

海外置業條款多易「中伏」

專家教路：主要睇地權 稅制 匯率

港人對「磚頭」的喜愛不分中外，在樓市走向飄忽不定，投資者需重組資產組合，代理要尋覓新財源的情況下，海外物業投資成為另一個可供考慮的選擇。近半年來，本港不少「番外」樓盤進行展銷，不少港人雖都有購買的意向，但此舉無疑是隔山買牛，一旦貨不對辦亦不知如何處理，而且有耳聞不少買家已「中伏」的先例，因此望而卻步。本報找來國森集團董事許峻森分享在各地投資的斬獲及失足經驗，為有心人提供置業意見，不會被中介代理對物業「隱惡揚善」，清楚了解外國複雜的稅制及地權等條款，並透露中介所不會講的數據，助讀者了解海外置業。

■香港文匯報記者 蘇洪鑽

80後的許峻森，其所創立的公司已涉足多項範疇，涵蓋舊樓收購、飲食業、物業投資等等，其本人更涉獵各地物業，然而卻非每次皆有斬獲。綜合近期的經驗，他指出海外置業主要先看三方面：地權、稅制、匯率。

地權——區分永久業權地及租賃地

有海外置業經驗的人士都會知道，買樓前要清楚項目所在是「永久業權地」或「租賃地」。許峻森坦言自己傾向永久業權地，「買咗個單位，就唔需要續租地權」。同時，有些國家所有土地都是租賃地，有些則兩者都有，買家在置業前要了解條款，不少英聯邦國家或前英治地區，都有永久地權地段或較長的地權。以香港為例，不少地段地權長達999年。

有些國家的業權及地權關係較複雜，如越南、柬埔寨等國家等，「業主的業權僅限於地面上的建築物，卻不包括土地，一旦上蓋無咗就乜都無。」許峻森解釋，有些國家立國時政局未穩，無法承諾永久業權。「東南亞之中，我只有投資馬來西亞，因為以前係英治地區，地權簡單，有永久地權。」至於澳洲有些物業售價較平，可能是由於位處租賃地，期滿後業主需繳補價。

稅制——購盤伙數或影響稅率

無論在各地置業，難免要交稅，本港享有簡單稅制及相對較低的稅率，然而在海外買樓則要精打細算、打好算盤了。許峻森指，以美國為例，付出的樓價並沒繳付未來的地稅，而任何美國房屋的業主要得到土地使用權，都必須於每年繳交地稅才行，「假設物業造價100萬元，每年就要畀萬幾銀稅，都幾貴。」

另邊廂，成為近年港人海外置業新寵的日本，其稅制亦不對投資者「友善」。「日本政府會向業主收取利得稅，並採取累進方式，最高達45%，幾乎佔租金收入一半，所以買日本樓一般不會博升值。」許峻森指，其他地方也有類似的高稅制，不要輕易被中介游說而多買幾伙，「有時買一個單位，利得稅會好低，但買多幾間就會好高。」

匯率——以按揭作對沖幣匯風險

海外交易時無疑要考慮幣匯因素，正如早年人民幣值飆升，不少港人搭上「順風車」北上置業，在匯水已贏一筆；不過風水輪流轉，近期「人仔」匯價下滑，相信直教不少投資者「牙痛咁聲」。

「假設物業全以現金交易，買家就一定要留意匯率。不少中介只強調當地樓價升了多少，但未必會提及匯率變動。如果樓價升10%，但匯率跌兩成，都是無錢賺。」許峻森說，如日圓長期以來匯水走下坡，令不少投資者對日本物業卻步；反觀英、美貨幣相對強勢，較少擔心。「近期人民幣貶值令資金出走，同時美元趨強勢，令美國紐約的樓價節節攀升。」

不過如果計及按揭，考慮因素就截然不同。「假設在澳洲置業，向銀行借八成按揭，澳紙貶值意味著負債都會下跌，雖然樓價整體下跌，但我可以還少咗，可以用更少的錢買到個單位。」故買家宜採取按揭為物業對沖幣匯風險。

市場需求——購買力帶動升值

投資物業固然要考慮當地經濟前景，許峻森直言，地方人口是指標之一，人口增長可支持住屋需求，甚至左右着國家經濟走向。「比如日本老齡化是其長遠的問題，美國人口則穩步增長，英國則相對平穩。人口增則住屋需求增，支撐物業升值。深圳人口由當初100萬人至今已幾倍急增，樓價亦隨之飆升，幾乎同香港睇齊。」

不少海外發展商或中介公司都會大篇幅介紹當地經濟數據之佳，但不少推銷員往往傾向「報喜不報憂」。許峻森強調親身體驗地方風土，方能加深對當地的認識，亦不建議參與發展商的睇樓團，「應該要自己去感受一次，機票來講比起樓價只是小巫見大巫的價錢。」

他更透露自己的奇招，透過網上在當地租住民宿約一個星期，或多住幾處民宿，既可親身感受，更可認識當地業主，分享在地的投資心得。

他又提到近年不少海外物業被中國人炒起，「佢哋主要係投資移民或鋪排子女升學，都是自用而不看重升值潛力，但其需求量大足以炒起當地樓價，所以港人要投資可以睇內地人買樓的傾向；反而當地若非移民或升學熱門地，則投資價值其實不大，最多作長線收租，如日本、台灣等。」

發展商——「買名牌」較穩陣

假如以上要點太複雜令準買家頭昏腦漲，「買名牌」應該是較為簡單的入門守則，即是選擇當地最知名發展商的項目。「要買當地五大開發商之一，市場實力夠雄厚，如果你要電郵查詢，他們一定會回答你。」許峻森補充指，名氣較小的發展商，樓盤難覓二手市場，當地人亦未必願意承接。

另邊廂，規模或知名度較小的發展商，需透過中介推廣，過程中「食水」可能較深、成交價甚至高於當地市價，故在轉手時可能要虧蝕沽貨。「例如他們從發展商手上購了100元的樓花，然後在推介會上以120元推介給你，當你打算向發展商以120元購入樓花，基於認購協議條款，發展商會取消和地產顧問的買賣協議，並補回差額給他們，這樣一來一回，他們就賺了20元。」

海外置業攻略要點	
了解地權	了解「永久地權」及「租賃地」的分別
計清稅制	地方稅制各異，留意每年地稅、印花稅、利得稅等
留意匯率	匯率波動影響物業價值，以及負債還款
地方經濟	了解地方人口結構以及樓市走向
揀名牌子	大型發展商市場實力充裕，售後服務亦較有保障



■國森集團董事許峻森



■中國人海外置業，主要是投資移民或為子女升學鋪路。

內地買樓你要知

香港文匯報訊 近月「人仔」匯價回落，內地物業對香港用家有一定吸引力。然而畢竟內地風土習慣不同，就內地揀樓、按揭、物業管理方面已經與本港南轅北轍。

許峻森：注意樓盤年期

許峻森指，在內地買樓要注意年期問題，「有次見到有個新盤，周邊嘅樓平佢三成，原來樓盤年期剩餘廿幾年。雖然有人認為唔係問題，估計地方政府唔會向市民收取太多補價，但如果年期太少，銀行未必肯按。」

提到按揭，在一手樓及二手樓之間也有分別。「假設新一期的屋苑每平米8萬元（人民幣，下同），而已入伙舊一期則每平米7萬元。雖然新樓貴啲，但新樓往往可以佔足價，二手則未必，最終供款可能一樣，買平樓未必有優勢。」

揀出名開發商有保障

買大陸樓另一令港人困擾的問題是，當地的物業管理質素參差，近年內地不乏屋苑業主與管理公司衝突甚至械鬥，備受社會關注。許峻森亦感受甚深，「好多時係買咗一手樓，5年後就好像香港廿年樓咁殘。」故此，他建議揀選知名開發商的較有保障，因為這些公司對物管公司有嚴格篩選，又或者設旗下物管公司。

然而對於博升值的投資者，選擇城市或地區位置是至為重要的一環，許峻森過往對此有過深刻的教訓。他指出，本港市區樓價永遠較新界來得穩陣，然而這觀念卻不能應用在幅員廣闊的內地。「國家要打造新地標好容易，有配套、校網、運輸等，以前深圳得羅湖同皇崗當旺，但後來有深圳灣及南山，今日睇返後者樓價升幅以倍



■內地物業對香港用家有一定吸引力。

數計。自己曾經唔信國家發展，沒有一早在深圳灣南山買樓，呢次係比較痛嘅經歷。」

留意地區發展主導權

不過他補充，地區的發展要視乎由國家還是發展商主導，「發展商大量起樓，以藍圖吸引人投資，但如果無國家配合，學校、醫院都係私營，政府又唔會搬去，幾多寫字樓都無用，近期內地好多鬼城出現，呢個係原因之一。」

香港文匯報訊 除了英、美、澳、加等典型的熱門地區市場，近期亞洲區物業也成為不少華人投資及置業的目標。近期更有來自較為冷門的海外市場的發展商來港推售海外樓盤，覬覦着近年崛起的華人市場。

15阿聯酋發展商周末到港

本港本周末就將有來自阿聯酋的物業展銷會展出，屆時將有約15個阿聯酋發展商參與。據介紹，展銷會中分層戶售價約由75萬餘元起。根據迪拜土地局數據顯示，2014年中國投資者在迪拜房地產市場投資高達37億港元，晉身迪拜海外投資者最高投資額前十位。

旅遊熱門國家的泰國，目前亦有樓盤來港作推廣，分別位於芭堤雅和曼谷市中心，入場價約由80多萬元起。有個別項目為求吸引投資者，發展商更送出雙人來回泰國機票連酒店，讓買家實地考察及簽約之用。

星洲烏節路豪宅盤8球入場

新加坡亦是港人新興熱門的置業地區，新近有位於烏節路的豪宅盤項目來港推售，入場價約「8球」起。市場資料顯示，項目開售以來不乏名人認購，包括成龍、周華健等。事實上，據中原地產去年中統計，新加坡位居港人最喜愛置業的海外地區第三位。

中原地產亞太區住宅部行政總裁陳永傑較早前就提及過，近期坡紙低水、港元強勢是推動因素之一，去年港人在新加坡買物業宗數按年升達四成。不過他補充，有意投資新加坡物業的準買家，應將物業視為長線投資而非短炒工具。

安盛投資：歐洲房產有潛力

海外物業亦衍生出投資工具，安盛投資早前就推出針對歐洲房地產的基金，該機構指，隨着歐洲經濟復甦，息口低企，看好區內地產企業長線的發展潛力。

全球房產市場降溫



■倫敦市中心的樓盤受海外投資者青睞。

香港文匯報訊 全球房地產需求開始回落，備有充裕「彈藥」的投資者可以開始留意心儀之選。據美國《華爾街日報》報道，在2008年金融危機之後的幾年，不少富裕的投資者，尤其來自俄羅斯、中國和中東的投資者均瞄準倫敦、紐約和溫哥華等城市購置豪宅盤，看來「磚頭」似乎是「穩陣」的投資。

位於倫敦騎士橋街(Knightsbridge)一座紅磚公寓，在2014年以325萬英鎊售出，但物業近期放售，價格屢次調整，今年初調到了250萬英鎊仍未獲承接，較買入價減幅達23%。

萊坊最新數據顯示，全球10個城市的豪宅平均價格今年料將上漲1.7%，較2015年3%的漲幅有所回落。瑞銀集團早前表示，悉尼、溫哥華和阿姆斯特丹的樓市似乎被明顯高估。



■數據顯示，2014年中國投資者在迪拜房地產市場投資達37億港元。

今年第一盤 海柏匯沽9伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）過去周末新盤銷情慢慢，恒地旗下深水埗海柏匯成為今年首個開售的樓盤，昨天開售70伙，截至晚上7時沽出9伙，僅佔可售單位約一成。另邊廂，同系的大角咀利奧坊，曉岸亦沽出1伙。

布少明料二手承接力轉強

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近期二手樓

價格回軟，利好交投回穩，本月截至22日止，指標屋苑西九四小龍暫錄約11宗買賣成交，已超於12月份全月的9宗，預期在減價風氣瀰漫下，二手承接力可望轉強。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則指，本月一手成交暫僅錄150餘宗，是自一手條例實施下的第三低，估計全月一手約200餘宗，連同二手交投量預計全月約1,500宗成交，相信要待農曆新年後市況才會好轉。



■布少明表示，近期二手樓價格回軟，利好交投回穩。