

News
Buddy

Australia has tightened foreign investment in housing

澳嚴打外國人投資舊樓遏樓價

原文

下文摘錄自香港《文匯報》2017年2月7日報道：
海外買家近年一窩蜂在澳洲置業，大幅推高當地樓價（house price），當局前年12月頒佈新例，規定所有外籍人士在當地置業前，必須獲外資投資審核局（Foreign Investment Review Board, FIRB）批准，同時規定只能購買新樓，不得染指二手市場（secondary market），違規者須強制出售相關單位。

去年5月來已逼售61物業

財長（Treasurer）莫里森（Scott Morrison）2月6日宣佈，當局已強制業主沽出新一批15個違例購入的物業（property），涉及來自中國及印度（India）等地的買家，自去年5月以來已有61個物業被強制出售，總值1.07億澳元（約6.36億港元），當中25個由中國公民持有。

被指非法購入的15個物業位於維多利亞（Victoria）及昆士蘭（Queensland）省，買家來自中國、印度、印尼（Indonesia）、伊朗（Iran）、馬來西亞（Malaysia）、英國及德國，當中最昂貴一個單位位於墨爾本（Melbourne），價值590萬澳元（約3,506萬港元），業主為印度人。

為打擊（crackdown）外資非法持有澳洲物業，澳洲稅務局（Australian Taxation Office, ATO）透過「數據配對程式」及公眾人士提供資料，發現超過570名外國人違

規，迄今頒佈388個處罰通知（penalty notice）。莫里森批評前任工黨政府（Labor government）放任外國人非法持有物業，現任政府雷厲風行，執行相關法例，違法者可面臨3年監禁（jail）及罰款（fine）逾13萬澳元（約77萬港元），違法的公司則罰款67.5萬澳元（約401萬港元）及充公（confiscation）資本收益。

英文不流利遭舉報 被質疑不公

專門為中國人介紹海外置業資訊的「居外」網站（Juwai.com）行政總裁（chief executive）皮塔爾（Charles Pittar）表示，當局對海外投資者涉嫌違法的逾2,000宗個案進行調查，迄今強迫出售約61個單位，約佔總數3%，相比ATO估計約5%澳洲公民企圖逃稅（tax evasion），外國投資者違規情況不算嚴重。他指，當局一般是在接獲當地人舉報，聲稱新業主無法說流利（fluent）英語或剛抵達當地，才正式開展調查，他質疑做法有欠公允。

隨着近年外資（foreign capital）湧入（inflow）澳洲，悉尼樓價自2012年起暴漲逾70%，研究機構（research institute）Demographia的資料顯示，悉尼在全球房價最難以負擔的（unaffordable）城市中排名第二，僅次於香港。澳洲政府亦以國家安全（national security）為由，阻止外資收購（acquisition）電網（electricity grid）等基建（infrastructure）項目。



■悉尼的樓價全球第二高，澳洲政府為降低樓價，近年嚴打外資在當地非法置業。

資料圖片

Exercise

1. 根據 Demographia 的調查，全球樓價最難負擔的首5位城市有哪些？
2. 承上題，哪個城市連續7年登上榜首？
3. 國際慣常使用什麼比率以衡量樓價負擔？
4. 承上題，香港的比率約為多少？
5. 調查指香港去年的樓價中位數約為多少？

- Answer
1. 香港、悉尼、溫哥華（Vancouver）、奧克蘭（Auckland）、加州聖荷西（San Jose）
 2. 香港
 3. 樓價入息比率（house price to income ratio，即樓價中位數除以家庭全年入息中位數）
 4. 18.1倍
 5. 5,542.2萬元

譯文

Overseas property buyers are flocking to the real estate market of Australia in recent years, pushing up the house prices strongly in the country. In response to the situation, new regulations were issued in December 2015 requiring foreigners to seek approval from the government's Foreign Investment Review Board before purchasing any property in Australia. Non-Australians are only allowed to invest in the primary housing market, not the secondary market; otherwise they would be forced to sell their properties.

61 forced Sales since May last year

The Treasurer Scott Morrison

announced on Feb 6 that the government had already forced foreign owners of 15 illegally-acquired properties to sell, and such properties were owned by the nationals of China and India, etc.

The total number of forced property sales added up to 61 since May last year with a combined value of AU\$107 million (approximately HK \$636 million), of which 25 were held by Chinese citizens.

The 15 illegally-bought properties were located in the provinces of Victoria and Queensland with buyers from China, India, Indonesia, Iran, Malaysia, Britain and Germany, in which the most expensive one was a residential unit in Melbourne valued at

AU \$5.9 million (approximately HK \$35.06 million), owned by an Indian.

To begin its crackdown on illegally-acquired properties, the Australian Taxation Office (ATO) had identified more than 570 cases of violation of rules through data-matching programs and the information provided by the public, and finally 388 penalty notices were issued to foreign nationals in breach of the regulations.

Morrison criticized the former Labor government for allowing illegal possession of properties owned by foreigners, saying that the current-term government was committed to reinforcing the rules and imposing penalties including three-year jail terms and fines of as much as AU \$130,000

(approximately HK \$770,000) for individuals and AU \$675,000 (approximately HK \$4.01 million) for companies, added with confiscation of profits.

Buyers speaking bad English reported

Charles Pittar, chief executive of the website Juwai.com that promotes overseas property to Chinese, said that there were only 61 forced sales out of more than 2,000 investigations of potential illegal home purchase, accounting for just 3% of the investigations.

While compared to the estimation by the ATO that 5% of wealthy Australians might evade paying their taxes, foreign investors still behaved

better than the local well-to-do.

He pointed out that investigation was often started when it was reported that a homebuyer could not speak fluent English and was new to the country, questioning if the measures were justifiable.

With foreign capital inflows in recent years, the house prices of Sydney have risen for more than 70% since 2012, making it the second most unaffordable housing city in the world after Hong Kong, according to the research institute Demographia.

Moreover, the Australian government had rejected foreign acquisitions of electricity grid and other infrastructure assets for the reason of national security.

流動光能生態缸 草魚共生

繼我校於2015年完成首屆港燈「綠色能源夢成真」比賽的參賽項目——「太陽能空中爬蟲館」後，連串推廣大受市民和同學歡迎，全校都很鼓舞。

去年有感於推廣太陽能和生態教育的吸引力，而我們也希望延續綠色能源夢，於是我和同學便構思製作「太陽能生態缸流動展覽車」，希望接觸更多市民，並獲資助實踐夢想。

受NASA啟發 人造濕地微氣候

生態缸的概念是受美國太空總署（NASA）的太空移民計劃所啟發，以太陽能為人造生態環境提供能量。於是我們訂製了一個大魚缸，於缸中仿效大自然環境，以砂、石、泥土、植物及小魚兒等作為造景元素，製造人工濕地，以太陽能驅動缸內的電器運作，包括風扇調控缸內的微氣候、水泵過濾及製造流水效果，以及LED植物燈進行光合作用。

作品的特色是打造一個可持續發展的硬件，以推廣節能及生態教育，而板車的流動性亦讓推廣活動的時間及地點有更大的靈活度。我們

將太陽能板配以手推車，代替安裝在固定位置，不但可到各處展示，更可調校角度吸收陽光。

缸裡的水草與魚兒有生態互利共生的關係，即小魚會產生排泄物為水草提供養分，而水草則吸收水中的雜質，讓水質更清澈及為魚兒提供氧氣。

當太陽能生態缸完成後便要進行推廣，我們首先向師生匯報，也在升中簡介會及家教會活動日上與家長及坊眾分享，從中推廣可再生能源的知識及如何應用太陽能等，而在生態缸的輔助下，大家更能明白其運作，也更易引起興趣。

赴金魚街考察 重鋪沙泥

其實，本年我校再次參加「綠色能源夢成真」比賽，所面對的挑戰與去年截然不同。我們對生態缸的設計茫無頭緒，老師給了我們一些概念並鼓勵我們多主動搜尋資料，更與我們到花墟和金魚街考察。

整個實踐過程亦獲益良多，例如在選購材料時，不斷有新概念和構思出現，學到了新知識，亦啟發了創意。

同時也經歷不少困難，特別在



■比賽當日，同學與太陽能生態缸流動展覽車合照。

作者供圖

控制水質方面，我們曾嘗試把鋪好的沙泥從大魚缸中倒出來再清洗，之後又重新鋪回，過程一點也不輕鬆且十分耗時，雖然曾氣餒過，有幸隊友互相扶持。

加上港燈的見習工程師陳富恒，自我校入圍以來便成了我們的導師，多次親臨學校，給予不少意見，終把問題一一解決。

在項目完成後，我們更與其他11隊來自不同學校的入圍隊伍，一起參與「綠色能源夢成真」夢

想簡報，在會上我們看到各隊的構思均有特色，使我們也開了眼界和得以互相交流。

雖然我們沒有進入三甲，但我們明白到比賽最重要的是從中學習，也十分享受過程帶來的得着和協助推廣再生能源帶來的滿足感。

■趙建達
皇仁舊生會中學（港燈智「惜」用電計劃「綠得開心學校」之一、2016「綠色能源夢成真」比賽優異獎）

智惜
用電
@校園

港燈智「惜」用電計劃，致力教導年輕一代及公眾人士培養良好的用電習慣，目前全港已有三百多間中小學校加入「綠得開心」學校網絡。詳情可致電3143 3757或登入www.hkelectric.com/smartpower。

心理
理得

識己識人 用攝影「對焦生命」

常常有人問我們，怎樣才能令自己的情緒健康一點？其實方法良多，你可以發展個人興趣，讓自己有舒緩壓力的途徑。其中，原來透過攝影活動，也可以令人學習到重新「對焦生命」，讓身心更健康。

表語言未能表 促互相了解

攝影作品是一種視覺藝術，有助於自我表達和認識。作為推動精神復康的工作人員，我們就曾將攝影元素加入活動中，令參加者獲得各方面的滿足感，讓他們的生命在攝影中成長。

在心理層面，參加者在過程中透過相片及圖像協助表達想法，從比喻和象徵中提升個人意識及潛意識中對自我的覺察，增強個人內外的認識理解，強化面對治療及精神問題復元過程的壓力。

攝影可以協助參加者把未能以言語表達的內心感受，透過圖像等視覺媒介表達，互相了解。而照片的比喻和象徵性也讓參加者有更多機會表達抽象的感覺和個人經歷，在分享和回饋中找到新的生命意義。

看得更廣 關注社區

在人際層面，大自然的花草樹木是最容易上手的攝影題材，透過戶外攝影活動，參加者可互相認識、交流，強化社區支援。在社會層面，參加者可因攝影增加外出活動機會，不再只專注自己的情緒或精神健康問題，為了拍下美麗的畫面，他們的眼睛透過鏡頭看得更多更廣，增加對環境及社區的覺察。

本會賽馬會恆健坊組織的「攝影同樂會」，讓會員以一系列攝影為本的活動認識自己，建立對人際及社區的覺察，重新尋找生活目標和意義。並於早前舉辦展覽，當中展示了五個生命元素（「感恩的心」、「人際關愛」、「活好當下」、「生命信念」、「人生目標」），正是復元攝影師從攝影中發現的生命力量。

■香港心理衛生會賽馬會恆健坊

香港心理衛生會

星期一

• 通識博客（一小時專訊、通識追蹤）
• 通識博客/通識中國
• 百搭通識

星期二

• 通識博客/通識中國

星期三

• 中文星級學堂
• 文江學海
• 百科啟智

星期四

• 通識文憑試摘星攻略

星期五

• 通識博客/通識中國
• 文江學海