

港千萬富翁5.6萬 兩成單身

樓價狂升身家漲 最年輕僅20多歲

香港文匯報訊（記者 涂若奔）香港樓價狂升，上車盤已經「升呢」到400萬元一個，香港早已通街都是百萬富翁，故此花旗今年的百萬富翁調查報告，亦首次將重點集中千萬富翁階層。調查發現，香港去年有1,000萬元（港元，下同）或以上流動資產的千萬富翁有5.6萬人，人均總資產淨值為4,900萬元，其中樓宇價值佔比達到53%。他們平均在33歲時就賺到人生的第一桶金（100萬元），當中有近1.12萬人未結婚，而最年輕的千萬富翁僅20多歲。



花旗今年首次將調查重點集中千萬富翁階層。圖為伍燕儀。 張偉民攝

物業佔總資產比例逾半

這些富翁是如何發家致富的呢？雖然花旗稱沒有調查他們的資產來源，但從他們擁有的資產種類來看，樓宇顯然是最重要的因素。在擁有100萬元至500萬元流動資產的人士中，樓宇價值佔總資產比例達74%，在擁有500萬元至1000萬元流動資產的人士中，佔比亦高達66%；在千萬富翁階層中，佔比為53%。伍燕儀表示，現時樓市已是由用家主導，當富豪們的資產穩步增加時，所需要的住屋數量不一定會隨之以正比例增長，因此在千萬富翁階層中，樓宇的資產佔比反而最低是合乎情理的。

中年以後資產增長更快

由於富豪們平均在33歲賺到第一桶金，在58歲就跨入了千萬富翁行列，以此計算即是在33至58歲期間，平均每年資產淨增36萬元，難免令人感覺「有錢人更易搵錢」。伍燕儀對此回應稱，這並不意味著本港社會「富者愈富、窮者愈窮」，因為財富的積累與個人消費、理財方式有關，年輕時可能在消費上更加豪放，隨着年齡逐漸增長，工作和生活都更有規劃性，相信亦是中年以後資產增長更快的原因。

花旗銀行昨日公布的一份調查報告披露，2014年全港擁有100萬港元或以上流動資產的人士約70.1萬人，較2013年的73.2萬人有所減少。而擁有1,000萬港元或以上流動資產的千萬富翁有5.6萬人，他們的平均總資產淨值為4,900萬元，年齡平均為58歲，男女比例為7比3，已婚人士佔比80%，換言之，仍有達1.12萬的千萬富翁或富婆單身。

此次調查在去年9月至今年2月期間進行，年齡覆蓋為21至79歲。對於百萬富翁的人數較去年減少，花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管伍燕儀昨日於記者會上回應稱，這可能是

由於調查統計的誤差導致，相信實際人數與去年差別不大，「是相若，不是減少」。

快樂指數高 46%已退休

據報告披露，46%的千萬富翁已退休，20%是自僱人士，15%是高管及行政人員，10%是專業人士，5%是家庭主婦。在所有千萬富翁中，有64%的人快樂指數為6至8分，32%的人更高達9至10分，反映富豪普遍感到快樂。在年齡分布上，最年輕的千萬富翁僅20多歲，最年長的達到調查覆蓋的79歲，而他們賺到首個一百萬元的平均年齡為33歲。

股票人幣外幣 投資最愛

香港文匯報訊（記者 涂若奔）有道是：成功需「父」幹，沒有父蔭的你我，則只能靠動力工作向上爬，以及在金魚缸搏殺。那麼，千萬富翁有何投資貼士呢？據花旗的調查報告披露，千萬富翁們最普遍持有的投資產品是股票，佔比達到96%，其次則為人民幣和外幣，佔比分別為80%和70%。

花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管伍燕儀強調，該調查只顯示富翁們「發達之後最喜歡投資股票」，不能證明他們是因炒股而發達。

善用理財產品 分散風險

伍燕儀總結，千萬富翁基本都有以下特點：穩扎穩打、腳踏實地；主要在香港賺錢，很懂利用理財產品，在銀行的幫助下把握投資機會；較常

人更注重新分散投資，同時又有承擔較高風險的能力。

從調查數據看，百萬富翁和千萬富翁的投資喜好大致相若，排在前三位的均是股票、人民幣和外幣。不過，千萬富翁平均持有4種不同的投資產品，較百萬富翁的3種為多。此外，對於有可能損失全部投資金額的最高風險產品，有24%的百萬富翁表示可以承受，而百萬富翁僅有10%可以承受。

伍燕儀分析稱，這是由於千萬富翁均有豐富的投資經驗，對多種投資產品均有興趣，並對自身的風險承受能力有正確評估。以投資外幣為例，投資者需要掌握宏觀知識和具備國際視野，對不同國家的政治、經濟形勢均有所了解；另外，千萬富翁比普通人更善於獲取資料，更易於從銀行拿到投資產品推介，因此對外幣較為青睞。

為子女教育 11%富翁想移民

香港文匯報訊（記者 涂若奔）近年來港人移民海外又有增加趨勢，富豪們是否亦如此呢？花旗的調查報告披露，有11%的千萬富翁考慮在未來5年內移民，目的地以加拿大和英國最多，分別為43%和28%，其次則為台灣、美國、新西蘭和澳洲，均為14%。

加拿大英國最熱門目的地

由於今年是首次針對千萬富翁進行調查，故無法判斷他們是否較往年更傾向於移民。至於百萬富翁，花旗銀行環球個人銀行服務市場研究部主管周偉傑表示，該行年年的調查結果均相似，港人的移民目的地基本是以加拿大、美英和台灣為主，今年的變化不大。伍燕儀則表示，加拿大和英國最受港人青睞，相信是由於這兩個國家的教育國際化，子女升學比較方便。

子女放洋讀國際學校佔57%

相比之下，本港的教育制度似乎最不討富翁歡心。在花旗的調查報告中，千萬富翁對本港的各項條件大都表示滿意，包括普遍認同本港擁有良好的治安（87%）、投資環境（75%）、醫療制度（63%）和營商環境（63%），對社會福利和居住環境的認同雖然相對不高，但也有42%和40%，且認同比例大於不認同的比例。唯獨對本港的教育制度，認同比例僅以27%墊底，不認同的比例卻高達38%。有36%的千萬富翁將至少一個子女送往海外留學，29%將至少一個子女送往國際學校，兩者佔比例達57%；而所有子女均在香港本地學校的，僅為43%。

伍燕儀表示，教育的確是千萬富翁們的最大憂慮，但這與是否將子女送去海外留學或國際學校，並無直接必然的因果關係。她認為，本港家庭的核心成員正在減少，多數家庭只有1至2個子女，父母對教育自然愈來愈重視。事實上，海外留學的費用不菲，據該行調查，去美國留學平均每年的費用為40萬元，英國也不遑多讓，故認為是否送子女去海外留學，主要與富翁們的財政負擔能力有關。

部分富翁對港教育制度有所保留，故安排子女入讀國際學校。



樓價去年飆11% 細價樓最凌厲

香港文匯報訊（記者 張勇）反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）上周五升至139.03，再創新高。而本港樓價去年升勢凌厲，CCL累升11.3%，其中細價樓升幅更達12.3%。有樓在手，富人身家亦水漲船高。按地區分，新界西升幅最多，去年累升17.1%；其次為新界東升14.7%，港島區升11.4%；九龍區累積升幅也10.9%。

河畔實呎1.59萬 逼太古城

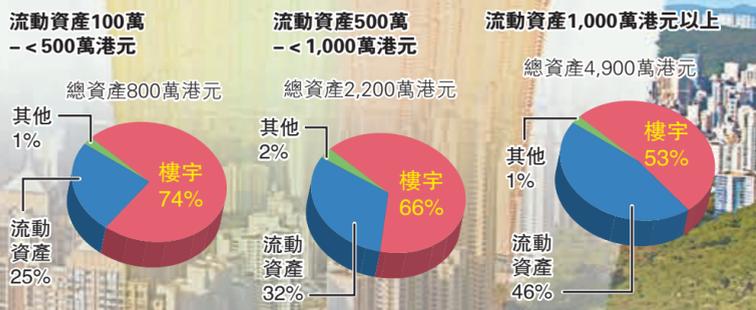
樓價節節升，二手樓成交創新高的消息不斷傳出：沙田河畔花園實用面積242方呎的頂樓單位，早前以385萬元易手，實用呎價達15,909元，直逼太古城；元朗一個實用面積450呎的單位，亦以478萬元售出，實用呎價10,622元，創歷史新高。

根據中原研究部資料，2014年新春前，有48個成分屋苑的實用呎價低於1萬元，佔整體48%。隨着馬年樓價升勢轉急，現時只餘25個屋苑實呎價低於1萬元。

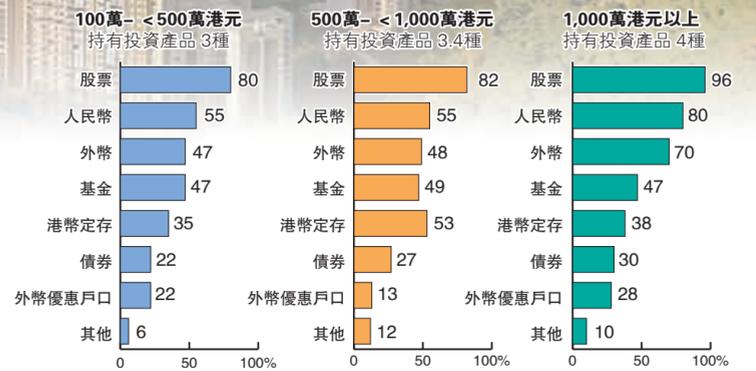
相比之下，豪宅受加印花稅（BSD）等多重限制，過去一年升幅遠不及上車盤。以君臨天下一個高層1,088方呎單位為例，去年4月估值4,336萬元，在全城樓價癡狂之際，最新估值僅為4,375萬元，升幅僅0.9%。

租金方面，利嘉閣地產研究部數據顯示，上月全港50個主要屋苑的平均實用呎租為32.06元，再創新高，亦是連續11個月上揚。該行分析，租金上升是樓價難以回落的因素之一，料CCL未來繼續反覆向上。

富翁資產分配



富翁喜好的資產組合



港股去年大波動 低吸回報可觀

香港文匯報訊（記者 周紹基）恒生指數2014年全年大上大落，最高曾升穿25,000點水平，高見25,362點，最低則見21,137點，高低位相差逾4,000點，但最終僅升299點，升幅為1.3%。不過，如果睇準低位入市，低撻高沽，投資恒指還有約19%的升幅。但若投資的目光着眼全球，在股票方面的投資回報就不一樣了：上證綜指去年大幅上升逾五成，跑贏環球大多數股市指數，故投資A股的千萬富翁，回報應該令人相當滿意。

A股飆五成威盡 帶挈中資股

由於A股去年的亢奮，帶動恒生企指數去年累計升逾1,000點，升幅也有9.5%，高低波幅更達2,956點，同樣看準「撻底」的話，大部分中資股、特別是中資金融股，升幅也有兩至三成，而投資鐵路股的話回報更以倍數計。以鐵路股南車(1766)為例，受惠合併概念，該股自去年最低位約5.5元，升至最高12.68元。

新興市場亮麗 美股屢創新高

至於其他主要市場，以新興市場去年的表現最矚目，除了滬綜指勁飆五成領先全球外，印度、印尼及泰國等股市，升幅亦達一成半至三成。狂印銀紙的日本，當地股市仍升逾8%。美股更屢創新高，美股三大指數去年升幅近10%至15%。

有證券經紀表示，擁有逾千萬身家的投資者，去年相信收穫頗豐，他們除了投資港股外，相信會將部分資金投入外國市場，以圖分散風險之餘，跟隨全球資金流向也更容易。

縱觀去年全球股市當然以A股表現最好，但A股市場較封閉，即使「滬港通」於去年開通，但相信真正投入A股市場的港人資金不算多，他料去年千萬富翁熱門的投資地仍是美股，尤其是當中的科技板塊，如阿里巴巴等，若配合「孖展」投資，有關利潤會相當可觀。