

本地樓價太貴 網絡資訊發達 借錢審查容易 港人海外購「磚頭」趨升

香港樓價升得「高又燙」，連公屋、居二市場樓價亦狂升，不少港人轉而放眼海外「磚頭」。康宏國際地產投資顧問行政總裁張永達接受本報專訪時表示，以前港人較多是因移民或小朋友出外留學才會投資海外物業，但近年已有改變。前往世界各地買樓的港人數量增加，主要因樓價升得太厲害，互聯網帶動資訊流通，以及外國銀行歡迎海外投資者借錢等三大因素。



張永達指，傳統上香港人不是太流行到海外置業，通常是計劃移民或安排小朋友到外國留學，才會想在外地買樓。近年，到海外置業的人數有所增加，據調查顯示，2016年港人之中持有海外物業佔約10.4%，較2015年的7%有輕微上升的趨勢。

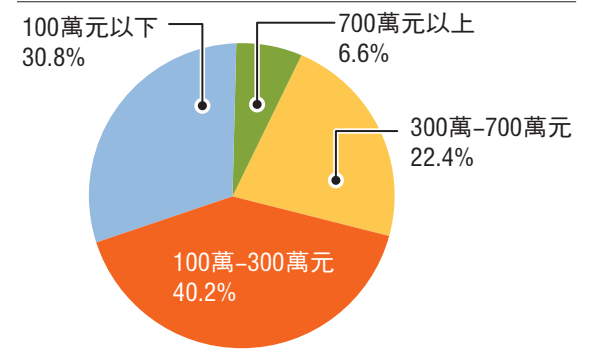
投資者在海外置業是非常關鍵。他續指，有了這兩個平台，加上近一兩年香港樓價太貴，就鼓勵更多人到外地物色物業。他謂，「美國、內地近十年印銀紙的速度太快，熱錢太多，香港根本就是水浸」，銀行太多錢，令利息以至於銀行同業拆息一直處於低位，人就會「買磚頭保值」。近年很多人甚至從私人銀行借錢買樓，但多了辣招，不少人認為現時未必是買樓最適合的時機，就開始到英、澳、加拿大等地買較便宜、回報較高的物業。

■記者 吳靜儀

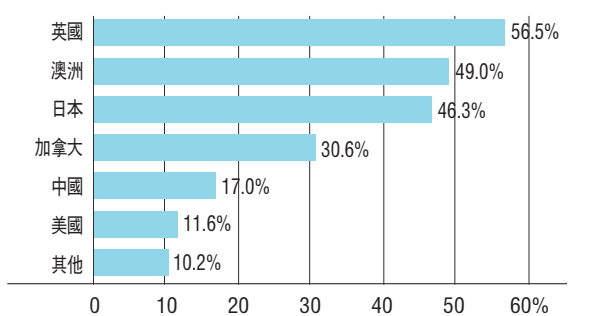


最多港人對英國物業感興趣，當中金絲雀碼頭（Canary Wharf）一帶受不少港人歡迎。資料圖片

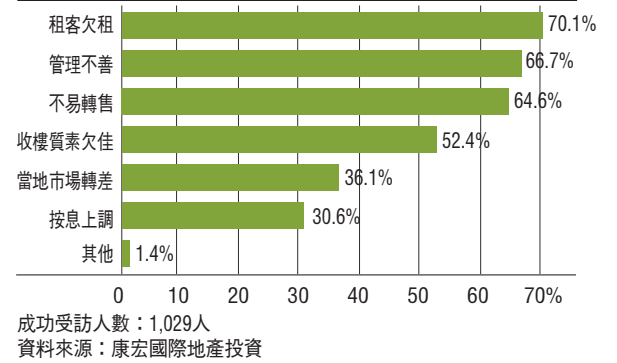
投資在海外物業的金額



對哪個地方物業感興趣



海外置業憂慮



上網搭通海外渠道

張永達認為，資訊流通及「借錢容易吃」提供關鍵的平台，令有興趣到外地投資物業的人更容易付諸實行。他指，所有投資產品都一樣的，可接觸的資訊渠道增加，自然會較多人買。以前有興趣的投資者會不知道如何找到相關中介協助他們，現在上網就可以自行做很多資料搜集，以及找到不同的中介渠道。

另外，以前全球大部分的銀行都拒絕借錢給海外投資者買樓，包括香港亦是一樣，但近年多間銀行開放限制，開始歡迎海外投資者並願意借錢，這對

Airbnb助長投資意慾

張永達又笑言，香港人放假就去旅行，有些人到了哪個國家，就開始想投資當地物業，加上Airbnb營商模式出現，參與其中亦不失為一個不錯賺錢渠道。此外，張永達特別提到，該公司調查顯示，近40%擁有海外物業的受訪港人並沒有持有本地物業，且近70%人海外置業的金額是300萬元以下。他謂，其買300萬在很多地方都可以買到物業，如泰國的物業一般是200萬元至300萬元，「有層樓收租，亦是不少人分散投資的方案。」

入貨看匯率 守三年有賺

香港文匯報訊 每提到投資海外物業，不少人都關心換錢的問題，到底哪個價位兌換更著數呢？康宏國際地產投資顧問行政總裁張永達認為，除樓價波動及能否收取租金，匯率可謂投資者的最大投資風險。匯率問題往往是沽出物業時的考慮要點，尤其是計劃短期內售出，則要小心注意匯率波動，但「若然是長揸的話，就無所謂」。一般情況，匯價每五年到十年為一個周期，所以到要賣的時候，可能也會回到同等或較高水平。

舉例兩三年前澳幣匯率處高位，至今會出

現匯兌損失，但因為通常首期只付三成，若然匯價下跌兩成，這兩年樓價的升幅亦達三、四成，便可以補番條數。「理論上亦有錢賺，即使蝕都蝕唔多。」但他認為，現時美金強，港人投資大部分的地方都有優勢，「一般來說，三年後會有錢賺。」至於買賣程序，他指，一般問題不大。一、兩個月都能簽訂合約，接下來就要管理物業，因此好的物業管理公司非常重要，要小心選擇。他分享，該公司在日本有個合作夥伴，就提供手機App，業主可在App上知道樓宇資

料、出入賬資料、各種費用等，而且如果有問題的話都可以在App上提出，非常方便。

法律手續長 隨時搞半年

他表示，海外置業的風險不算高，而程序亦不是很複雜。但他提到，日本、泰國等一些地方買賣物業時，不用經律師協助，加上語言不通，有些港人就不是很習慣。另外，在英國買賣二手樓的話，當地的律師效率頗低，可能搞上半年，有時甚至未必能完成，不過買新樓的話就不會有這個問題。

海外置業程序及支出

國家	英國	澳洲	加拿大	日本
訂金	約500-1,000英鎊	2,000-5,000澳元	5,000港元	不用，需簽「認購意向書」
聘請律師辦理手續	需要	需要	需要	不需要
首期	10%	10%	15%	10%
最高貸款額	最高7成 利率低至4.25% 年期25年	最高8成(澳元)/7成(港元) 利率低至4.25%(澳元)/2.2%(港元) 年期25年，首5年享房貸本金寬限期	最高6成半 利率低至2.5% 年期30年	最高6成 利率低至2.8% 年期35年
稅項支出	印花稅、地租	印花稅、FIRB申請費	土地轉讓稅、銷售稅	印花稅、不動產取得稅、固定資產稅、都市計劃稅
雜項支出	每平方米每月約2-3英鎊服務費；若租出物業，管理公司佣金為每年總租金10%	市政費、租賃管理費為租金的6%	租務管理公司佣金約為1個月租金、租賃管理費為租金的6%	二手物業買賣需付房價3%作為中介佣金、租賃管理費為租金的5%

製表：記者 吳靜儀

東南亞近年惹關注

香港文匯報訊 近年哪些地方受港人追捧呢？康宏國際地產投資顧問行政總裁張永達分享，近年港人投資海外物業的選址有明顯的變化。傳統來說，港人偏愛英國，但後來就多了人買加拿大及澳洲的物業，而2013年日圓開始貶值後，就有人看準時機買入當地物業。至於近一兩年，多了一些人留意泰國、馬來西亞等東南亞國家，但還未是主流。

再細分區域，租金回報率是考慮選址的重

要因素之一。張永達表示，香港大多數物業的租金回報率僅約3厘，而不少港人到外地投資物業都是計劃出租，佔比約95%，因此租金回報率高的地方會吸引他們投資，由於一房及兩房更容易出租，故亦較多人買。

95%投資者擬做包租公

他舉例，英國的金融街及金絲雀碼頭（Canary Wharf）一帶受不少港人歡迎，一

來租金回報率不俗，二來從事金融業的人質素較好，拖租或走租機會較少。澳洲來說，通常會買悉尼及墨爾本，不過澳洲人一般不住在中央商務區(CBD)中心，故CBD約5英里以外的物業出租率及回報率才會高一些。

有不太熟悉外國租出物業程序的人就擔心物業管理及租客欠租的問題，張永達指，「其實全球多個國家及地方都有租務管理公司全權管理你的物業」，幫助尋找租客、修繕、支付雜費等服務，然後從業主的戶口內的租金收入中扣除費用，非常方便。

英鎊大波動 中資搶入市



中國資金對美國樓市投資表現突出，按年增長4倍以上。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）內地資金氾濫並湧向海外，多間大行的報告不約而同顯示，去年中資湧入海外物業規模與年俱增，以美國最受青睞。而去年英國脫歐公投通過引致英鎊匯率波動，內地資金亦把握機會流入當地物業。

環球掃貨 寫字樓佔半

世邦魏理仕今年2月發表報告，來自內地的投資者跨國投資房地產總額高達282億美元（折合約2,188億港元），按年增長56%，成為亞洲最大投資國。該報告指出，美國依然是最受內地投資者

青睞的投資目的地，香港與英國分列二、三位。而就整體亞洲投資者而言，寫字樓仍是首選目標物業，近50%資金流入該資產類別。寫字樓與酒店物業佔中國境外房地產投資的85%。

而今年初，戴德梁行公佈的報告指出，去年中國海外商業地產投資總額再創新高，達到383億美元（折合約2,972億港元），比2015年大幅增長49%。當中，對美國投資表現突出，總額達到183億美元，比2015年增長4倍以上。至於對香港、韓國、英國、加拿大和德國的投資總額較去年也有所增加。就英國而言，內地投資者借英鎊走低的優勢，投資總額按年上升32%。

投資熱情 對美最突出

戴德梁行年初指出，對於私人住宅投資者來說，除投資回報外，教育和生活方式等因素，也是吸引他們投資於美國房地產市場的原因。近期政府對資本外流的限制政策可能會使交易時間變長，投資規模減少，從而令今年的交易量略低於去年。

中資港資財團近期倫敦入市個案

財團	項目	成交價	日期
中渝置地	倫敦 Leadenhall	11.5 億英鎊	2017/3
中渝置地	倫敦沃達豐(Vodafone)總部大樓	2.92 億英鎊	2017/1
中渝置地	倫敦 Travelodge 酒店項目	4,233 萬英鎊	2016/7
華大地產	倫敦 Travelodge Royal Scot Hotel	7,000 萬英鎊	2016/7
建滔化工	倫敦 WeWork 總部大樓	2.71 億英鎊	2016/10
北京首開	倫敦品誠梅森律師事務所總部大樓	2.1 億英鎊	2016/12

製表：記者 蘇洪鏞

嘉湖錄「一球」車位

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）一二手物業市場繼續出現高價成交，天水圍嘉湖山莊車位首錄「1球」（即100萬元）成交，破盡歷年新高。另一邊廂，新盤銷情暢旺，華懋及新地乘勝追擊，各自同時安排旗下九龍塘賢文禮士及屯門珀御單位於周三（5月3日）佛誕假期出售。

收租回報率享3.8厘

嘉湖山莊車位首宗100萬元個案，來自樂湖居一個單號車位。中原地產黃懷恩表示，是次車位連租約易手，目前月租約

3,200元，租期至明年10月，買家可享3.8厘回報。

賢文禮士昨日加推18伙

另外，部分發展商乘勝追擊，加推單位互相搶奪。華懋旗下九龍塘豪盤賢文禮士昨日加推18伙之價單，折實入場價約由2,403萬元起，同日公佈銷售安排，定於周三佛誕假期，以先到先得形式悉數推出。

華懋集團銷售部總監吳崇武昨天表示，賢文禮士自上周五首輪推售，及至昨日累

沽至少84伙，佔可供發售單位超過87.5%，套現金額約27億元。至於加推的18伙，包括6伙特色戶，面積介乎883方呎至1,733方呎，定價由2,587萬元至6,138萬元，平均呎價35,189元。計盡所有折扣後，入場價約由2,403萬元起，折實後均價每呎32,683元，撇除戶型及樓層因素外，屬原價加推。

同日，發展商開放兩個現樓連裝修單位予公眾參觀，當中5座10樓B室，面積1,733方呎，連2,071方呎天台，將稍後以招標形式出售。另外，5座9樓A室，實

用面積1,719方呎，屬四房雙套房型。

珀御新貨折實392萬入場

至於新地旗下屯門珀御亦公佈第3輪銷售安排，定於周三佛誕假期發售38伙。該批單位戶型涵蓋開放式、一房至兩房，面積介乎296方呎至480方呎，定價由490萬元至762萬元，平均呎價16,852元。折實後入場價392萬元起，折實均價每呎13,482元。該盤本月先後經兩輪推售，可供發售的188伙已全數沽清。



嘉湖山莊車位月租約3,200元。資料圖片