

港澳內地熱錢轉陣 聯儲局退市泡沫勢爆

三央行「決堤」炒聲英美樓價

置業安居，是願景也是噩夢。全球打工仔大半生營營役役當樓奴，亦有人輕易錢搵錢。踏入2013年，歐美日央行推行量化寬鬆(QE)政策，全球樓市有望水漲船高。歐債問題曠日持久，相對上政治較穩定、監管制度健全和文化獨特的「歐洲邊緣人」英國，以及地產市道復甦的美國，順理成章吸引投資者進駐樓市，炒高當地樓價，當中不乏在港澳的中國內地熱錢。然而專家指出，當聯儲局退市，就是資產泡沫爆破之時。

香港文匯報記者 曾憲龍

去年英國住宅物業價值升570億英鎊(約6,984億港元)，重返2009年水平；當中英格蘭升1.2%，蘇格蘭及威爾斯分別跌0.3%及3.1%。但10年來，蘇格蘭及威爾斯住宅價值累升84%及57%，跑贏英格蘭的43%。相比樓價急升一大截的港澳，英國物業投資價值較高。

港炒家愛熱錢 英人憂成避難所

金融海嘯系列作者楊衛隆指，內地熱錢一直集結港澳，推高樓價，要政府出手遏抑，香港徵收巨額印花稅(BSD)後，熱錢開始轉到英國。楊衛隆稱，不少港人歡迎熱錢推高樓價，但英人不願英國成為歐元區富人資金避難所，更不想承擔歐元區呆壞賬，用納稅人的錢為歐元區糊塗埋單。首相卡梅倫近日多次揚言脫歐，正是避免歐元區崩潰「火燒連環船」。

歐債沒完沒了，間接令倫敦豪宅成搶手貨。楊衛隆稱，法國今年可能爆發經濟危機，英國作為國際金融中心，是非歐元區歐盟成員國，堪稱歐元區富豪避險天堂。若有國家脫歐，「核心歐元」會大升，打擊出口，引發衰退，避險情緒令英國樓市一枝獨秀；俄羅斯富豪眼看歐洲人搶購英國豪宅，當然不執輸，即使「窮到爛」的歐豬國還有不少有錢人，湧入英國的潛在資金不容小覷。

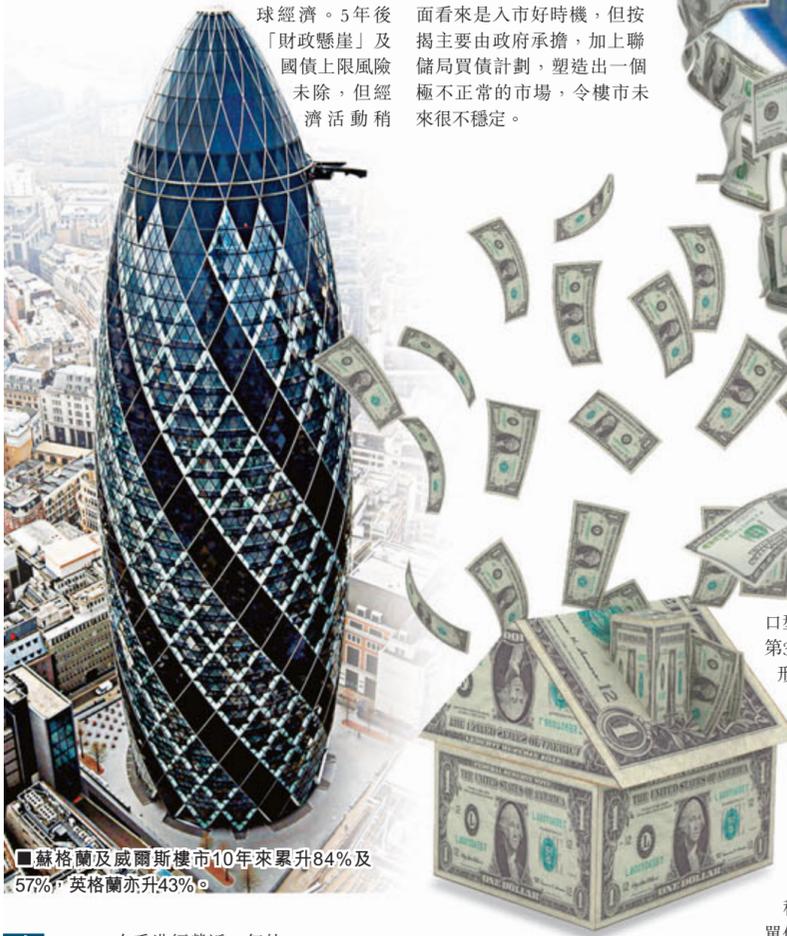
楊衛隆表示，美國QE資金湧全球，推高股樓價格，低息最多持續4年，只要一日不退市，情況不會太壞；當聯儲局決定退市，利率上升，資產泡沫就會爆破，影響程度視乎資產錯誤升幅有多大。

2008年美國爆發次按風暴，樓市崩潰，拖累全球經濟。5年後「財政懸崖」及國債上限風險未除，但經濟活動稍

見起色，樓價有望谷底反彈。美國海外房地產投資協會(AFIRE)月初調查顯示，今年地產投資者最感興趣的5大城市中，美國獨佔4個，外資湧入有望帶動樓市復甦。當中紐約最受青睞，三藩市及華盛頓分列第3、4位，休斯敦首次躋身5強，倫敦排第2位。55%受訪者認為美國是全球最穩定投資地，遠勝2009年的43%。

華客垂涎 學者：美樓市復甦是假象

中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示，公司業務集中洛杉磯及三藩市，港客投資額介乎數萬至十數萬美元，大多抱尋寶心態，看準收租吸引，打算長線持有；內地投資者則通常一筆過付款100萬至數百萬美元購入獨立屋，自住為主，優質校網地段更非搶手。數據亦顯示，加拿大退休基金3年來向美國商業樓市投放近90億美元(約698億港元)，填補樓市泡沫爆破後本土資金撤出的空缺，成為美國風險較高的大規模建築項目關鍵推動力。不過，美國耶魯大學教授、標普/Case-Shiller綜合樓價指數創辦人之一席勒認為，美國樓市復甦只是假象，極低按揭利率及樓價回落表面看來是入市好時機，但按揭主要由政府承擔，加上聯儲局買債計劃，塑造出一個極不正常的市場，令樓市未來很不穩定。



蘇格蘭及威爾斯樓市10年來累升84%及57%，英格蘭亦升43%。

澳銀教路 港客一站式服務殷切

在香港經營近40年的澳洲銀行(NAB)接受本報查詢時稱，投資英、澳物業的港客普遍會在相同地方再入市，部分選擇在他國投資，分散風險，故對一站式金融服務需求殷切。澳洲銀行指出，相關業務絕大部分客戶是香港居民或移民，不論在英國、澳洲投資，有完善交通配套及公共設施、鄰近大學校園的住宅較受歡迎。

歐豬資金轉德 銀行監管嚴格防秭市

顯示，1970年至2008年間各成員國樓價平均累升83%，德國卻累跌17%。經美國次按風暴一役，德民對置業更審慎。民眾寧租不買，跟租客權益有密切關係。業主及租客其中一方要求解除租約，需3個月通知，若租客住滿5或8年，通知期更延長至半年或9個月；租客可隨時改動單位，還原要求亦不高。香港浸會大學歷史學系系主任麥勁生教授稱，德國地區流動性大，

樓價7年升半 港人不怕爆煲

加拿大溫哥華在人口統計國際房屋能力負擔能力調查(DIHAS)調查中，列全球第2樓價最貴城市，樓價中位數是年收入中位數的9.5倍。自2000年加國樓價累升127%，2006年來累升近50%，到去年5月高位後才跌3.5%。有分析認為，移民人數高企，加上可發展用地有限，令樓價問題浮面，恐步美國後塵隨時爆煲，但有香港移民仍看好樓市。

歐美債務問題加上全球需求及中國增長放緩，令加國出口型經濟首當其衝。樓市初現頹勢，去年11月新屋建造連續第3個月下跌。Capital Economics經濟師邁達尼形容，加國正形成「完美風暴」，預測樓價可能急挫25%。

溫哥華華人嚴小姐9年前置業，其獨立屋至今已升值1倍。她表示，2007年至2008年間樓市最熾熱，一個逾千呎單位叫價600萬加元(約4,626萬港元)。近年銀行收緊按揭，她認為，內地移民往往以一筆過現金入市，而當地豪宅區部分儼如中印小社區，兩國投資者「不貴不買」。

嚴小姐表示，加國中產家庭居多，面對低息，也有能力助年輕人勉強上車。她一名任職銀行的朋友多年來只租不買，如今要入市已錯失良機。她舉例，一個千呎3房單位月租約1,600加元(約1.2萬港元)，連同交稅等十分沉重。



港客在美樓市投資額約數萬至十數萬美元，內地投資者則通常一筆過付款100萬至數百萬美元入市。

全球第3貴 港移民嘆上車難

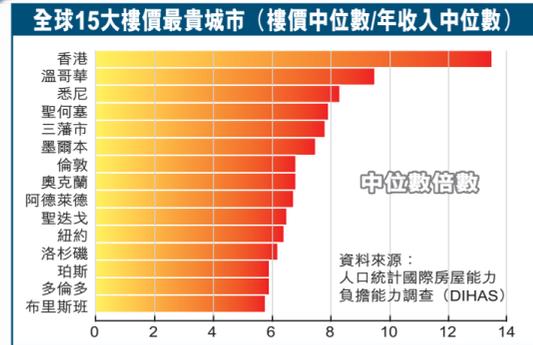
上周公布的第9年度人口統計國際房屋能力負擔能力調查(DIHAS)顯示，澳洲悉尼及墨爾本列全球第3及6樓價最貴城市，兩地樓價中位數分別是年收入中位數的8.3及7.5倍，屬「極難負擔」。移居澳洲16年的港人郭海鵬表示，當地樓價近10年持續高企，上車艱難，供樓利息一度升至12厘，夫婦要同時打工才能應付。他表示，中國內地移民熱衷投資房地產放租，直接推高樓價。

郭海鵬指，悉尼工資吸引，但生活指數高，與墨爾本同類住宅相差約10萬澳元(約81萬港元)，故4年半前在墨爾本置業。他稱當地華人主要聚居東部市郊唐克斯達、博克斯希爾一帶，前往市中心車程僅半小時。

他大嘆供樓佔月入2/3，息口高時更達2,000澳元(約1.6萬港元)，加上稅高，平日不敢亂花錢。他表示，不少亞洲移民要靠家人資助上車，畢業生要夾份租住市中心附近單位，但普通周租高達500澳元(約4,041港元)。

星着重建公屋 重稅遏內地熱錢

在亞洲區另一樓市熾熱新加坡，中原地產指，當局側重發展公營房屋，私樓大多位處優質地段，呎價不菲，適合港人投資的選擇不多。近期星政府收緊移民政策，又將海外買家額外印花稅(ABSD)調高至15%，早前活躍樓市的內地投資者轉趨沉寂。



倚重大財團 一城獨大難逆轉

《天水·圍城》歌詞「人擠迫中便容易退步」，道盡都市生活環境狹窄的困境。不少國家的發展集中單一城市，造成資源壟斷，衍生住屋、交通、污染等問題，二線城市難有出頭天。香港浸會大學地理學系講座教授李思名表示，當一國由製造業轉型至服務業為主，難時住屋供應不足衍生貧民窟，示威「贏家通吃」潛規則，一城獨大成為全球大趨勢。戰後韓日經濟崛起，與政府倚重大財團不無關係。李思名指，政商互相依賴，形成集羣經濟利益，人才高度集中帶來新思維，而首爾及東京正是教育中心，優勢有增無減。大城市擴張吸引更多入來搵食，吸走地方人才，同時住屋供應不足衍生貧民窟，示威抗爭，影響營商環境。

租金回報低 樓價有望回升

英國皇家特許測量師學會(RICS)最新調查顯示，認為今季樓價上升的地產經紀增加24%，是兩年來最多。楊衛隆指，英國樓價過去數年變動不大，投資者入貨以避險為主，升值潛力是其次；英國中產不滿人工追不上樓價，加上稅率達四成，大多只租不買，相反外國投資者出手闊綽，無這個煩惱。港人陳先生早年移民英國，6年前在遠離倫敦的地區以24萬英鎊(約294萬港元)買入一間半獨立屋，當時息率為4.5厘，做25年期按揭。2008年金融海嘯爆發，息率跌至2.99厘，但銀行皮費上升，去年9月上調至接近4厘。他上月叫價25萬英鎊(約306萬港元)放盤，到月初有3個家庭來睇屋，但都是換屋客，要賣掉自住物業才可履行買賣合約，名為「有附帶條件買賣」。即使賣出，扣除皮費只能平手離場。陳先生在2008年9月開始出租，扣除維修及45%樓價的按息，直至上月租金回報率僅1%至1.5%。