

學費平 10% 赴英國升學查詢增 鎊匯樓價跌 港客等執筭盤

英國自6月23日公投脫歐後近兩個月，英鎊急挫10%，令部分投資者擔心英國前景而減少在英國投資。當中以倫敦樓市最受影響，7月份樓價下跌5.6%，香港人查詢到英國買樓者比公投前減少20%至30%。然而，英國院校的學費因公投脫歐後匯價下跌10%，期內香港學生赴英國升學的查詢較去年急增20%，且物業出租予留學生的英國二線城市如曼徹斯特城、利物浦等的樓市影響相對不太大。

■香港文匯報記者 梁悅琴

中原地产項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛接受本報記者訪問時表示，英國公投脫歐以來，不少本港投資者對英國樓市都持觀望態度，待樓價下跌後可執平貨。他續指，查詢到英國買樓者比公投前減少20%至30%，而來香港展銷的英國樓盤亦明顯減少，尤其是樓價至少100萬至200萬元英鎊(約1,000萬至2,000萬港元)的倫敦貴價貨影響最大，投資者都在等英國經濟轉差情況喘定，及樓價有一定跌幅後再考慮入市。

相反，樓價只是10萬至20萬英鎊(約100萬至200萬港元)的二線城市如曼徹斯特城、利物浦等，仍受留學生青睞；因鎊匯下跌以致到英讀書的學生增加，令當地住宅樓租務存在一定吸力，英國脫歐後交投相對影響不大。

留學需求撐二線城租務

個地方網點的登記、銷售和掛牌數據，發現支持英國脫離歐盟地區的房地產市場活動更加強勁，而投留歐票的地區則恰恰相反。

Haart稱，自6月23日公投以來，支持留歐地區網點公佈的掛牌叫賣物業數量下降了6%，取消交易數量激增50%。相比之下，支持脫歐的地區掛牌物業數量增加，取消數量基本不變。Haart稱，這一分歧也反映在價格裡，倫敦7月房價下跌了5.6%，為全國平均降幅的近6倍。

該調查可能表明雙方陣營對未來的看法不同，支持脫歐的更加樂觀，支持留歐的更加悲觀。Haart稱，雖然英國脫歐的公投決定導致消費者信心總體下降，遏制了房地產需求，但脫歐地區顯示出了更加堅挺的跡象。

港人考入英名校機會增

受惠於英鎊急挫，赴英國升學的學費因而下跌。而脫歐公投影響歐盟學生的簽證及居英問題，減低歐洲學生到英國升學的意慾，因此院校轉移吸納歐盟以

外的國際學生，相信包括香港在內的海外學生考入英國著名大學的機會增加。

英識教育負責人陳思銘表示，自脫歐公投後，香港學生到英國升學的查詢較去年增加20%，主要因為匯率下跌令英國學費平均下跌10%，住宿費亦下跌16%。他認為，最受影響的是修讀英國大學先修班及語言課程的學生，而計劃入讀寄宿學校的初中生相對不受影響。

料利好留英政策續出台

事實上，英國內政部於新首相文翠珊上任後公佈了Tier 4 Pilot新政策，如果學生申請的是牛津大學、劍橋大學、巴斯大學及帝國理工學院其中一所英國頂尖名校，且修讀不超過13個月的碩士課程，無論是在英國境內或境外申請，都可以在畢業後得到為期6個月的留英簽證，申請者無需提供資金證明或學歷證明文件。市場人士認為，這政策傳遞出英國對優秀國際學生持歡迎態度的訊息，將來不排除有更多利好政策出台，或將帶動外國人到英國置業的熱潮。



■英國院校的學費因公投脫歐後匯價下跌10%，期內香港學生赴英國升學的查詢較去年急增20%。
資料圖片

買家審慎 樓價或跌一成



■Hometrack物業分析員預測，倫敦房屋市場交投料會跌10%至15%，整體英國房屋市場交投料減5%至10%。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英國脫歐帶來不明朗，引發對英國房屋市場悲觀情緒。隨著英國今年4月起向買第二套房者徵收額外印花稅，加上脫離歐盟，英國的房屋市場交投已經轉趨淡靜。根據野村分析報告指，英國公投脫歐，英鎊大跌之餘，更有可能觸發當地樓價大跌10%。

倫敦交投量料跌15%

英國樓市交投於年初曾經好景，因為部分買家搶在今年4月1日加印花稅前完成購買交易，但這陣熱潮很快消失，即使在公投有結果之前，買家入市態度已趨審慎。英倫銀行於6月底公佈的數據顯示，按揭批准依然偏低，尚未由4月低位反彈。

根據Nationwide最新數據顯示，房屋價格增長按季料跌至1%，此為九個月來最低。Hometrack物業分析員預測，倫敦房屋市場交投料會跌10%至15%，整體英國房屋市場交投料減5%至10%。不過，英國國家地產經紀協會分析認為，按揭利率處於歷史低位，就業仍然企於歷史高水平，對英國房屋市場提供一些支持。

貸款難度及成本增

英國寫字樓市場受脫歐事件影響，目前仍處於過渡狀態。第一太平戴維斯的報告指出，目前英國本土及跨國企業的投資力度將有所減弱，長期投資意願趨於低迷，預計至2017年底市場走勢方現明朗。

第一太平戴維斯指出，因受價格

回落預期或匯率浮動的利好影響，不少國際客戶認為倫敦物業目前適合買入，一些已處於出價階段的交易在價格重新協商後完成。但同時，考慮到近期許多物業基金遭凍結的情況，也有不少客戶日趨謹慎，甚至徹底退出交易。此外，對於計劃在倫敦收購資產的投資者來說，其於倫敦的貸款難度及成本可能增加。第一太平戴維斯透露，倫敦投資者已開始轉變策略，從資本升值驅動轉向收益驅動。

寫字樓投資額續減

第一太平戴維斯又指，倫敦的投資市場走勢將取決於價格的調整情況。2017年倫敦核心區市場的寫字樓吸納量將低於預期，會有更多企業希望短期續租，以便在英國脫歐後的市場環境下衡量自身需求。由此，寫字樓市場供應面不會顯著增加，而開發商、投資者及貸款方的避險情緒升級，2018年及以後的寫字樓開發及翻新項目完工面積將有所減少。

區寫字樓投資額無疑會低於原先預期。第一太平戴維斯曾預測，2016年全年倫敦核心區寫字樓投資額約介乎於100億至120億英鎊之間，而2015年則約為180億英鎊。

寫字樓投資額續減

第一太平戴維斯又指，倫敦的投資市場走勢將取決於價格的調整情況。2017年倫敦核心區市場的寫字樓吸納量將低於預期，會有更多企業希望短期續租，以便在英國脫歐後的市場環境下衡量自身需求。由此，寫字樓市場供應面不會顯著增加，而開發商、投資者及貸款方的避險情緒升級，2018年及以後的寫字樓開發及翻新項目完工面積將有所減少。

陳坤興：匯價跌減輕供款

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港人到英國置業遇上英國脫歐、英鎊大跌，究竟有何感想？Q房網香港董事總經理陳坤興接受本報記者訪問時表示，早於2012年以近67萬元英鎊(約800萬港元)購入倫敦金絲雀碼頭金融區一個住宅單位，當時英鎊兌港元價達11.5至12。不過，陳坤興自言，由於該物業長線自用為主，英國脫歐對其所持英國物業沒有影響。

他稱，英國脫歐後，英鎊下跌，令其供款亦少了，況且英國在歐洲是強國，會繼續有優勢，政府政策會更自主。他更指，若有合適選擇，會再於英國投資物業。



■陳坤興表示，若有合適選擇，會再於英國投資物業。
資料圖片

今年GDP料僅1.1%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港貿發局經貿研究報告指出，在達成退出協議前，英國會繼續留在歐盟，脫歐帶來的巨變仍需要一段時間才能展現出來。然而，英國經濟轉弱，加上英鎊波動加劇，久而久之會導致英國的進口需求不振。此外，脫歐會影響英國身為通往歐盟門戶的吸引力，可能削弱其作為投資熱點的優勢。

脫歐效應浮現需時

外國公司為確保可以自由進入歐洲單一市場(佔英國出口近50%)，寧願在其他歐盟國家投資，捨英國而去。因此，在投資減少及消費呆滯

的情況下，縱使英鎊匯價下跌，但預料英國的經濟增長於2016年顯著減慢至1.1%，於2017年更會大幅放緩。

英國以往一直是熱門的投資地點。2014年流入英國的外商直接投資額達722億美元，其中15億美元來自中國。中國對英國的累計直接投資額，由2005年的1.08億美元上升至2014年底逾128億美元。英國是香港第五大對外投資目的地。截至2014年底，香港對英國的累計投資額達312億美元，折合約2,420億港元。

今年首5個月，香港對英國的總出口為25億美元，下跌7%；從英國的進口則增長4%至24億美元。

不明朗因素多

港商煞停英投資

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英國脫歐嚇室外來投資者，但亦有人想趁機尋寶。於英國有物業發展的長實地產(1113)主席李嘉誠於本月11日公佈的中期業績報告中提到，英國脫歐已成定局，將於未來至少兩三年間，為當地帶來不少負面挑戰。

鷹君叫停倫敦酒店項目

鷹君(0041)主席羅嘉瑞於上月接受《彭博》訪問時亦表示，基於英國脫歐帶來的不明朗前景，集團決定暫停倫敦一個投資額達3.3億美元(約25.6億元)的酒店綜合項目，預計未來英國房地產價格將進一步下跌，會視乎時機再作投資。

鷹君在倫敦擁有朗廷酒店，原本計劃再購入倫敦Shoreditch地區私人土地，興建逸東酒店、寫字樓及住宅綜合項目。羅嘉瑞提到，先後7家英國房地產基金暫停投資者贖回的現象罕見，反映是非常時期，集團仍打算投資倫敦，但需要時間觀望市場動向。

事實上，英鎊下跌會令於英國已持有物業作收租等用途的香港公司面對一定風險。以華置最新年報顯示，截至2015年底止，該公司於英國投資物業賬面值為3.515億英鎊(當時約為40.37億港元)，假設英國整體樓價因脫歐而下跌10%，估計華置於英國投資物業賬面或縮水4億港元。

然而，英皇國際(0163)執行董事張炳強日前表示，會繼續物色海外及香港投資物業項目，包括英國倫敦地舖等。

鎊匯跌吸引投資者入市

萊坊估價及諮詢部主管林浩文表示，受到英國公投影響，上半年英國物業成交量按年減少30%至40%，不過公投結果出來後，英鎊大跌，反而吸引不少機構投資者顯示出對零售商舖的興趣，雖然寫字樓或因企業需求下降受到影響，長遠仍對英國經濟和樓市看法正面。



■羅嘉瑞預計，英國未來房地產價格將進一步下跌，會視乎時機再作投資。
資料圖片

部分港商於英國的投資資料

機構	投資項目
長實地產	住宅發展
長江基建	水務、配氣網絡、配電商、發電站、鐵路車輛租賃
鷹君	倫敦朗廷酒店
華人置業	倫敦Oxford Street第61至67號(單號)及Soho Street第11至14號的商住物業
麗新發展	倫敦金融區Leadenhall Street 100號辦公室 倫敦金融區Leadenhall Street 106號辦公室

製表：梁悅琴