

有顧問機構連續9年將香港評為全球樓價最難負擔地區，樓價中位數與家庭收入中位數相比，要不吃不喝近21年才能買得起樓。買第一套樓已經困難，如果要買第二套物業，在沒有高成數按揭情況下，可謂難上加難。不少已上車的業主，即使再儲蓄100萬至200萬元，仍難在香港買第二套物業。所以，只好把目光投向世界各地。不過，海外置業如隔山買牛，買錯地區容易「損手」離場。是次邀來專家分析港人最常投資的4個地區：日本、泰國、馬來西亞以及新加坡，在當地投資物業注意事項，以及當地樓市未來增長的潛力。

大公報記者 王嘉傑

首期支付例子（港元）

香港（第二套房）	
物業地點 太古城（距離中環約17分鐘港鐵車程）	面積 536呎
首期 487.5萬元(樓價50%)	樓價 975萬
印花稅或其他稅項開支 146.25萬元(約樓價15%)	呎價 18190元

經紀佣金 9.75萬元 (約樓價1%)	買入最初所需金額合計 643.5萬元
---------------------------	-----------------------

日本	
物業地點 東京中央區（距離銀座10分鐘步行）	面積 1381呎（一幢4層高）
首期 約241.5萬元(樓價30%)	樓價 1.15億日圓(約805萬元)
印花稅或其他稅項開支 48.3萬元(約樓價6%)	呎價 5829元

經紀佣金 24.15萬元 (約樓價3%)	買入最初所需金額合計 313.95萬元
----------------------------	------------------------

新加坡	
物業地點 Marina One Residences (距離魚尾獅塔14分鐘步行)	面積 657呎
首期 252.8萬元(樓價25%)	樓價 約176萬新加坡元(約1011萬元)
印花稅或其他稅項開支 約262萬元(買家印花稅+20%額外印花稅)	呎價 15388元

經紀佣金 約20萬元 (樓價1%至2%)	買入最初所需金額合計 534.8萬元
----------------------------	-----------------------

泰國	
物業地點 Ashton Silom（位於泰國金融區Silom）	面積 860呎
首期 285.5萬元(樓價50%)	樓價 2209萬泰銖(約571萬元)
印花稅或其他稅項開支 約8.6萬元(約樓價1.5%)	呎價 6640元

經紀佣金 新樓一般由發展商支付	買入最初所需金額合計 294.1萬元
--------------------	-----------------------

馬來西亞	
物業地點 Quadro Residences, KLCC (距離雙子塔8分鐘步行)	面積 1426呎
首期 252.5萬元(樓價50%)	樓價 176萬馬來西亞令吉(約505萬元)
印花稅或其他稅項開支 20.2萬元(約樓價4%)	呎價 3541元

經紀佣金 約10萬元 (樓價1%至2%)	買入最初所需金額合計 271.1萬元
----------------------------	-----------------------

►馬來西亞是港人旅遊勝地，更是買樓投資的熱門地之一

日本東京、泰國曼谷、馬來西亞吉隆坡以及新加坡，從香港出發，機程僅在5小時內，除了是港人旅遊勝地外，更是買樓投資的熱門地方。過去5年，這4個地方的樓市均錄得理想升幅，因此吸引不少港人到當地購買物業。

檳城買樓最宜退休自住

中原地產項目部中國及海外物業營業董事許大衛表示，到海外置業的買家都是有閒錢，在香港任何人只要買第二個物業，都要支付樓價15%的印花稅，因此喜歡買物業投資的港人，也會選擇到海外尋找價錢較低，租金回報理想的物業。他指出，以最近中原就馬來西亞買樓調查發現，到當地買樓的業主，有58%是用作投資，34%自用以及20%作養老，反映大多數海外買樓的港人是以投資為主要目的。

既然是以投資為目的，當然特別關注物業的升值潛力，以及租務回報。許大衛表示，吉隆坡於過去兩年租金回報達4

厘至5厘，預計今年樓價可錄3%至5%的升幅。要捕捉增長，首選絕對是吉隆坡，而且愈近地標雙子塔愈好，因為該核心區的供應短缺，同時派往馬來西亞工作的外國人，主要集中在吉隆坡，因此有一定租務需求。相反，另一港人旅遊熱點檳城，則適合用來退休自住，當地供應充足，租務回報偏低，不適合用於投資。

「一帶一路」推升大馬樓價

近年大馬政府積極推動「第二家園計劃」，讓外國人可以持有長達10年的居留簽證，而申請門檻相對容易，為新盤樓價

六本木600呎豪宅售價不足600萬

除了一般住宅物業外，投資者可能也想了解日本的豪宅市場。楊官華表示，以東京為例，高級公寓的豪宅區域分布在六本木、麻布十番、赤坂、青山、惠比壽、代官山，至於連地別墅的豪宅區域則在惠比壽、代官山、下馬、田園調布。

根據最新一期新盤發布情況，由松下開發的代官山新樓盤，700呎2房售價約1億日圓（約721萬港元）起。豪宅區連地別墅，一般是土地和建物價格分開計算，目前下馬一塊2000呎至3000呎的土地售價，大約為1.5億至2.5億日圓（約1076萬至1793萬港元），加上建築成本，合計約3億元至5億元（約2151.8萬至3586.3萬港元）。高級公寓方面，例如六本木Hills或虎之門Hills，一般2房或3房由600呎至1000呎單位，售價大約8000萬至1.5億日圓（約573.8萬至1076萬港元）不等。

海外物業放租 大馬收稅26%

海外物業售價較香港為低，不過，買入後每年要支付不少稅項。物業放租，所得租金也須交稅。以日本為例，買入物業後，每年要交固定資產稅（約為政府估價的1.4%至2.1%），以及都市計劃稅（最高為政府估價的0.3%），有些稅項與香港的差餉及地租相似。另外，出售亦須交稅，如果5年內出售須交利潤所得的30%，如持有第6年出售，仍須交15%稅。出租方面，則按所得租金淨收益的多少，抽取最多40%的稅項。

海外買樓選代理 最好港有據點

新加坡、馬來西亞及泰國的物業放租，租金收入也要交稅，其中馬來西亞收取租金淨收益26%。



帶來支持。對於未來馬來西亞的樓市走勢，許大衛表示，馬來西亞物價低廉，語言多元化，英文、普通話、廣東話，甚至福建話也有不少人使用，因此吸引一批想「移居不移民」的港人到當地置業。同時，他看好「一帶一路」及「新馬高鐵（吉隆坡至新加坡）」在當地的商機，相信是吉隆坡樓價向上的動力。

新加坡租務需求旺盛

至於與馬來西亞相連的新加坡，當地政府去年提高額外的買家印花稅，令海外人士到當地置業成本上升，壓制樓價。許大衛表示，去年新加坡整體樓價上升8%，今年首三季因為「辣招」的推出，升幅只是2%，但預計全年仍有5%增長。他說，新加坡跟香港一樣，也推出「辣招」限制海外人買樓，而且又有組屋市場，令外界以為當地私樓市場需求不足。不過，新加坡私樓市場有70%至80%是由本地人買入，只有500萬新加坡元（約2880萬港元）的私樓，才會是海外人士主導。

入場門檻方面，許大衛表示，相對於馬來西亞，新加坡的入場門檻較高，因此到當地置業的港人都是中產中較有錢的一群，或是公司老闆。當地吸引港人置業，是由於有華語背景，而且治安良好；同時，新加坡獲調查機構評為最適宜亞洲外派員工



▲楊官華說，在日本購買的物業，大部分是連租約買入



▲許大衛說，馬來西亞物價低廉，吸引港人在當地置業

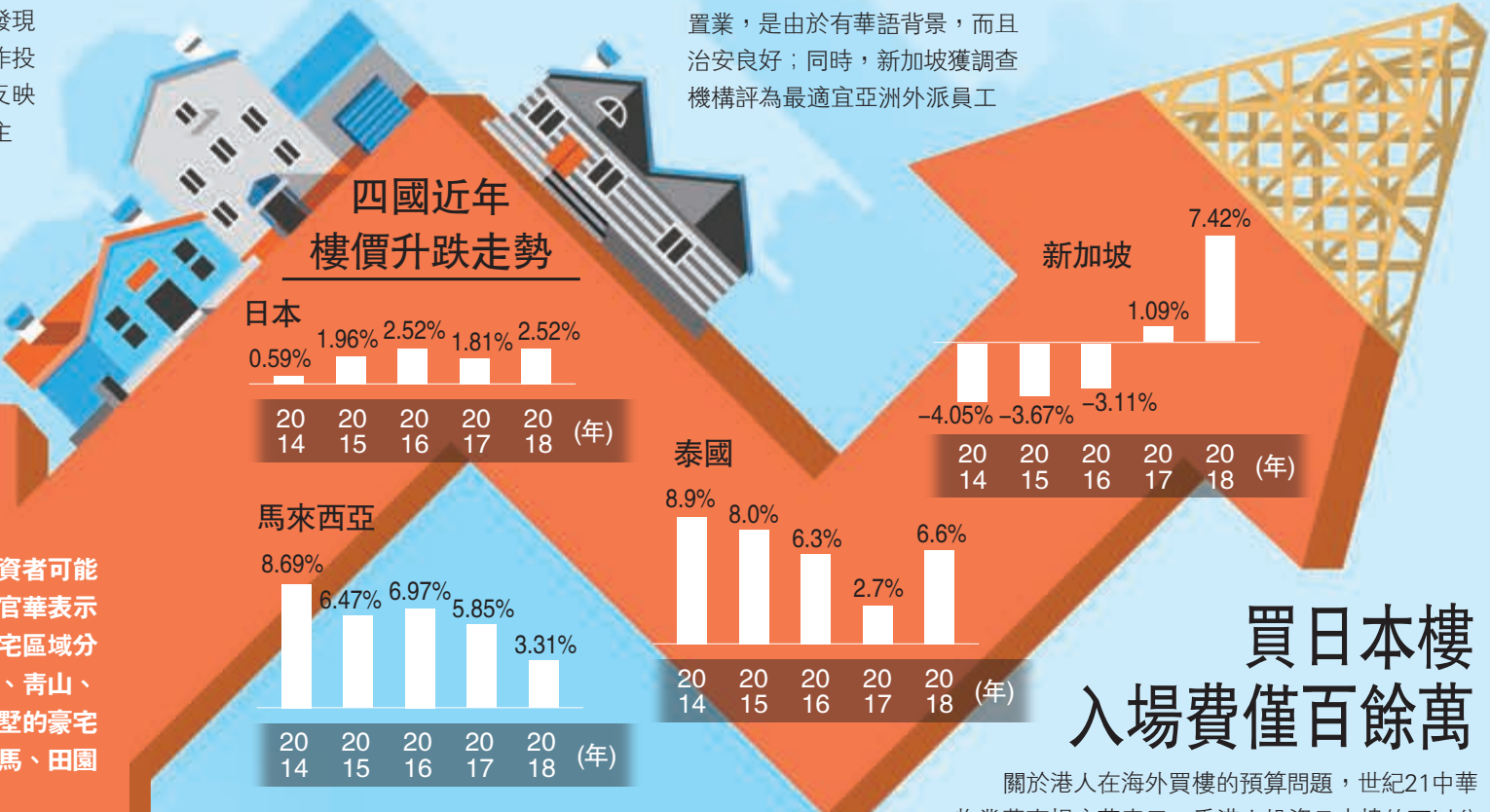
居住的地方。中原在新加坡提供代租代管服務，如果物業位處當地的1區、9區及10區，一般2至3個月均能租出，租務需求旺盛，是當地樓市重要支持。

買日本樓可即刻有租收

轉到日本，不少港人一年到日本旅遊的次數，可能多過到上環區。世紀21中華物業董事楊官華表示，相對於馬來西亞及泰國，日本以二手為主導，海外人買的物業大部分是連租約買入，買入後即刻有租收，而且日本很少有新樓供應和賣樓花。因此，日後在二手市場出售亦會較容易。

楊官華又表示，去年東京中央區樓價升約一成，刺激日本樓未來持續升值有多個原因，包括東京明年舉辦奧運會、大阪計劃興建賭城，以及2025年大阪舉辦世博展，加上日本經濟好轉，就業率上升，旅客增加，內需亦有改善，令到日本人願意貸款購買物業。

泰國物業方面，楊官華認為，當地是一手市場為主，發展商成為了投資者的競爭對手，買入樓盤後會發現發展商在四周起樓，供應多，加上二手市場不活躍，導致轉售難，因此大多不做泰國物業出售。



買日本樓入場費僅百餘萬

關於港人在海外買樓的預算問題，世紀21中華物業董事楊官華表示，香港人投資日本樓的可以分有幾種，最低入場門檻的是單身公寓，大約100多萬元，售價最低，但一般不能做按揭，要一次過支付。有錢一點的，可能會選擇買入200萬至300萬元，持有民宿牌照的物業，既可以收租，亦可以自住。而對日本樓市有信心的投資，可能會選擇買入三層高的一戶建築，甚至是全棟四層高連地下商舖的物業，售價由幾百萬元至1000萬元不等，以上四種物業的租金回報視乎物業的地區而定。

按揭方面，楊官華指出，一般海外人士申請按揭可獲批樓價的5成貸款，年期15年，若要30年還款期，年利率為2至3厘。他提醒投資者，日本買樓即使是同一區，新樓跟舊樓的價格走勢可以差一倍，因此投資者事前要做足功課。

中原地產項目部中國及海外物業營業董事許大衛表示，投資大馬樓要點是愈近雙子塔愈有價值，雙子塔附近的物業每平方呎約3000令吉（約5620港元），港人買大馬物業，一般選擇售價200萬至300萬令吉（374萬至562萬港元）。

馬來西亞政府規定，外國人到當地置業必須要買100萬令吉以上的物業。不過，明年將會放寬至60萬令吉，但只適合吉隆坡的公寓，以及一手現樓貨尾，避免影響當地市場。許大衛提醒，銀行只向大發展商批出貸款，因此在大馬買樓，選擇大型發展商的項目是十分重要。

許大衛表示，在新加坡近市中心的物業，1房售價約100至150萬新加坡元（約575萬至863萬港元），面積約500呎，當地2至3房價格約300至500萬新加坡元，有本地亦有海外人士買入。500萬新加坡元以上的物業屬於豪宅級，一般都是海外人士買入。按揭成數約為6至7成，年利率約2%，較香港為低。

▲海外置業如隔山買牛，買錯地區容易「損手」離場