

# 英美入場費高昂 新興市場低水回報高 內地中產轉寵東南亞房產

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)早兩年,內地資金千方百計「出海」搶房,近期擁擠情勢已經少見,然而高淨值人群、中產階層全球配置資產需求仍在。第一太平戴維斯國際地產中國區董事周玉接受香港文匯報專訪時透露,雖然英國脫歐進程還在持續,中美貿易戰尚待觀察,不過英美房產仍備受內地高淨值人群青睞,東南亞市場則晉級為中產投資者新寵,越南或可成為今年最新投資趨勢之一。



第一太平戴維斯國際地產中國區董事周玉認為,環球資產配置理念在內地逐步普及。

周玉提到,五年前考慮要在海外置業的內地居民,總量比現在少得多,且大多受移民、留學等剛需驅使;近兩年內地新富階層崛起,海外資產配置也開始時興,尤其在2016年因人民幣貶值,海外置業潮達到高峰。

## 特朗普降赴美置業慾

「2016年前,內地居民境外置業最多的目的地是美國,佔比超過一半,但2016、2017年,赴美置業比例下降,目前佔比僅三成。同期英國倫敦因脫歐商機等因素,市場份額激增至約兩成。」周玉說,中國人赴美置業比例縮小,與美國總統特朗普當選帶來的諸多不確定性亦相關,「不過英美老牌市場畢竟成熟,依然是內地高淨值人群首次置業的必選項。」

早前內地居民海外置業市場單一,現在投資目的地更加多元化,據周玉所言,除英、美、澳洲及加拿大等傳統市場外,日本、越南及泰國等房地產市場也逐漸進入國人投資視野,尤其是越南,

或可成為今年最新投資趨勢之一。

她指,如今越南接盤中國成為製造業大國,當地經濟轉型提速,企業對寫字樓需求激增,且越南土地為永久產權,在市中心拿地周期長,故市場供應量很少,令胡志明市寫字樓市場租金回報率至全球最高的7%至8%水平,優質寫字樓幾乎售罄,料將帶動住宅需求。

## 胡志明市下個「上海浦東」

「越南當地住宅較內地便宜,折合100萬元至300萬元人民幣即可購入市中心黃金地段,故現在不少中國買家在越南看房,對當地住宅市場興趣濃厚。」她說,待時機成熟,公司或將挑選優質越南項目推出市場。

周玉分析,東南亞市場熱度升溫,與環球資產配置理念在內地逐步普及不無關係。除高淨值人群,越來越多中產家庭也考慮在國外置業,持有外幣資產,由於進入英美等成熟市場代價高昂,退而求其次選擇東南亞。另外,部分高淨值人群已在發達市場配置住宅,從投資

收益的角度也會在新興市場佈局。

有內地媒體報道,一些長期在胡志明市工作的中國人,甚至將胡志明市第二郡看作是下一個「上海浦東」。「不過投資新興市場尤應注重風控。」周玉以越南為例提醒,兩年前越南新的房產法允許外國人可以獲得產權證,但是流程成熟化還需要時間。同時,外國人購房產權期限是50年,延長產權的法案、費用等還是未知。而且,部分政府文件還是越南語,為外國投資者帶來語言障礙。

## 置業需留意當地法律

第一太平戴維斯中國區研究部主管簡可亦針對國人境外投資,提出數條「投資箴言」:境外諸多房地產市場因政府直接干涉力度不及中國,因此具有更明顯的市場同期特徵。此外,境外購房合同一旦簽署即產生法律效力,幾乎沒有談判空間,投資者必須仔細研究合同細則,諮詢法律、稅務及房地產等專家。最後,境外購房往往投資、出售均耗時較久,時間成本亦應納入考量。

### 部分境外投資壁壘

**一、澳洲**  
價值110萬美元的房屋若空置,境外買家持有成本接近境內買家3倍。

**二、加拿大**  
帝國商業銀行禁止向境外買家貸款;境外買家稅率從15%上調至20%;住房空置稅率最高2%;跟蹤監測condo公寓的預售。

**三、新西蘭**  
國際富豪搶購資產,引發新西蘭住宅危機,該國政府擬禁止境外買家購買現房。

來源:第一太平戴維斯



第一太平戴維斯指,越南經濟轉型提速,對寫字樓需求激增。

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)早前媒體廣泛報道,中國投資客買空國外樓盤,嚇煞當地居民。周玉認為這種說法太過誇張,英美市場向來多元,中國人熱衷的新建期房數量又少,中國投資客並不是「多數派」。

## 「基本都購買新建期房」

「中國人因習慣使然,基本都購買新建期房。」她以倫敦市場為例,這種房僅佔總量的約10%,另有九成都是二手市場,即便是在前述10%的比例中,買家也並非全部都是中國人。由於倫敦長久以來就是多元化市場,國際投資客眾多,從總量百分比來看,中國投資人佔比不算多。

至於市場傳聞稱,2016年中國人在英美購房達到高峰,導致難以在當地銀行取得貸款。周玉表示,整體而言,英國銀行貸款政策還是比較開放,並沒有不願意貸款給中國購房者。只是英國脫歐後令經濟前景不明朗,各大行均提高風控標準,故對購房者資質審核較嚴,這對所有境外投資者都是一視同仁的。

## 外資行非針對性不放貸

她續稱,當地中資行的貸款政策也沒有重大改變,貸款與否還是取決於客戶資質。至於美國銀行在次貸危機後對買家經濟實力要求很高,所以確實較難獲取貸款,因此若總價不高,通常中國人在美國購房也都是付全款。

最近上海豪宅紛紛入市,引發投資者瘋搶,另一些二三線城市則變相放開限購。國內樓市「鬆口」,會否令海外房產失去吸引力?對此,周玉認為,中國人海外置業,國內樓市限購並非主要因素,「更多還是出於資產配置、或是下一代教育等原因,並非是因為國內買不到,才去海外買。若非購放開,對海外置業不會有太大影響。」

### 輪證動向

中銀國際股票衍生品聯席董事 葉滙豪

# 石藥染藍前破頂 留意購證11700

即將染藍的石藥集團(1093)公佈首季業績前突破24元,創上市新高。回顧內地去年加快醫改,推動製藥行業發展。

石藥去年純利增長逾三成,賺27億元人民幣。公司上週公佈,重點鎮痛藥物「奇邁特」鹽酸曲馬多片獲國家食品藥品監督管理局批准通過仿製藥質量和療效一致性評價,成為內地該品種首家通過一致性評價的企業。

如看好石藥,可留意石藥認購證(11700),行使價26.05元,9月到期,實際槓桿4倍。

美國總統特朗普指令商務部,以國家安全為理由,啟動貿易法232條款的調查,打算向進口汽車徵收兩成半關稅。中國外交部反對美國濫用國家安全條款。吉利汽車(0175)受壓,失守廿天移動平均線。

有大行則指,吉利今年推出的電動汽車將成為盈利增長動力,將投資評級由「與大市同步」上調至「增持」,目標價30元。如看好吉利,可留意吉利認購證(11767),行使價24.88元,10月到期,實際槓桿5倍。

科技股當旺 騰訊購證13710

《華爾街日報》引述消息指,阿里巴巴子公司螞蟻金服完成新一輪約100億美元融資,乃首次接受外資參與。經過多輪融資,螞蟻金服市值已達1,500億美元,相當於逾1.1萬億港元。

另外,有消息指,內地叫車應用程式滴滴出行最快下半年以同股不同權方式申請來港上市。據報公司上月開始尋求上市諮詢,預計上市時市值可能達700至800億美元,超越Uber的估值。科技股估值繼續得到市場肯定,如看好騰訊(0700),可留意騰訊認購證(13710),行使價456.08元,8月到期,實際槓桿10倍。

本文資料由香港證監會持牌人中銀國際亞洲有限公司發出,其內容僅供參考,惟不保證該等資料絕對正確,亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責。本文資料並不構成對任何投資買賣的要約,招攬或邀請,建議或推薦。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品。  
本欄逢周一刊出

# 美「去監管」利好金融股基金



溫傑 光大新鴻基財富管理策略師



### 投資策略

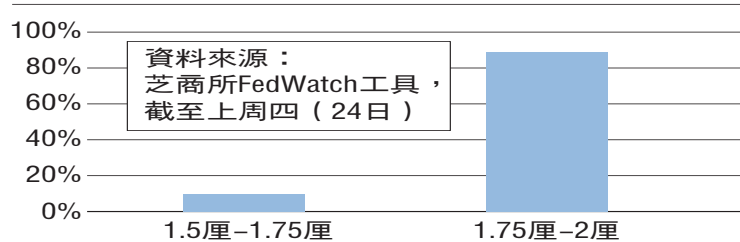
最快於本周簽署並生效。再加上聯儲局或於下月加息,這些均將有助提升當地金融業的營運效率及利息收入,相關基金值得看高一線。

上週二(22日)美國眾議院通過放寬金融監管,減少對地區中小型銀行業務及規模擴張的限制,料總統特朗普(Donald Trump)亦將有指規模介乎1,000億至2,500億美元的銀行仍受到較嚴厲的監管。相關修訂料有助提高銀行營運效率,並推動借貸及創造就業。

## 加息增加銀行收入

上週另一焦點,是聯儲局公佈的5月議

## 美6月加息機會率達九成



息記錄,大多聯儲局官員認為若經濟處於正軌,將會很快再加息,但同時暗示可容忍通脹率超出2%的目標,故不會加快加息步伐。由於聯儲局立場較市場預期偏鴿,今年可能加息3次,芝商所Fed-Watch工具預測6月加息機會率達九成(見圖)。無論今年加息3次或4次,息口上升乃大勢所趨,將令銀行淨息差進一步擴闊。因此在加息周期下,投資者不妨留意金融股基金,以捕捉上升潛力。

基金選擇包括貝萊德世界金融基金,投資於環球金融業,美國佔近半資產,其次為印度(8%)及意大利(7%)等,行業分佈主要為銀行(65%)、保險(11%)及資本市場(9%)。若較看好美國銀行業的投資者,則可考慮宏利美國銀行業股票基金作策略性配置,其近98%資產投資於美國,當中逾八成為地區銀行及一成多元化銀行,組合年初至今升7%。

# 風險情緒搖擺 金價重登千三

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

上週早段中美貿易戰擔憂緩解,提振風險偏好,美元兌日圓和歐元都觸及數月高位。美聯儲週三公佈會議記錄,其立場被認為偏鴿派,美元升勢動能開始減弱。美國總統特朗普於上週四宣佈取消原定6月12日與朝鮮領導人金正恩的峰會,指稱朝鮮有「公開的敵意」,並警告稱美國軍方已對朝鮮任何魯莽的行動做好準備。

不過,之後特朗普上週六又暗示,6月12日與金正恩峰會的準備工作正在展開中;而韓國總統文在寅在首爾的記者會上表示,他與金正恩在週六意外舉行的第二次會晤中達成一致,認為原計劃6月12日在新加坡舉行的朝鮮-美國峰會必須成功舉行。

倫敦黃金上週早段於低位窄幅爭持,至週四終見顯著上漲,更重要回穩於1,300美元關口上方,因美國總統特朗普決定取消與朝鮮領導人金正恩的峰會,引發了避險買盤。

此外,特朗普威脅將對進口汽車加徵關稅,招致來自國內外的猛烈批評;美國企業組織與他所屬的共和黨內成員警告稱,此舉可能為該行業帶來傷害,並提高了爆發全球貿易戰、從

而損及美國利益的風險。

## 料初步已完成築底階段

技術走勢而言,在日金價於低位橫盤後,週四終見重新攀上250天平均線1,296以及1,300美元上方,估計初步已完成築底階段。配合相對強弱指標及隨機指數已顯著回升,短期或見金價仍有進一步反彈空間。

較大阻力預估在200天平均線1,307,下一級看至100天平均線1,326美元,在5月11日金價的走高亦是受限此指標,但在未能突破下隨後出現猛烈跌幅,故若後市可過此區具有指標性作用。預計較大阻力將看至1,340美元。下方支撐回看1,300及1,281美元,較大支撐料為1,272美元。

## 銀價短期可望先作喘穩

倫敦白銀方面,相對強弱指標及隨機指數出現明顯反彈,或見銀價短期可先作喘穩。然而,整體格局可見銀價仍處橫盤走勢,同時亦與一眾中短期平均線橫行,依然需等待突破區間才見明確走向。

估計銀價較近支持將看至16.30及16.00美元,下一級料為15.60美元。至於上方阻力料為200天平均線16.78及17.20美元。

### 本周數據公佈時間及預測(5月28日-6月1日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
28	日本	7:50 AM	四月份企業勞務生產物價指數#	-	+0.5%
29	美國	10:00 PM	五月份消費信心指數	127.5	128.7
30	歐盟	6:00 PM	五月份歐元區經濟情緒指數	-	112.7
			五月份歐元區工業信心指數	-	+7.1
			五月份歐元區消費信心指數	-	+0.4
			四月份入口物價指數#	-	-0.1%
	德國	3:00 PM	四月份零售銷售#	-	+1.3%
			五月份消費物價指數#	-	+1.6%
	美國	8:30 PM	第一季國內生產總值#(修訂)	+2.3%	+2.7%
31	美國	8:30 PM	四月份個人收入	+0.3%	+0.3%
			四月份個人開支	+0.3%	+0.4%
			截至前週六的首次申請失業救濟人數	22.7萬	23.4萬
		9:45 PM	五月份芝加哥採購經理指數	57.9	57.6
		8:30 PM	五月份失業率	3.9%	3.9%
			五月份非農業就業人數	+20.0萬	+16.4萬
		10:00 PM	五月份供應管理學會製造業指數	58.0	57.3
			PM四月份建築開支	+1.0%	-1.7%

### 上週數據公佈結果(5月21日-25日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
21	日本	7:50 AM	四月份貿易盈餘(日圓)	6260億	7973億
22	英國	4:30 PM	四月份公共財政赤字(英鎊)	78億	13億
23		8:30 PM	四月份新屋銷售(單位)	66.2萬	67.2萬 R
24			截至前週六的首次申請失業救濟人數	23.4萬	22.3萬 R
	美國	10:00 PM	四月份二手房屋銷售(單位)	546萬	560萬
		8:30 PM	四月份耐用用品訂單	-1.7%	+2.7% R
25		10:00 PM	五月份密茲根大學消費情緒指數	98.0	98.8

註:R代表修訂數據 #代表增長率