

# 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“高又熨”，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香港文匯報專訪時表示，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。 ■記者 吳靜儀

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。

## 上網搭通海外渠道

張永達認為，資訊流通及“借錢容易了”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，這對投資者在海外置業是非常關鍵。

## Airbnb助長投資意慾

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、內地近十年印鈔票的速度太快，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

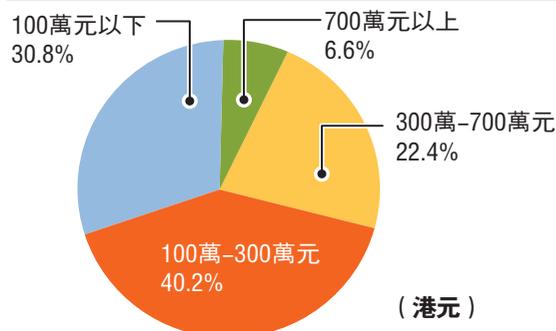
私人銀行借錢買樓，但多了辣招，不少人認為現時未必是買樓最適合的時機，就開始到英、澳、加拿大等地買較便宜、回報較高的物業。張永達又笑言，香港人放假就去旅行，有些人到了哪個國家，就開始想投資當地物業，加上Airbnb營商模式出現，參與其中亦不失為一個不錯賺錢渠道。

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(港元，下同)以下。他謂，其實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。”



■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

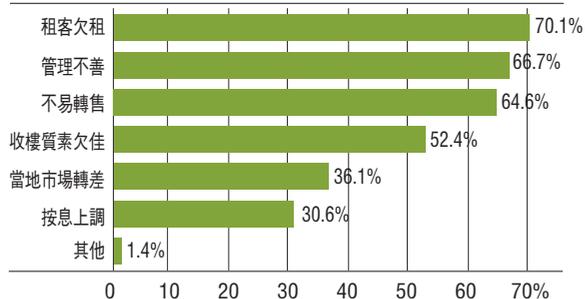
## 投資在海外物業的金額



## 對哪個地方物業感興趣



## 海外置業憂慮



成功受訪人數：1,029人  
資料來源：康宏國際地產投資

## 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着數呢？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幅，但“若然是長持的話，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，即使虧都虧不多。”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。

## 英鎊大波動 中資搶入市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）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，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%。

## 投資熱情 對美最突出

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，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%。



■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

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。