80萬買美國千呎樓

月租4千回報8厘 亞特蘭大遠勝香港

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港人酷愛買磚頭，但本港樓價已升至歷史最高位，樓市風高浪急，入市真係要諗一諗。不過，如果將目光放遠點，其實外地樓市亦不乏投資機會，例如美國喬治亞州的亞特蘭大，原來80萬港元就可以買一個過千呎的單位，每年租金回報率更高達8厘，這個置業成本在香港，分分鐘唔夠俾細單位首期，或者只能買一個新界車位。

專門代理美國房地產的君港集團，公司主席李西雲日前接受本報訪問時表示，自2008年金融海嘯後，美國市場因積存大量銀主盤，房產價格大幅下滑，2010年曾經有上升勢頭，但歐債危機下又重返跌市，因此美國直至2012年，樓市都一直下跌，2013年才重回升軌。目前，美國樓市仍然有上升空間，以香港去作對比，現時的美國樓市狀況只等於數年前的香港樓市。

巴菲特一早唱好

股神巴菲特早在2012年就呼籲投資者買美國房地產，並認為低利率情況下更適合按揭買樓。巴菲特當時說，美國經濟大範圍復甦，樓價回升是必然的事。根據房地產網站Zillow資料，2013年單個家庭房產的平均售價為19.71萬美元，相比2012年增長11.5%，已足證巴菲特眼光之準。

問到美國今年有機會加息，會否增加準買家負擔，或拖低當地樓價？李西雲說，一直有留意美國可能加息的狀況，但加息亦代表經濟向好，而且一般首三、四次加息，每次只加0.25厘，相信影響輕微。

到美國買樓，對於一般香港人而言，大家可能認為是件遙不可及的事，但原來亦可以很簡單。君港最近代理一批亞特蘭大的房地產物業，最平入場費只需10萬美元，即是約78萬港元，租金回報高達8%。君港集團副總裁李練慧儀說，連各項買樓周邊費用後，於亞特蘭大置業的總成本約需100萬港元，回報率扣除物業管理、保養費及地稅等支出，亦可以達6厘以上，較香港物業的回報大得多。

香港人印象裡的亞特蘭大，可能只停留在1996年李麗珊於亞特蘭大奧運會女子滑浪風帆中奪取金牌的時刻，但其實亞特蘭大除了是美國十大都會外，亦為東南部所有都會中最大經濟體，2011年人口為530萬人，預測至2040年會增長至840萬人。現時就業人口290萬人，2010至2040年預測新增就業人口將額外增加190萬人。

打工城市唔憂客

李西雲笑說，亞特蘭大因屬於打工城市，2008金融海嘯期間受到重創，故當時樓價跌幅甚大，但現時樓市正在上升之中，而且亞特蘭大的消費稅、住屋稅及地稅都遠低於其他城市，現時每年樓價升幅及回報率又跑贏大市，今年預測更有15%的升幅。若果在美國買樓收租，香港則租樓住，某程度更具經濟效益。

他以上述80萬元的入場費計算，每年租金收入(扣除管理費等)至少4.7萬元至5萬元，每個月淨租金收入4,000元，但換來的是一幢美國物業，以及一個正值升市的「磚頭」。

香港借錢更划算

他表示，公司未來將重點代理亞特蘭大的物業，着重售後服務，於美國已經有十多人的團隊去協助準買家處理物業管理、交地稅及保險、搵律師等。為了讓買樓手續更簡單，公司會提供一條龍服務，準買家可以遙距購買當地物業，亦可以親身到現場了解。借貸方面，李西雲坦言若不夠資金，建議考慮在香港借銀行貸款，成本會較借美國的銀行貸款更低。

■根據房地產網站Zillow資料，2013年單個家庭房產的平均售價為19.71萬美元，按年增長11.5%。 資料圖片

■君港李西雲稱，美國加息代表經濟向好，料影響輕微。 記者張偉民 攝

■亞特蘭大現時就業人口290萬人，預期持續增長。資料圖片

亞特蘭大買樓注意事項

1、前期開支	
成本項目	支出
律師費	1,000至1,500美元
地契	10美元
印花稅	0.1%
2、經常性開支	
成本項目	支出
保險	估算每年600元
物業稅	0.5%–0.8%
3、美國為永久業權	
4、必須有雙邊代理，代理佣金6%由賣方支付	
5、買賣雙方可以協議冷靜期	
6、買樓前須查冊，確保產權安全無額外法律責任	
7、每人每年擁有3,800元免稅額	
8、美國政府允許業主取得房產折舊的賠償	
9、每年只需個人報入息稅	

製表：記者 顏倫樂

君港李西雲：為兒放下醫書教鞭

■君港李西雲認為，美國個別州份現時樓市就等於本港樓市2011年底、2011年中的情況。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）李西雲這個名字你可能覺得陌生，但說到他的家鄉梅州，你可能短時間內就了解這個人，因為他完全擁有梅州客家人刻苦上進的特質。今年才37歲的他，臉上滿布不符年齡的風霜，過去曾身兼四職，醫生、商人、社區工作者及大學講師，今天卻獨沽一味從商，經營地產代理業務，只因一個簡單的理由：「兩個仔仲細，我要分啲時間去照顧家庭。」

李西雲甘願放棄一切，原來只為一句說話：「大仔10月先滿5歲，細仔3歲。去年11月有日細仔同我講，爸爸我仲未去過海洋公園。」為了抽更多時間照顧家庭，李西雲去年11月開始關閉診所、停做講師，亦放棄社區工作。他嘆口氣：「以前一日有4個角色，私人時間去晒工作上，少咗同屋企人相處，孔子話修身齊家……但我似乎齊家都未搞掂。」

不過，他亦非貿貿然走去創業，李氏近年一直有經營地產代理行，累積一定人脈：「我外父外母做代理做咗幾十年，做醫生期間亦認識好多投資者。」來自單親家庭，母親身兼父職，養大5個小孩：「我4年級就開始做生意，在梅州開小販檔，好快做到有好多檔，甚至好多親友都嚟幫手打工。」三歲定八十，當年辛酸成為今日開業的踏腳石。

1991年來香港讀中學，因有曾經在農村建屋的經驗，來香港第一份工作是在地盤裡做兼職。之後到四川讀中醫，主張中西結合，2005年取得學位，一晃10年從醫，曾於中文大學任高級講師。2008年，李西雲一邊做醫生，一邊開設首間代理行，2010年與部分投資者再成立一個私募基金進行海外投資。由於兒子在美國出生，李西雲一直有留意美國樓市，於是選擇劍走偏鋒，走別人不敢走的路，公司主力代理較少人留意的美國樓盤。

香港樓市已見頂

辦公室放了一本厚厚的資治通鑒，李坦言從中可以參透許多道理。「美國樓市金融海嘯後一直跌，跌到2012年尾2013年初先跌穩。其實現時美國個別州份的樓市，就等於本港樓市2011年底、2011年中的情況，尚有3年升幅未到。」他說。

他以租金回報率去觀察香港樓市：「香港而家的回報好低，4厘已經好高，跌到3厘我地要警惕，因為接近尾聲，如果只得2厘，投資者應該要拋售。」李西雲2013年已開始部署代理回報更高的海外物業。他坦言，本港樓市已見頂，但大跌還未會出現，即使下跌亦最多跌一至兩成。

中資買花旗樓去年220億美元

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 春江水暖鴨先知，其實投資者早已留意美國樓市。內地企業如綠地、萬科、中國銀行等都於美國購置房地產物業。君港提供資料顯示，2014年，內地富豪在美國買房花費達到220億美元，較2013年的128億美元多了近一倍，而購入樓價超過50萬美元物業的比例亦高於其他國際買家，使內地富豪成為美國房地產最大的海外買家。

萬科綠地親身參與

內地企業近年積極走向國際，美國成為其中一個主要發展的地區。內房龍頭萬科，2013年踏出進入美國第一步，與當地發展商合作發展三藩市項目，預計涉資約6.3億美元。去年2月，再以合作形式參與紐約曼哈頓列克星敦大道項目開發，將興建1幢61層高豪華公寓。綠地近年亦瞄向美國發展房地產，2013年斥資10億美元收購一個美國洛杉磯地產項目

購入華爾道夫酒店

翻查市場資料，包括鑫苑、綠地、悉地國際、首都開發、海航等企業目前亦已在美國發展項目。安邦保險去年10月亦斥資19.5億美元，從希爾頓購入紐約著名地標華爾道夫酒店。中國銀行以6億美元，收購位於紐約曼克頓Bryant Park附近的7 Bryant Park辦公大樓，作為其美國業務總部。陽光保險集團在今年2月購買位於紐約曼哈頓中城的曼哈頓酒店Baccarat。

李西雲表示，美國一線城市的樓價較高昂，置業成本亦高，反觀亞特蘭大置業成本低，樓價仍然低水，有望追落後。他表示，至今公司已於當地代理了約380個物業，總值約3億美元，其中去年初至今約180間，當中不少屬於基金公司購買，亦有香港或內地人買入。

■萬科與美國地產商RFR、 Hines合作於紐約開發曼哈頓新地標。 資料圖片

■落入中資手上的紐約華爾道夫酒店不但是紐約地標，亦擁有悠久歷史。 資料圖片

美聯觀點

流動性寬鬆利股市

MIDLAND FINANCIAL GROUP 美聯金融集團

內地A股市場走出了一輪強勁的牛市，從去年到今漲幅冠絕全球，但是面對指數的急速上升，國內外投資者的態度卻形成強烈反差，從國外的投資者來看，絕大多數認為，當前中國股市估值明顯過高，經濟低迷，改革預期被過度誇大，投資A股無異於火中取栗，而內地投資者的主流觀點仍保持樂觀，提出本輪牛市是在政府悉心呵護之下營造出來，既有改革預期支撐，也有無風險利率下降過程中的充裕流動性作保障，在國策支持之下，股市很難下跌，並提出8,000點的預測。

近期內地官員的公開表態中，也出現了一些擔憂的聲音，資本市場的常態就是有漲有跌，牛市不會按照個人的主觀意志去發展，股市是牛還是熊不應該體現國家意志，所謂國家牛是不可持續的等等。雖然如此，但海內外投資者外冷內熱的趨勢並沒有改變，從早前A股能否加入MSCI問題上，國內外兩種明顯不同的情緒也可以做以佐證：即內地對此曾一度歡欣鼓舞，認為這將帶動大量海外資金入市，支持股市長紅，而海外基金經理則多數表示置疑，認為A股市場過去12個月內已翻番，即使A股加入MSCI，他們也不想在高位接貨。

海外投資者A股疑慮增

實際上，兩種投資風格是兩個市場投資者結構差異的體現，畢竟海外投資者主要以機構投資者為主，奉行價值投資，估值是否合理是其投資最重要的依據，而內地投資者則以散戶為主要群組，預期因素和流動性因素對投資決策的影響似乎更加顯著，當梳理了影響這次以至於未來資本市場上漲的動力來源，以及可能存在的風險，在此基礎上以期做出理性判斷，確保金融穩定。

貨幣政策放鬆帶動無風險利率下行，從而帶來估值的回歸，可以看到去年上半年，貨幣政策相對偏緊，降準、降息等常規性貨幣政策被置之高閣，結構性政策承擔着貨幣政策的主要任務，不過自去年11月首次降息以來，央行貨幣政策可謂大轉彎，不僅兩次降息、三次降準，且幅度超出預期，這也導致貨幣市場利率下行，截至今年5月，同業拆借加權平均利率為1.42%，在經濟下行和通脹壓力不大的情況下，預計貨幣政策會進一步寬鬆，而這也將進一步降低無風險利率，支持資產價格上漲。

■美聯金融集團高級副總裁 陳偉明

財技解碼

利淡作調整 牛格局未變

中国太平 CHINA TAIPING

上周五A股暴跌，上證綜指跌7.39%，為2015年1月19日以來最大單日跌幅，連續第二周上演黑色星期五，全周累計下跌6.37%。A股下挫拖累港股恒指當天急跌481點或1.8%。不過，恒指全周僅跌96點或0.36%，國企指數只跌0.74%，可見港股相對穩定。量度AH股整體差價的恒生AH股溢價指數由6月19日的127.5跌至上周五124.5，反映上周H股跑贏A股。大市的表現印證了我們上周於本欄《焦點重投經濟 港股有望走穩》一文的預判。

雖然我們預計港股可望走穩，但上文我們同時指出，「對於港股來說，短期面對外圍的兩個不明朗因素是：一、困擾市場多時的希債危機未有突破，現時距離希臘違約期限7月1日時間不多。……二、外資近日以A股溢價過高連環唱淡A股，受多方面因素影響，上證綜指上周震盪累挫」，「受此影響，港股短期或繼續出現短暫的下探或震盪。」

事實上，雖然港股走穩，但A股積弱，希臘債務違約問題尚未覓得解決之道，均牽動投資者情緒，導致上周港股先升後跌，表現反覆，兩萬七得而復失之餘，更曾跌至兩個半月低位。

對於A股大跌，市場有多種解讀。其實，外資唱淡、減息降準預期降溫、資金去槓桿，中證監加強監管場外配資活動等等，都對股市有影響。

市場流動性總體寬鬆

然而，市場流動性總體寬鬆、居民財富分配的格局未變、改革開放紅利釋放，以及大眾創業等因素，將可激發市場活力。股市在前期過快上漲後，藉各種利淡消息作調整，符合市場的運行規律，改革牛格局未變。

恒指現市盈率約11倍，處偏低水平，大市愈往下走，安全邊際愈高。

■太平金控・太平証券（香港）研究部主管 陳羨明