%
美孚新邨	17.1	17.3	-1.2%
杏花邨	22.3	22.6	-1.3%
沙田第一城	19.5	19.8	-1.5%
海怡半島	18.6	19.1	-2.6%
康怡花園	22.8	24.1	-5.4%

註：租金以近三個月移動平均計算

資料來源：中原地產研究部

美聯觀點

壽險保單貼現可分散風險

「逆按揭計劃」已在本港推出，原理是長者業主將樓宇變相「賣給」銀行，銀行會先行向業主支付一筆「首期」，然後再每月供款給長者。待長者百年歸老後，銀行才會收回樓宇。如果你是長者，你有沒有一份人壽保單？有沒有想過只要是有效壽險保單，也可隨時兌現一筆可觀的數目？

在美、加及歐洲，就有「保單貼現」這類投資產品。保單貼現的概念是收購一些年期長久而可預知大約時間便可理賠的人壽保單，用折讓的價格方式，到理賠時可賺到合理或更高的利潤。

適合已屆高齡投保人

究竟甚麼類型的人壽保單會是收購的對象？第一類保單的投保人已屆高齡，通常都過七十歲以上，屬傳統終生壽險，無論是否要供保費，投資者可根據期滿年期，基本要求回報率及其他因素，去計算折讓價格，經保單持有人同意後收購保單。另一類保單是投保人已身患重疾，經持牌醫生們證明及有效病歷報告助證，投保人的病情已到末期無法醫治，生存期可能在數年之間。投保人若需要將保單兌現，投資者便以折讓價收購。

外國保單貼現的投資渠道分為兩類：一類是私人公司收購保單後再分拆售予投資者，這類多以指定保單給予投資者認購，當保單理賠時，投資者便得到指定面額回報，回報率多少則視乎理賠所需時間，保單愈快理賠，回報率愈高。另一類是以基金形式發售，基金公司以指定年期〈舉例五年〉基金發售，然後投資及收購這類保單，每年定期發放固定票息給予投資者，到期滿時再根據投資虧賺，回贈予投資者。

基金形式產品較受歡迎

投資保單貼現，風險在於保單的真實性，美國曾有公司發售虛構保單而招致投資者損失。其次是估計理賠時間的差異，直接影響回報率的高低，因現代醫學昌明，很多重疾也可治癒，人們的壽命得以延長。所以，以基金形式的保單貼現產品，有分散風險作用，也較讓投資者所喜好。

■美聯金融集團業務總監 廖樹榮

十大表現最佳及最差基金

最佳基金

基金類別	一年回報（%）
菲律賓股票基金	29.26
泰國股票基金	19.27
新加坡及馬來西亞股票基金	18.38
亞太其他貨幣基金	11.44
印尼股票基金	9.74
日本小型企業基金	8.78
北美股票基金	8.76
新興市場及高收益債券基金	7.19
馬來西亞股票基金	6.88
英國股票基金	6.54

最差基金

基金類別	一年回報（%）
中及東歐股票基金	-13.37
印度股票基金	-12.32
天然資源及能源基金	-10.56
中國股票基金	-9.68
認股權證及衍生工具基金	-8.18
大中華股票基金	-6.40
歐洲單一國家股票基金	-6.24
其他股票基金	-5.95
香港股票基金	-5.41
可轉換債券基金	-5.21

數據截至2012年3月30日(以美元計算)

資料來源：香港投資基金公會/Morningstar Asia Ltd.

生財有法

九格用餐簽卡享低至75折優惠

中銀信用卡星級酒店餐饗優惠，由即日起至4月30日，持中銀白金卡/銀聯雙幣卡/鈦金卡及商務卡到九龍香格里拉大酒店用餐，可享低至75折優惠。

人幣存款證年息高達2.3厘

港銀續搶人民幣資金，永亨(0302)即日起推出人民幣存款證，存款期為9個月，年利率高達2.3厘，每季派息，以最低認購額1萬元人民幣計，每季利息為57.5元人民幣，即三季後共可得到利息172.5元人民幣。存款證以先到先得形式認購，認購期截至本月27日。

消費得「喜」

精選出糧戶口為財富增值

Citibank環球個人銀行服務
香港區市務總監吳詩雅

4月考試季節剛開始，表示很快將又有一批學子進入社會工作。初到職場的新人，可能你會有點不知所措或需要一段時間適應打工仔的生活，但筆者以過來人告訴大家，只要肯學肯捱，靈活變通，在職場上總有出頭的機會；反而筆者想提醒新晉打工仔應計劃盡早開始累積財富，以免數年後回望才後悔當初沒有珍惜時機。想像你畢業後首次出糧，你會做什麼？你會大肆吃喝去慶祝？還是想想如何可令這份薪金不斷增值？作為職場新人資本有限，投資經驗不足，也怕遇上損失。不過只要選擇一個能讓薪金「自我增值」的出糧戶口，你的收入就不會原地踏步。（是的，你其實有自由選擇在哪一家銀行支薪，不必跟隨公司原本的安排的，詳情可問一下你公司的人事部。）

事實上，市場上有不少銀行的出糧戶口，確實提供了各種優惠，變相令你每月的薪金在無形中增值不少。而在選擇一個能助你累積財富增值的出糧戶口的同時，亦應多留意以下主要事項，包括日常銀行往來的方便程度、手續費和其他費用有否豁免，以及銀行本身的分行網絡，包括其營業時間會否延長至晚上，讓初到職場的你毋須經常因為未能遷就放工時間去銀行，而忽略對自己財富的管理。

每月出糧時 薪金自動隨利息遞增

市場上亦有銀行看準大學生畢業後的理財需要，推出大學生戶口，並豁免最低存款要求，更會自動於大學生初次踏入職場時將其戶口免費升級為出糧戶口，更提供優惠存款利率，整個過程毋須辦理額外手續，照顧周到。要為自己累積財富，就應由今天開始策劃！選擇一個最能令你出糧賺到盡的戶口，就是你理財的新指標！

時富理財錦囊

歐弱美強 順勢而為

美國商務部3月29日公佈的資料顯示，去年第四季度美國國內生產總值(GDP)增幅年率實際增長3%，這一增速在市場預期範圍之內，明顯高於去年第三季度的1.8%，為2011年全年最好的季度表現，也是自2010年第二季度以來最快的季度增長。報告顯示，私人庫存投資、個人消費開支和居民住房固定投資增加是去年第四季度經濟增長大幅提速的主要原因。

去年第四季度，佔美國經濟總量約70%的個人消費開支增長2.1%，美國聯邦政府實際開支下降6.9%。上周二(4月3日) 美聯儲(FED)公佈了3月政策會議紀要，紀要顯示推出QE3的熱情減退。美聯儲主席伯南克仍對美國經濟活動全面增速持謹慎態度，關注重點仍是失業率。德國商業銀行指出，美聯儲在年中之前可能不會推出新的刺激舉措。

巴克萊銀行表示，美國近期公佈向好的經濟資料，緩解了市場對於美聯儲將推出第三輪量化寬鬆舉措的預期。因美聯儲推出QE3的可能性被削弱，歐元/美元大幅下滑，美元指數被強勁推升。

西班牙或再引爆區內危機

歐元區第四大經濟體西班牙傳來壞消息。據4月3日披露的一份西班牙2012年預算檔顯示，西班牙2012年債務與國內生產總值(GDP)之比將達79.8%，大幅高於去年預計的68.5%。而10年前，這一比例僅30%。西班牙經濟部長金多斯(Luis de Guindos)承認政府帳目存在無法維持的風險。意大利總理蒙蒂(Mario Monti)此前警告稱，西班牙可能將重新引爆歐元區債務危機。4月4日，歐洲央行宣佈維持利率在1.0%不變。

行長德拉基指出，現在還不是談論歐元區退出非常規政策的時候。歐洲央行在高通脹和低迷經濟前景之間進退兩難，維持觀望。花旗集團預計今年歐洲央行將兩次下調利率25個基點至0.5%的水平。曾在4月4日，歐盟統計局(Eurostat)公佈的資料顯示，歐元區2月失業率為10.8%，創下1997年6月以來新高；而2月失業人數上升至1713.4萬人，為自1995年1月以來最高水平。

法國興業銀行稱，歐元/美元目前的價格仍然被高估，在未來幾周，歐元/美元應當最終跌破1.30水平。法國巴黎銀行認為第二季度歐元兌美元將跌至1.28。