

港富翁 半數看淡樓市

人數增22%創新高 去年身家縮8%

受惠全球經濟復甦、中國經濟高速增長的投資環境，本港富裕人士大幅增加。有調查顯示，雖然2013年本港百萬富翁人均擁有的資產數額下跌8%，至1,200萬港元，但百萬富翁人數卻達到73.2萬人的調查以來新高，同比升22%。不過，他們中的大多數都看淡本港樓市前景。有57%的百萬富翁預計今年本港樓價將下跌，較上年劇增30個百分點，而預計樓價會上升者僅16%，較上年大幅減少26個百分點。

表示，「投資」和「炒樓」向來是港人致富的兩大主要途徑，多年來一直「叮噠碼頭」，2013年靠「炒樓」致富者突然大跌，與香港政府推出的樓市「辣招」成功令炒樓大幅減少不無關係。根據政府公布的數據，去年的樓宇買賣數量大跌四成，令來自樓宇的收益也隨之減少。



逾五成富人預料今年樓價會下跌，有意投資物業的比重持續減少。 資料圖片



吳詩雅 涂若奔攝

花旗銀行昨日發表《香港百萬富翁調查2013》報告，對擁有100萬港元或以上流動資產的人士的數目、財富比例和投資取向進行調查。報告顯示，整體而言，所有百萬富翁持有的各類資產中，物業所佔比例仍然最高，2013年的比例達77%，較2012年僅輕微下跌1個百分點，其中64%已供完按揭或全額付款。

下，本港樓市萎靡不振。調查指，過去一年中，只有12%富裕人士是通過售賣住宅物業新晉百萬富翁行列，而上年有關比例達到32%；有40%通過投資晉身百萬富翁，而2012年這個比例只是22%。

對於今年的樓市前景，百萬富翁們也不看好。報告披露，有57%的百萬富翁預計今年本港樓價將下跌，而2012年持此觀點的只有27%；與此同時，預計樓價會上升者僅16%，而上年42%人士認為樓市會升，今年樓市「好友」大減26個百分點。

調查又指，2013年有8%的百萬富翁買入物業，較2012年下跌一個百分點。買入物業的主因是「投資」，比例為57%，「自住」用途者為39%。對於「買樓意願」，

持正面態度的百萬富翁為13%，負面態度者高達62%。花旗環球個人銀行服務香港區市務總監吳詩雅強調，「有意願」不代表一定會買樓，因為2012年表示「有意願」的比例為11%，而實際成交的比例僅8%，因此今年的最終成交數據完全有可能較13%低。

辣招令「炒樓」致富降

報告披露，2013年買入住宅物業的富豪比例為5%，同比下跌4個百分點；而買入商業物業的比例為3%，增加了2個百分點。此外，當問及對未來24個月的樓市前景時，在本身沒有物業的富豪中，有88%希望樓價下跌；而在有物業的富豪中，也有56%希望樓價下跌。

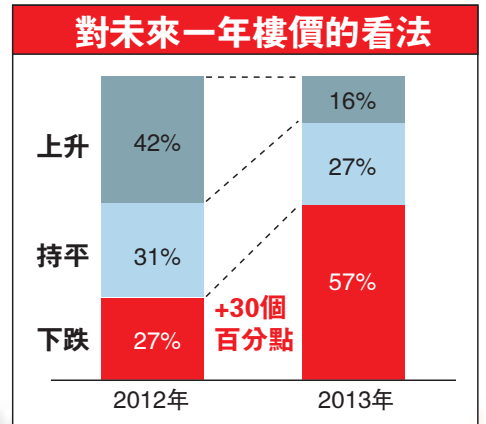
供應增樓價或跌一成

她指該行分析師普遍認為美國將於2015年中加息，屆時本港將會跟隨，令樓市受到壓力。預料今年全年本港樓價有可能下調10%，但與加息無關，主要是由於近年來樓價已經升至高位，加上市場供應增加，樓價從高位略有調整屬正常現象。

她認為，長遠而言仍會有不少港人熱衷於「買樓致富」，因為樓宇不僅可以自住，亦可用來投資和作為退休安排，是財富管理的其中一個重要選項，故相信市場對樓市仍會有需求。不過她拒絕評論今年是否入市的好時機，僅表示市民應視乎自身的負擔能力作出決定。

僅16%料樓價會上升

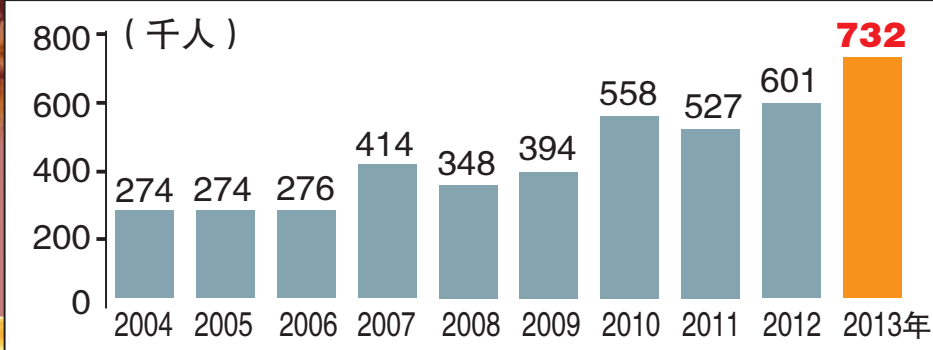
雖然物業仍是富裕人士的主要資產，但過去一年中，在樓市「辛辣招」打擊



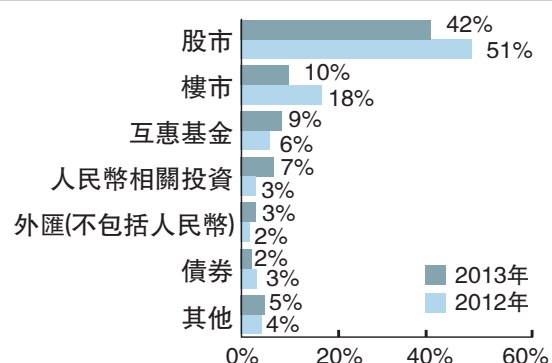
在全港十八區中，灣仔區富人密度最高。



近10年百萬富翁人數



受訪者去年賺錢最多的渠道



若美加息損樓市 富人或趨減少

香港文匯報訊(記者 涂若奔)根據花旗的調查，2013年本港百萬富翁的人數達到73.2萬人，較2012年大幅增加22%，創下有調查以來新高紀錄。不過，這些富翁人均擁有的淨資產數額為1,200萬港元，同比下跌8%。花旗機構表示，過去十年百萬富翁人數均呈增加趨勢，但若美國加息對本港樓市造成影響，不排除人數有短期調整的可能性。

根據該調查的定義，百萬富翁必須擁有最少100萬港元的流動資產。相較2012年百萬富翁的人均流動資產數額為450萬元，2013年人均310萬元，跌幅高達30%；人均淨資產也下跌了8%。吳詩雅解釋稱，整體資產數「似乎」有所下調，相信是由於百萬富翁的人數大幅增加，其中絕大部分是新晉富豪，他們的資產額約在100萬元至500萬元之間，從而拖低了平均數。

致富途徑首推「炒股」

據報告披露，擁有100萬元至500萬元流動資產的百萬富翁人數為59萬人，較2012年大增9.9萬人；而擁有500萬元至1,000萬元者為9.3萬人，擁有1,000萬元以上者為4.9萬人，同比均增加了1.6萬人。不過，若以比例計，擁有100萬元至500萬元者在富翁總人數中所佔比重為80.6%，與2012年大致持平。

怎樣才能成為百萬富翁，是公眾最關心的話題。調查結果指，2013年新晉百萬富翁的致富途徑首推「投

資」，尤其是「炒股」，被視為其由非百萬富翁變為百萬富翁的重要手段，比例達到36%，較2012年至少增加14個百分點；其次則為「定期儲蓄」和「薪酬增加」，比例均為16%。而靠「物業銷售」致富的比例僅為12%，較2012年大幅減少20個百分點。

調查顯示，2013年的百萬富翁中，95%有作投資，較上年增加3個百分點。當中，70%人投資股票，63%持有人民幣資產，均較上年輕微下跌1個百分點；持有外幣、基金和債券者分別為57%、40%和17%，與2012年相比變化不大。29%富翁有作海外投資，較上年升2個百分點。

逾半選擇留港享退休生活

香港文匯報訊(記者 涂若奔)打工仔普遍希望能在五六十歲退休安享晚年，不少富裕人士亦如是。花旗調查披露，有越來越多的百萬富翁希望在55歲或之前退休，2013年的比例達到33%，較2012年上升8個百分點。有53%的在職百萬富翁更表示，將選擇留在香港享受退休生活。

僅9%考慮5年內移民

雖然香港近年來政治爭拗不斷，甚至被質疑影響了營商環境，但「留在香港」仍是多數富翁的首選。未來5年考



「炒股」仍是本港百萬富翁致富的主要途徑之一。 資料圖片

慮移民的富人比例僅為9%。有傳媒指以總數73.2萬人計，即是有6.6萬富翁將移民。吳詩雅對此回應稱，這些富裕人士只是「考慮」及「有一定興趣」移民，但不代表一定會移民。她又稱，不少富翁將資產投資於海外，顯示香港人對世界的認知度較高，善於把握海外的投資機會，屬正面信息。

花旗環球個人銀行服務香港區市務部市場研究部主管周偉傑也強調，這些富翁的第一出發點仍是出於財富配置的考慮，及希望對退休生活做更好的安排，香港作為國際化大都市，有各種生活模式和財富安排均是正常的。

3個灣仔居民 1個富

香港文匯報訊(記者 涂若奔)全港十八區，哪一區的百萬富翁人數最多?花旗調查披露，若以人數計以東區居首，富翁人數為10.8萬人，佔全部富翁總數的15%。但若以人口密度計，則以灣仔稱雄，富翁人數佔區內居民總數的32%，即每3個灣仔居民中，就有1個百萬富翁。

灣仔向來是百萬富翁密度最高的區域，已經連續多年奪冠，近年來的增幅更越來越快，前年花旗公布《香港百萬富翁調查2011》調查報告時，灣仔的富翁密度為25%，即每4個居民中有1個百萬富翁，兩年後的今天，比例已進一步增至每3個中就有1個。排名亞軍的是中西區，密度為28%；其次則為九龍城、東區和油尖旺，均為21%。

黃大仙富翁密度最小

而富翁密度最小的區域則是黃大仙，僅5%，人數也是墊底，僅1.5萬人。葵青、觀塘、北區和屯門的密度也較小，分別為9%、8%、7%和6%。