

外國人錢不易賺 海外投資採守勢



系列

為避免資產縮水，內地高收入人士和富豪們想盡辦法，把資金轉移到境外，尋覓投資良機。境外的投資產品眾多，但據記者採訪了解所知，國人「家中有屋又有田，生活樂無邊」的財富觀亘古不變。在海外投資，最熱資產配置永遠是「房子、房子、房子」。當然，其中亦不乏新潮者鏖戰國際資本市場。

■香港文匯報記者 章蘿蘭 上海報道

身上億的陳先生對本報坦言，近幾個月來可謂寢食難安。他提及，去年「8·11」匯改後，周圍親戚朋友就苦勸他未雨綢繆，在海外做些籌劃，彼時他嫌麻煩充耳不聞，哪裡料到人民幣果然節節下挫，財富連連蒸發，如今快被家人的抱怨聲「淹沒」。「萬一再貶30%呢？」陳先生憂心忡忡，不得不「將功贖罪」，馬不停蹄打探海外投資機會。

逾6成富豪擬海外買樓

胡潤研究院首席研究員胡潤表示，一半以上內地高淨值人群擔心人民幣貶值，加之對一線城市房價泡沫化的擔憂，使得這部分人群更為積極地考慮海外投資。

有趣的是，雖然在國內敢打敢拚，投資風格彪悍，海外市場上，高淨值人群卻變身風險厭惡型的保守人士。據胡潤統計，房產依然是海外資產首配，其次則是外匯存款。其中，已置業海外的高淨值人群在海外平均擁有2.3套房產；而未來三年，內地仍有超過六成的高淨值人群計劃在海外配置投資性住宅。

在上海經營餐館的鄭先生，雖然主業平平，但早年生財有道，上海樓市剛剛起步時便豪擲千金，一併購入數十套住宅。近兩年樓價瘋漲，他看準時機，於今年七、八月間拋出其中四套，輕鬆套現逾三千萬元。只是計及人民幣貶值幅度，一出一進，居然還虧本。他於是轉戰海外，飛速下訂兩套美國住宅。

國外投資必須「走正門」

對於海外買房，鄭先生坦言不是排斥海外其他機會，但做慣房東了，輕車熟路，其餘一概不懂。「在國內炒A股都炒得一塌糊塗，美股哪裡玩得轉？」至於債券、期貨、期權，根本連概念都講不清楚。他買過小部分美元保險，但收益不過爾爾，大額配置不會考慮。

「把錢放在國內損失的只是匯率，但如果在國外投資巨虧就得不償失。」前幾個月剛剛在美國、英國置業的許先生亦是海外購房派擁護，「有人說國外房子持有成本高，但

這些風險都可預見，即便樓價起伏，至少還有房子。」他透露，周圍在國內投資大獲成功的朋友海外佈局都遵循保守策略，十有八九都是買房。

「國內投資漏洞多，設法『走偏門』便可掘金。國外法制、監管健全，不得不『走正門』，」許先生道，「外國人的錢哪有那麼好賺？國內投資要靠博，國外必須靠守。」

購房漸理性 英美成首選

事實上，海外置業在內地富豪群中已風行數年。仲量聯行華北區國際住宅董事張宏對本報表示，從公司層面看，今年有興趣海外置業的客戶，同比升幅約為一成，美國、英國是首選，其次是澳洲、加拿大，德國則是崛起的「新陣營」。

雖然人民幣貶值陰霾籠罩，但在張宏看來，中國內地買家海外購房經驗日漸豐富，也愈發理性，不再似往年瘋狂入市。據他指，若暫時不作自住，多數客戶會仔細詢問租賃前景與租金收益，例如當地有無好學區，以及大型企業等。

部分國家新房首付

美國	首付5%–10%
英國	首付通常為10%
德國	訂金1%，首付30%，之後根據工程進度來支付，但整個購買過程付款不超過7次

資料來源：仲量聯行、章蘿蘭整理

部分國家房屋持有成本

美國	物業管理費、1%–2%的房產稅（因每個州稅法而異）
英國	每年幾百鎊的地租、物業管理費等
德國	房產持有稅（中心地段50平米的房產，稅費約150歐元一年）、物業稅（物業用於出租，由租客繳納）、租賃所得稅（租金收入15%–42%，通常減除免徵額、貸款利息、物業費、傢具折舊等以後，對淨利潤部分進行徵稅）

資料來源：仲量聯行、章蘿蘭整理

千條走資路 富人最愛買磚頭



▲▶內地高淨值人群最熱資產配置依然是房子。圖為客戶在諮詢英國樓盤。受訪者提供



美國購房 自住投資各半

內地高淨值人群海外購房，既有自住，亦有投資。仲量聯行華北區國際住宅董事張宏以美國市場為例，指來自中國內地的自住、投資客參半。當中紐約、波士頓、新澤西、舊金山、洛杉磯等城市的樓盤頗為暢銷，「高價項目當然以高淨值買家為主，但內地中產對美國住宅的興趣亦日漸濃厚，今年前來諮詢的客戶中，中產比例正在慢慢上升。」

英國住宅投資回報穩定

英國市場與之相若，其中部分客戶會採用先投資、後自住的方式。張宏提及，現時人民幣兌美元貶值，客戶看好美元資產，但其實英國亦不遜色。英國脫歐致英鎊貶值，目前走勢不穩，內地買家視之為較好切入點，且英國住宅投資租金回報穩定，約為3%至5%。在英國市場上，今年以來無論是自住或是投資，兩種類型的內地客戶數量均有上升。

德國嚴苛的貸款要求，致使在德國購房者以內地高淨值人群居多，其中法蘭克福、柏林最受熱捧。張宏表示，德國樓市

內地高淨值人群最青睞的海外置業國家與比例

最青睞的海外置業國家	比例
1 美國	66.1%
2 澳洲	13.9%
3 加拿大	9.6%
4 英國	5.2%
5 日本	4.3%
6 德國	3.5%
7 新加坡	3.5%
8 新西蘭	3.3%
9 瑞士	2.6%
10 西班牙	1.7%

資料來源：中信私人銀行及胡潤百富《2016中國高淨值人群出國需求與趨勢白皮書》

可謂後起之秀，之前一直處於價值窪地，但3年前逐漸上揚，某些熱門地區年升幅錄得10%，在德國歷史上十分罕見。

理財顧問：美股最受追捧

內地高淨值人群海外置業目的與比例

海外置業目的	比例
1 投資	74.9%
2 子女教育	56.1%
3 移民	42.2%
4 居住	37.6%
5 醫療養生	7.6%

資料來源：中信私人銀行及胡潤百富《2016中國高淨值人群出國需求與趨勢白皮書》

證大集團總裁助理兼私募投資總監談佳隆接受本報採訪時提及，內地高淨值人群前幾年即開始配置海外資產，股票、債券、房地產、藝術品皆有涉及，惟早前更多是一哄而上地恐慌性配置，不太計算收益率。今年以來則更為理性、務實，開始細心計算海外投資的整體收益，亦會考慮人民幣、美元之間的息差，因為若再計入購匯成本（非正式途徑購匯，可能成本更高），也未必划算。

債券收益低 衍生品風險高

談佳隆認為，除非是有移民、讀書的需求，購入房產作為海外資產配置的做法已不及早年火爆。今年以來，部分內地高淨值人群更傾向配置股票等金融產品，至於債券和衍生品，前者收益率低；後者則風險較高，投資者興趣並不大，畢竟海外配置多出於資產保值目的。至於保險產品則可作基礎倉，資產配置中比例不宜太高。

金融產品中，美股最受高淨值人群熱捧。談佳隆分析，美國股市規模大、流動

內地高淨值人群海外金融投資產品與比例

海外金融投資產品	比例
1 外匯存款	62.9%
2 保險	45.0%
3 股票	41.4%
4 基金	35.0%
5 債券	33.6%
6 標準理財產品	24.3%
7 信託	17.1%
8 VC/PE(風投/私募)	12.9%
9 黃金	12.1%
10 開設海外公司	10.7%
11 期貨	4.3%
12 藝術品投資	2.9%

資料來源：中信私人銀行及胡潤百富《2016中國高淨值人群出國需求與趨勢白皮書》

性好，內地投資者又比較了解一些知名科技股。相對而言，對歐洲股市的興趣就寡淡不少，因為歐洲經濟不景氣，且歐元、英鎊面臨較大不確定性。

至於海外PE/VC，在高淨值人群中的流行度確有上行趨勢，代表新經濟方向的產業尤其被這部分人看好，境內外PE/VC在整體資產配置中的比例，從原來的10%升至目前的15%-20%。

不過，談佳隆強調，海外也非天堂，海外法制完善、稅稽查查嚴格，體制、機制亦與國內不同，收益和風險匹配度較高，故應理性開展海外資產配置。

攻守兼備 基金產品受青睞

海外資產配置，有人用守，有人攻守兼備。大學主修經濟、今年剛滿三十歲的金小姐直陳父輩投資手法太過保守，「爸爸只懂在國外買房子、買保險。有些房子四季空置，都收不到租金，維護成本又很高，保險產品多數收益很低。」金小姐對自己的專業素養信心滿滿，前兩個月成功說服父親，調整家庭投資組合：賣掉無法收租的海外房產，用海外房地產基金取而代之，同時配置蘋果、特斯拉等美股。

內地知名財富和資產管理機構諾亞財富首席研究官金海年接受本報採訪時表示，國人雖熱衷買房，只是國外持有房產稅收、法制體系不同，倒不如選擇相關房地產基金。他指現時國內高淨值人群的金融專業素養大大提升，對國外金融產品的接

受度也越來越高。「海外房價漲幅沒有國內快，但自有一套成熟房地產市場的收益模式，收益率一點都不比國內低，好的產品百分之幾十或是翻幾倍都有可能。」

數千萬投資創新產業

金海年說，由於海外投資機構擁有跨周期、跨市場的投資經驗，較國內普通投資者更為專業、穩健。他透露，目前內地高淨值人群青睞國外頂級投資機構的基金產品，更有客戶數千萬購入PE/VC（私募/風投）母基金，投資機器人、AR/VR（擴增實景/虛擬實景）等創新產業。

多數海外金融產品的收益或許不及國內高，但金海年指過高的收益會推高融資成本，本身亦不可持續，所以穩健而長期的



■諾亞財富首席研究官金海年。章蘿蘭 攝
收益才是最佳。他建議內地高淨值人群最好不要直接炒股，因為沒有研究實力，風險很大。

胡潤研究院發佈的《2016中國高淨值人群出國需求與趨勢白皮書》亦顯示，近五成的內地高淨值人士有意將繼續增加海外金融配置，目前這些人的海外金融投資已佔其投資資產的16%。

海外佈局加速大勢所趨



■內地高淨值人群的金融專業素養大有提升，對國外金融產品的接受度也越來越高。
章蘿蘭 攝



人民幣貶值雖是國人加速佈局海外的導火索，但在業內人士看來，隨著中國經濟地位的增強，高淨值人群全球佈局，配置海外資產是大勢所趨。

興業銀行與波士頓諮詢公司（BCG）日前聯合發佈的報告預計，至2020年，中國內地高淨值家庭的數量將增至388萬戶，資產全球配置需求顯著上升，未來五年中國個人境外資產配置比例將從目前的4.8%上升至9.4%，新增市場規模將達到

13萬億元（人民幣，下同）。

內地富人海外資產配置不足一成

諾亞財富首席研究官金海年指，如今中國內地高淨值人群不但數目激增，人均資產規模亦增長可觀。

據透露，諾亞管理中國高淨值人群的財富規模，已經從10年前的不足9億元，一路飆漲至目前的逾3,200億元，旗下高淨值客戶數量亦自區區900人，擴充至超

過11萬。此時，中國內地單一市場容量開始捉襟見肘，隨著中國經濟全球化持續深入，人民幣國際化加速，中國內地高淨值人群的資產配置自本地過渡至全球，亦是合情合理。

今年二季度，諾亞財富海外資產管理規模同比增長了74.7%。金海年表示，有些客戶的海外資產，較前兩年飆升7倍有餘，但總體而言，中國內地高淨值人群的海外資產配置比例，與發達國家不可同日而語。據其指，後者海外資產的配置比例約為二成至三成，美、日甚至可達四至五成，但中國內地多數高淨值人群的海外資產配置不足一成。他認為，若中國內地高淨值人群能漸漸提升海外資產投資的層次，亦將深化中國對全球經濟的影響力，甚至控制力。

「如果是正面、聰明的海外投資，國家應當鼓勵。」金海年認為，如今中國過於嚴格限制資本外流，這在一定程度上加劇了政策恐慌，反倒成了「飢餓營銷」。

■記者 章蘿蘭