

海外土地投資 風險回報並存

「買磚頭保值」一直都是華人社會的傳統觀念，但近年來，香港、深圳、北京、上海等大城市的房價高企不下，甚至不斷破頂，叫投資者卻步。很多投資者這幾年都已轉戰投資海外物業市場，如溫哥華、悉尼、利物浦、大阪等城市。但筆者幾位朋友最近不約而同地表示，加澳物業已升價不少；英鎊在公投脫歐後不斷下試；「安倍經濟學」又未知成效，投資海外物業風險充滿未知數。雖然如此，市場上卻冒起了城市土地投資計劃，投資者可按

康宏理財服務聯席董事梁惜君



最近投資市場冒起了城市土地投資計劃，在北美有未開發土地轉化為單位投資者產品。圖為美國房屋市場。

積金 透視

問：只是做暑期工是否需要供強積金？
答：除了獲豁免人士外，不論你的暑期工是全職還是兼職，只要你介乎18至64歲，而受僱期不少於60日，僱主都必須為你參加強制性公積金（強積金）計劃和作出供款，否則即屬違法。

不少於60日須供款

如果你符合年齡及受僱日期的規定，在參加強積金計劃後，便要留意僱主有否為你準時供款。法例訂明，僱主須於每月的10號或之前，為所有按月支薪的僱員供款。一旦發現僱主沒有按時供款，應立即向強制性公積金計劃管理局（積金局）舉報。

問：我過往曾經做過其他兼職及全職的暑期工，擁有多個強積金戶口，我又應如何處理？

答：當你離職後，如沒有處理上一份工作的強積金，之前開立的強積金帳戶會轉為個人帳戶，在原計劃內繼續滾存投資。積金局建議你將所有個人帳戶整合為一，如你會繼續做兼職工作，亦可考慮把之前儲下的強積金轉移至現職僱主的供款帳戶，以便管理。

擁多個戶口宜整合

整合帳戶的手續非常簡單，首先你要基於產品及服務質素、基金收費和個人需要，選定適合的受託人及強積金計劃，然後填妥一份專為整合帳戶而設的「計劃成員整合個人帳戶申請表」，並將其交給你所選定的受託人，便能一次過把多個個人帳戶整合為一。

如果你想知道自己持有多少個個人帳戶以及相關受託人的資料，你可帶同自己的香港身份證明文件，直接到積金局辦事處查詢。你亦可於積金局網頁下載查詢表格，連同香港身份證明文件副本，郵寄或傳真至積金局。

「年輕就是本錢」！大家千萬不要少看每月一千幾百元的強積金供款，只要盡早準備自己的退休投資計劃，就可透過複息效應，達到連本帶利增值增值的效果。

積金局 熱線：2918 0102

www.mpa.org.hk

投資海外物業如隔山買牛，按息一般比香港現時高，且有機會涉及較複雜的稅務問題、租務管理等，投資者需要謹慎部署，並有長線持有的投資打算。投資物業，首期大多要三至五成，動輒過百萬元，某些入門門檻高的地區，一般打工仔並不容易加入「大富翁買地起屋」這個遊戲。相反，土地投資計劃只要差不多1萬美元便已經可以做「地主」。

1萬美元做「地主」

有北美土地儲備開發公司專門研究，並策略性地購入北美重點城市周邊已納入規劃內的未開發土地作為資產儲備。開發公司把這些土地轉化為單位投資者產品配給全球合資格的投資者，每個單位的入場費用可低至1萬美元。但要注意配合當地政府和土地發展局的規劃，如該土地因城市發展和人口膨脹而成為急需開發的住宅、商業及工業用地，土地便會從而升值。升值後的土地轉讓給開發商或機構投資者，土地單位擁有者便可以以一次性獲得連本帶利的投資回報。

預先囤地 分契拆細

簡單來說，就是土地開發商先有發展潛力的農地購入囤地，再將土地分契拆細，公開發售部分單位，然後待時機成熟改變土地用途，令地皮增值，售價而沽離場。除全球性公開發售予個人投資者外，這類型的投資項目有亦以基金形式納入美國401K退休計劃選項，一些機構性投資者如保險公司亦會購入地皮作中長線投資。

這類型投資的好處是入門門檻低，只要大約1萬美元即可成為地主，而且土地屬

於永久土地產權及有保險保障之業權。美國房地產市場具有周期性，目前正處於穩步復甦的階段，預料美元可能重踏強勁之路；加上千禧世代的家庭對房屋需求殷切，對新社區的發展及土地需求有正面影響。根據其中一大型發展商過去81個已全面離場的項目，加權平均內涵回報率為每年12.32%，即平均6年，本金可翻一倍，回報率相當吸引。

不過，當中仍有事項及風險需要留意，例如每個項目都有預計離場時間，一般為2-6年，但卻不是保證條款，如遇經濟轉差或原定社區規劃改變，投資期有機會比預計時間長。土地契約雖可隨時自由轉讓，但由於不是擁有完整地皮，二手市場交易流動性一般較低，如突然有資金需要亦未必可及時套現。另外，在美國買土地房屋的收益，需要繳付聯邦稅及州稅（部分州份豁免），這可能會蠶食投資回報，投資者亦需要考慮。

做「包租公」可買REIT

如果想做「包租公」，本金不夠付首

期，但又怕隔山買牛的話，其實還可嘗試投資房地產信託基金REITs。REITs是一種典型資產證券化的投資工具，透過集中投資於香港或外地房地產項目，如商場、寫字樓、酒店及服務式公寓等，通過管理出租為投資者提供定期收入。根據現時證監會規定，REITs必須把可分派收入的最少90%分派予基金持有人（即投資者）。一般REITs派息可達4%-7%，反觀現時實地收租扣除稅項差餉等只有2%-3%回報，以定期收入回報來看，REITs更顯吸引。

「錢沒有兩項利」，每種投資工具都有其優勢及缺點，所以最重要還是先根據自己經濟狀況、短期資金需要、風險承受能力去選擇適合自己的投資工具。「先求知，再投資」，尋求專業人士的意見，切忌人云亦云、盲目追求高回報。

免責聲明：本文內容僅供參考之用，不構成任何投資建議及邀約。請不要依賴本內容作投資決定。投資涉及風險，過去表現並不代表將來表現。投資產品之價格可升可跌，甚至變成毫無價值。

最新強積金基金報價

資料來源：湯森路透全資附屬公司理柏

基金名稱	理財目標類別	單位淨值	2016年8月31日	2016年7月31日	2016年6月30日	升/跌	升/跌	升/跌	升/跌	升/跌
人壽保險基金 - >20% - 40% (股票)	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 亞洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 中國	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 印度	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 巴西	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 澳洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 歐洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 日本	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 美國	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 全球	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 亞洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 中國	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 印度	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 巴西	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 澳洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 歐洲	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 日本	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 美國	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
人壽保險基金 - 全球	香港	1.0396	3.93	4.935	1.0396	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000