

股樓急升身家漲 平均淨資產1310萬增41% 港百萬富翁創新高 12個人1個富

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 香港去年股樓齊漲，恒指樓市分別暴升約兩成，出名精靈兼投資有道的港人身家亦水漲船高。據花旗銀行百萬富翁調查顯示，百萬富翁數目扭轉2011年跌勢，無論人數及總資產都創十年來歷史新高，個人總資產更首度衝破千萬大關。百萬富翁人數增14%達至60.1萬，當中19.5萬人是千萬富翁，換言之每12個人有1個富，其平均總淨資產亦漲約40.9%至1,310萬元，有51%人於2012年因股市賺到最多錢，18%就得益於壓極不止升勢的樓市。

百萬富翁人數大增的原因，當然離不開港人最愛的「屋仔」及「股仔」，而首次晉身百萬富翁的人有32%受惠於賣樓，較2011年的16%急升一倍，連去年熱炒的車位亦令2%的人當上百萬富翁。靠於金魚缸尋寶的「新晉」百萬富翁就由2011年的41%，下跌至去年的22%，反映「新晉」大多受惠於炒樓，其餘為基金的8%、債券的4%，而升值不少的人民幣相關投資亦造就3%的人士晉身百萬之列。

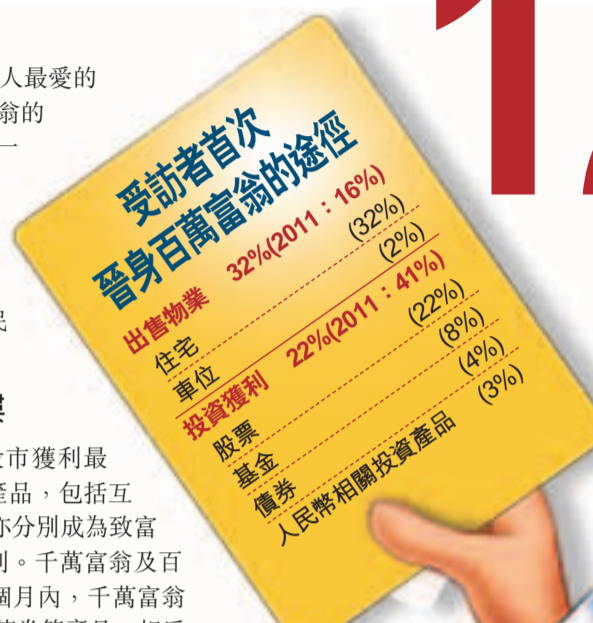
富人60萬「新晉」多受惠炒樓

60萬的百萬富翁中，有51%表示去年於股市獲利最多，而得利益於樓市的則有18%，其餘的投資產品，包括互惠基金的6%、人民幣相關投資、債券及黃金亦分別成為致富原因，但有達11%的人指，去年投資並無獲利。千萬富翁及百萬富翁的投資獲利範疇亦有不同，在去年12個月內，千萬富翁有達6%及8%的人指獲利最多來自投資黃金、債券等產品，相反百萬富翁則有約1%。而在投資股市上，百萬富翁則有達54%，相對千萬富翁的50%為高。

既然樓市有斬獲，在調查期間，受訪的富翁亦對2013年樓市有信心，由2011年只有6%人士認為樓市繼續上漲，急轉至2012年的42%，而認為樓市下行的則由2011年的71%，下跌44個百分點至27%。但花旗環球個人銀行服務香港區總經理林鈺華指，由於調查於去年12月12日至今年1月25日進行，當時政府未出「辛辣招」。出新招後，樓市成交明顯受影響，在消化消息後亦可能再有改變，而於2012年的調查中，認為樓市持平的中間游離人士亦有31%，比2011年的22%再升9個百分點，顯示百萬富翁對於樓市的不明確因素仍抱觀望態度。

辣招壓樓轉股市 富翁料不減

對於政府再出招後，會否導致2013年的百萬富翁數字下降，城大經濟及金融系副教授李鉅威指，現時樓價亦未見大幅向下，亦非如97年樓價大跌，故該批百萬富翁的錢已賺進口袋，即使樓價向下，他們亦大可抱觀望態度或將持有物業出租，「忍手」不炒賣物業，並不會令他們的資產減少，只要租金上揚亦可獲利。而現時市場上多為具實力炒家，能承擔按揭等風險。他又指，香港人「好醒目」，一旦樓市有動靜，他們可能轉向股票市場或其他投資獲利，故不認為今年的百萬富翁數字會減少。



港百萬富翁去年無論人數及總資產都創新高。

富翁遠超富婆 灣仔仍最多

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 花旗銀行百萬富翁調查，灣仔區繼續成全港最多百萬富翁的地區。有近22%的百萬富翁為退休人士，而12%的人為家庭主婦。在職的百萬富翁中，有多達33.7%的人月入達5萬元至10萬元以下，其次為1.5萬元至3萬元以下，而在10萬元以上的人士亦有17.8%，只有少於5.7%的人收入低於1.5萬元。

另外，百萬富翁的平均年齡再趨老化，由49歲增加至50歲，女性比例由2011年的43%，下跌至39%，男士則上升4個百分點至61%。當中50至59歲年齡層有達31%百萬富翁，其次為40至49歲的30%，而39歲以下的百萬富翁則較2011年的21%，下跌1個百分點至20%。已婚者和未婚者的比例為79%及13%。

60萬的百萬富翁中，有51%表示去年於股市獲利最多。



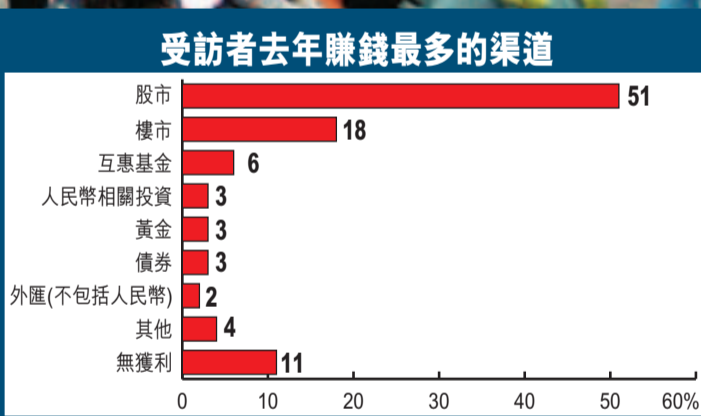
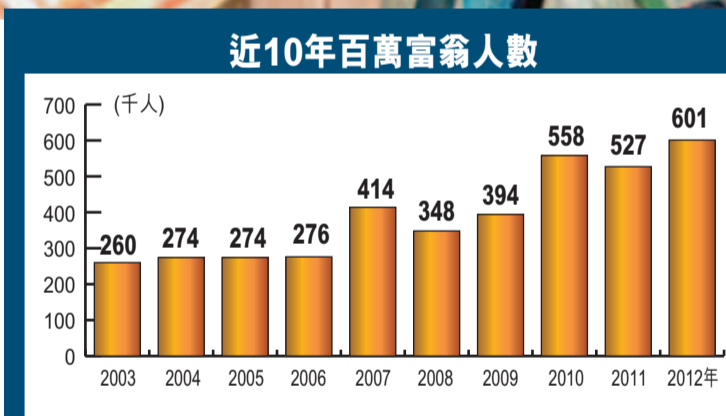
香港文匯報訊(記者 方楚茵) 去年港股升勢凌厲，下半年更靠熱錢支撐扶搖直上，恒指由2011年底的18,434點升至22,666點，升達23%，投資頭頭是道的百萬富翁當然能分一杯羹。在2013年，不少百萬富翁繼續看俏今年股市走勢，有達52%人士表示喜歡投資股市，較2011年的30%大升22個百分點！而人民幣存款亦有31%人士喜歡，雖較前年調查的32%輕微跌1個百分點，但亦反映人民幣升值憧憬繼續。

黃金人幣產品受歡迎降

另外，收入較穩定的基金產品亦為百萬富翁所喜愛，有近18%的人喜歡，較2011年升7%。外匯(不包括人民幣)及債券亦分別有14%及12%的富翁喜歡。相反受歡迎程度下跌的就有人民幣相關投資產品及黃金，前者減少8個百分點至13%，後者亦下跌8個百分點至9%。花旗環球個人銀行服務香港區總經理林鈺華指，黃金的價格於調查期間下跌，可能是導致其受歡迎程度下跌的原因。

百萬富翁及千萬富翁對於今年的投資喜好亦有相同，同樣有53%的人喜歡投資股市。在人民幣存款方面，則產生少許分歧，分別有32%百萬富翁及28%千萬富翁會投資此項，而第三位同樣最受百萬及千萬富翁歡迎的產品則為基金產品，同樣有19%。而落差最大的分別是債券產品及黃金，只有8%的百萬富翁喜歡投資，但千萬富翁則有達16%，足足多一倍。千萬富翁亦比百萬富翁更喜歡投資黃金，有達14%的人喜歡，較只有6%的百萬富翁高出8個百分點。

股市看俏 逾半年今年投資



去年賣樓成新貴 今年買不起

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 去年樓市大升，全年樓價升幅超過20%，不少市民因此賣樓「發達」。花旗銀行昨日公布的數據，去年晉身百萬富翁行列的人士，多達32%是透過賣樓致富，比例按年則增1倍。但吊詭的是，雖然多達42%百萬富翁預計來年樓價升，但只有11%有意置業，相當矛盾。學者認為，樓價已處高位，即使今年樓價繼續升，但風險太高，有錢人入市亦會「認認先」。

賣樓賺首桶金佔比倍增

買樓是否可以發達？花旗銀行的報告已告訴你答案。去年全港百萬富翁由2011年的52.7萬人，大增14%至今年高達60.1萬人，到達歷史高位之餘，新晉百萬富翁的人士，多達32%是透過賣樓賺得第一桶金，相比2011年的16%，比例上足足多了1倍；反之投資金融市場而致富的人士，由2011年41%，比例上大幅減少約一半至22%。

投資金融市場致富急降

中大全球經濟金融研究所所長莊大量表示，樓價年年升，去年樓價升幅更超過20%，直接令百萬富翁的比例增加。從報告可以見到，「磚頭」仍然是本港人士的主要投資產品，觀念根深柢固，去年60萬名百萬富翁中，78%擁有至少1個物業，即約46.8萬人，比例上較2011年的81%雖然輕微減少，但實際上持有物業的百萬富翁增加了約4,191人。

由於政府連年出招壓市，市場幾乎餘下用家，去年百萬富翁中入市買樓的9%中，當中作投資用途的僅45%，自住用途的比例增56%，比例上與2011年幾乎相反，反映政府壓

炒風的工作已見成效。

樓價多看升 擬買樓者減

但報告中提到一個矛盾之處，百萬富翁預期來年樓價上升的比例，由6%激增至42%，然而有意買樓的人卻反按年下跌2個百分點至11%。莊大量說，一來現時樓價太高，就連百萬富翁亦無能力入市，二來政府出招令交易成本上升，亦打消不少富翁的入市念頭，濃厚的觀望情緒，造成這種矛盾的局面。

值得一提的是，今次調查報告於去年12月12日至今年1月25日進行，政府當時仍未推出「雙倍印花稅措施」，花旗銀行環球個人銀行服務香港區總經理林鈺華亦坦言，措施後這班百萬富翁對樓市的看法或會改變。

對於來年樓市，莊大量認為樓價現階段未見到有下跌的情況，但出招後，相信樓市會趨於平穩，樓宇流通量下降，樓價升勢亦將放緩，預期明年的百萬富翁人數雖然仍會有增加，但升幅亦會因為市況不穩而減慢。



在港百萬富翁中，有18%受惠於樓市。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 2012年本港樓價攀升無止境，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，自去年5月報103.35點，升穿1997年的102.93點歷史高位後，升勢一直未有停下。萊坊昨日發表《全球樓價指數》，全球樓價2012年平均上升4.3%，當中本港升幅高達23.6%，大幅跑贏全球外，更是全球樓價增幅最大的地區。持續多時的低息環境，加上大量熱錢湧入，推高本港樓價，據萊坊最新發表的報告，本港樓價去年上升23.6%，為全球55個地區中按年增幅最大的地區，相比排第二名的迪拜，按年增幅19%，更高出4.6個百分點。排第3至5名的分別是巴西、土耳其、俄羅斯，按年升幅分別是13.7%、10.5%、10.2%。事實上，本港樓價之高度令人咋舌。CCL去年5月已經突破1997年的歷史高位，報103.35點，其後更一直走高，即使政府推出兩輪新增印花稅措施，又不斷「出口術」增加土地供應，可惜只是令樓價升勢放緩，上周CCL依舊創出歷史新高，最新報122.09點，但按周升幅明顯收窄，僅微升0.11%。

萊坊：辣招下跌幅放緩

不過，政府連番推「辣招」，加上最近有大行加息，樓市已明顯轉弱，呈「強弩之末」。上周末的十大屋苑更加只得一宗成交，創下歷史新低。流通量不斷下降，最近已有個別業主向現實低頭，願意減價賣樓，議價亦明顯較之前擴闊，早前更有大型發展商帶頭減價，又推優惠吸客，甚至加價搶客等，反映不斷上升的樓價已經受到控制。萊坊的報告亦指出，去年由於供應滯後，內地投資者來港買樓，推高樓價上升，但政府推出多項新措施，包括最新的「雙倍印花稅」壓市，預期今年樓價的增長會較去年有所放緩。

港樓價去年升 24% 冠全球