

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)英國公投確定脫離歐盟,英鎊應聲大跌,為全球經濟帶來衝擊。不過內地一些房地產及移民中介卻認為,英國脫歐為內地移民投資和房產投資者帶來機會。從事移民的景鴻移民董事長關景鴻稱,目前是內地民衆以更低成本移民、留學英國,「抄底」英國房產的契機,若以英鎊匯價跌一成計,其中投資移民可以節省20多萬元英鎊(約179萬元人民幣)。



■業界指英國北部地區如利物浦等地房價仍然有上升的空間。圖為利物浦建築物。網上圖片

## 投資「磚頭」良機 北部房產升值空間大

# 鎊匯大跌 移民英倫慳180萬

資美亞置業董事長梁健立(見圖)表示,目前到10月英國新首相上台之前,內地赴英國移民仍然寬鬆,之後料變得更加嚴格。英國北部等地房產投資仍具有較好的升值空間,目前他正在內地推介赴英國企業投資移民,項目受到內地民衆熱捧。



■李昌鴻 攝

### 港商推介項目受熱捧

英國公投脫歐後英鎊一度貶值10%,經濟面臨衝擊。不過,許多業內人士認為衝擊僅屬短期,不會太大和長久。至於英鎊匯率大跌,正好帶來投資移民或投資英國房產的良機。關景鴻表示,目前內地投資移民英國需約200萬英鎊,英鎊暴跌10%,便立即節省了廿多萬元英鎊(約179萬元人民幣)。當下英鎊跌勢洶洶,景鴻集團專家建議計劃移民英國的內地家庭可以把握時機,省一筆費用。長遠來看,當下投資移民英國也是投資者佈局全球配置的有利時機,待5年投資期滿後拿回投資款或能獲得英鎊升值所帶來的收益。

### 目前移民政策仍寬鬆

梁健立也表示,到今年10月為止英國首相卡梅倫仍在執政,隨後新首相上台後料將收緊現有的移民政策,令移民英國變得困難,因此目前是內地民衆移民英國的最佳時間。最近該公司正在推介企業投資移民,移民者只需要投資20萬英鎊,並且在當地聘請2人,金額要求低,非常受歡迎。

從房產投資角度來看,關景鴻認為面對供應長期短缺的英國房產,長遠來說脫歐的影響不會太大。英國政府官網數據顯示,自2010年至2014年,英國各地區新建住房套數與每年新增的住房需求形成明顯落差,其中倫敦地區就以每年平均5.64萬套新增住房需求上漲,從2010年至2011年到2013年至2014年累積短缺量高達15.34萬套。英國脫歐對於供應長期短缺的英國房市來說,需求或會因海外人士的「抄底」熱情繼續增大。就目前市況而言,內地投資者投資英國房產,主要基於移民家庭對住房的需求及對學區樓宇前景看好兩大方向。

關景鴻分析稱,英國脫歐,短期內或會影響英國房價下滑。根據英國國家統計局數據,英國房屋從1926年平均價619英鎊上漲至如今均價29.15萬英鎊,即使脫歐後房價下滑,英國房價也較為樂觀。其實「危」即是「機」,英鎊貶值、英國房價下滑對於內地投資者來說也是低價「抄底」英國房產的投資良機。

梁健立則表示,目前除了倫敦地區房價偏外,英國北部地區如利物浦等地房價仍然有上升的空間,中國政府在英國斥巨資建高鐵和核電等,這將帶動當地經濟和房價上升,投資者跟着國家「走出去」是沒有錯的。近半年來他組織內地大量民衆赴英國倫敦、曼徹斯特、利物浦等投資買樓,包括公寓和住宅,一共買入了100多套,每套價格為十幾萬英鎊至廿幾萬英鎊,將保有較好的升值空間。7月初他公司將在深圳推介曼徹斯特服務型公寓,每年可獲約8厘淨回報,並可每年免費入住7晚。



■港資美亞置業7月初將在深圳推介英國曼城酒店公寓。本報深圳傳真

## 周小川籲各國齊心應對「脫歐」風險

香港文匯報訊 人民銀行行長周小川24日在華盛頓出席國際貨幣基金組織(IMF)講座活動,並與IMF總裁拉加德對談中國經濟改革、人民幣匯率、人民幣國際化以及影子銀行等熱點問題。周小川當天談及英國脫歐公投結果時表示,人行正密切關注有關事態發展,並為可能出現的狀況做好了準備。他指出目前是一個重要的時間節點,各國需要加強合作以應對潛在的影響;同時人行將進一步加強與有關央行、貨幣當局,以及主要國際金融組織的政策溝通和協調。

### 「人民幣匯率制度將更靈活」

周小川出席講座活動時闡述了人行多目標貨幣政策框架的背景和選擇理由,指內地兼具一個大轉軌經濟體和新興市場經濟體的特徵,這也決定了人行要採取多目標制。他說,人行採取的多目標制既包含價格穩定、促進經濟增長、促進就業、保持國際收支大體平衡等四大年度目標,亦包含金融改革和開放、發展金融市場這兩個動態目標。演講結束後,拉加德與周小川以問答形式就中國經濟的一系列熱點問題進行對談。談到人民幣匯率問題時,周小川指人民幣匯率政策和匯率制度改革是內地改革開放的關鍵要素。人民幣匯率制度未來將更符合市場經濟的要求,更加靈活。人行將推動人民幣成為本國和外國投資者進行風險管理的一種工具。

對於人民幣「入籃」後的國際化問題,周小

川表示,內地願意看到特別提款權(SDR)貨幣籃子被更廣泛地使用,內地正不斷努力提升人民幣在貿易、投資和金融等領域的自自由使用程度。另一方面,內地將其視為檢驗自身全面深化改革的一種方式。周小川說,如果中國達成了宏觀經濟的穩定增長和低通脹目標,那麼市場參與者自然會更廣泛地使用人民幣。

### 「開展新一輪監管影子銀行」

在回答有關影子銀行監管的問題時,周小川指影子銀行主要分為影子銀行機構和影子銀行活動兩類。內地主要集中在影子銀行活動上,目前其總規模並不是很大,但發展十分迅速。他表示,中國已決定開展新一輪監管體制改革,以覆蓋監管真空領域。



■周小川(左)與拉加德就多項中國熱點問題展開對談。新華社



英國脫歐成定局,撼動環球股市。回顧過去數周,留歐和脫歐陣營在民調對決中各有領先,留歐派更獲不同界別知名人士如科學家霍金、小說家羅琳、球星碧咸等出面支持,惟最終投票結果令不少認為穩定可壓倒一切的既得利益者大跌眼鏡。此情此景,本港樓市大可引以為鑒,多作警惕。

## 警惕「磚頭保值論」

本港樓價近十幾年來升幅以倍數計,樓價飛升之速甚至拉高房屋及公屋市場,及至去年9月時終於見頂。連跌6個月、跌幅達一成之際,樓價又乍現反彈,此時不少業界人士再度提出「磚頭保值論」,繼續吹捧當下為入市時機。別忘記,目前本港樓價之高幾乎與收入脫節,早年有外國報告稱本港的供樓負擔比率達17倍,冠絕全球,入息中位數1.5萬元僅夠買部分新盤一兩方呎面積。

當環球經濟波瀾雲詭,作為開放型經濟的香港,樓市因而受重創並非前所未見。本港住屋需求殷切,供應稀缺,建築成本高企,均為近年樓價高企不下的重要因素。不過倘盲目「崇拜」這三點,迷信樓價可與收入脫鉤不斷飛升,就置業而言未免過於輕率。一旦外國經濟轉向,本港資產難免受衝擊。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

## 周末新盤成交

樓盤	伙數
PY Venezia	176
朗屏8號	6
海柏匯	3
映御	3
滿名山	2
SAVANNAH	2
SKYPARK	2
峻巒	2
逸瓏園	2
加多近山	1
迎海·駿岸	1
利奧坊·曉岸	1
海天晉	1
何文田山畔	1
柏匯	1
逸瓏灣	1

合計成交\*：205

\*截至昨夜9時30分  
製表：記者 蘇洪鏞

# 「脫歐」後首賣 元朗新盤沽九成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)英國脫歐公投出爐,確定與歐盟「分手」,為全球投資市場投下震撼彈,致股匯大亂。不過對於本港昨日樓市而言卻暫未出現影響,新盤依然暢銷,入市未見放緩。以「120%按揭」作招徠的元朗新盤,是英國脫歐後本港首個全新開售的新盤,即日沽出至少170伙,佔可售單位九成,更有投資客斥3,000萬元豪掃4伙;至於選用發展商提供「按凸」方案者則不算多,反映市場財力仍充裕。

由新地發展,位於元朗的PARK YOHO Venezia日前截收逾3,000票,昨天以超購15倍之勢,分兩階段開售191伙。大手買家優先揀樓的第一階段於早上9時起開始,準買家魚貫到場登記形成人龍,在九龍站樓處現場見至多聚集近百人,場面熱鬧。

### PY Venezia即晚加推50伙

消息指首階段約41伙獲認購,當中有買家斥資3,000萬元連吞4伙,買家傳為粉嶺客,擬作投資用;其餘成交以「一客兩食」為主。及至上午11時許,第二階段揀樓開始,消息指在6小時內有136伙獲認購。截至昨夜9時截稿,全盤售出至少170伙,佔可售單位九成。發展商即晚宣佈加推50伙。

美聯物業住宅部行政總裁李少明表示,項目預計租金介乎每呎28元至30元水平,租金回報率可逾3厘,故對投資客有吸引力,該行連錄多宗掃貨成交。項目推售令同區二手購買力凍結,本月至今元朗區僅錄得約21宗二手個案,相比5月全月56宗成交銳減。另一方面,「脫歐」後股市震盪,二手短期內將充斥觀望氣氛,預料二手交投將下跌逾一成,樓價亦將於短期內下調3%至5%。



■元朗新盤售樓處出現人龍。蘇洪鏞 攝

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,該行第二階段揀樓出席率高達85%,並以用家為主,買家大多數選用八成半按揭,選用「120%按揭」的買家不超過5%。另外,該行有2組客各購入4伙。

### 買家鮮用「120%按揭」

同日進行新一輪銷售的,還有同區提供「123%按揭」的世宙,發展商長實所提供的高按方案亦令市場更關注發展商以高成數按揭吸客的手法。該盤昨天推售9伙,消息指昨晨售樓處有數組準買家到場登記。其他一手新盤銷情延續,大埔逸瓏灣、西灣河柏匯、紅磡何文田山畔、將軍澳SAVANNAH、將軍澳海天晉、大角咀利奧坊、曉岸、旺角SKYPARK、長沙灣海柏匯、元朗朗屏8號等均錄得承接,全日新盤市場錄約205宗成交。

## 買家心聲

### 程先生

現居北區,斥資約530萬元置業,採用八成按揭。認為英國脫歐「仲好」,兒子目前在英國讀書,「匯水」更平。

### 馮女士

斥資逾千萬元買入3房戶、2房戶各一間,供家人自住,並採用3年免息的付款方法,擔心英國脫歐會影響經濟,不過買入自住就唔怕。

### 王先生

現與家人居於荃灣,獲家人幫助首次置業,由於本身從事銀行業,故自行向銀行申按,無採用發展商的「120%按揭」。

### 黃女士

現居屯門,由女兒出錢置業,今次買入3房單位自用。

圖、文：記者 蘇洪鏞