留學移居熱點 美加樓價見底博彈

多倫多買樓入場178萬 洛杉磯租金回報5.5厘

美國和加拿大是港人留學及移民熱門地，並喜歡在當地買樓居住或投資，尤其鍾愛揀選較多華人聚居的溫哥華和多倫多。近年，這些地區的樓市經過一段時期調整後，樓價跌幅已縮窄，料今明兩年回升。對港人而言，除非在加國和美國有居留權，否則選擇在美加置業投資的人還是比較少，因為兩國的稅制較複雜，而且租金回報也不及其他地方。

大公報記者　李耀華、張睿博

從投資角度看，港人對美加的房產興趣不大，遠不及英國和澳洲。中原地產項目部（中國和海外物業）營業董事許大衛表示，港人對加拿大和美國物業的投資興趣比較低，主要有三個原因，包括報稅方法繁瑣、時差問題，以及租金回報較低。

無居留權 稅務較繁瑣

許大衛表示，若非有子女在美加讀書，港人是很少會在當地置業的，對於美加沒有居留權者，在當地置業的就更少。他解釋說，配合子女負岌美加升學，港人一般選擇在當地給子女買房屋，既可以節省租房錢，還可以作投資之用。

修例風波令本地的大學亂七八糟。較早前，英國《BBC》引述報道稱，一名紐約地產經紀表示，她近期接到的香港客戶諮詢數量，明顯比修例風波前增加。他們大部分都有正在求學的子女。

許大衛續說，另外一種是本身已擁有當地居留權的人士，例如加拿大回流移民等，以及一批正在辦理移民的人士。他解釋說，擁有居留權者，在報稅方面會較為簡單，而且日後也有居住的需要，所以一般較為傾向在當地置業。

許大衛強調，沒有居留權者，很少考慮到美加投資物業，2008年金融海嘯當年，美加樓價跌至超低水平，很多港人到當地買樓投資，卻另作別論。

若在美國與加拿大置業投資，目前港人比較傾向於加國，因為加州和紐約在過去幾年樓價已熱炒至高位，但加拿大目前的樓價亦不算太高，港人一般買的，主要是100萬加元（約595萬港元）以下的房屋，普遍是30萬至50萬加元（約178萬至297萬港元）的居多。

▲加拿大目前的樓價不算太高，港人一般買的，主要是一百萬加元以下的房屋

科企落戶 多倫多迎黃金十年

至於港人比較喜歡溫哥華還是多倫多，許大衛表示兩地不相伯仲，但因兩地都有辣招打擊炒樓意欲，所以真正要投資海外樓市的港人，未必選擇加拿大，而是選英國。他認為，最大問題是稅制，不同身份有不同的稅制，若沒有當地身份，報稅會比較麻煩。倘若在加拿大買樓收租，回報不是特別高，多倫多約4厘，雖比美國部分地區，如紐約的2.5至3厘為佳，但不及洛杉磯的4至5.5厘。

不過，其他業內人士認為，多倫多樓市發展始終較好。宏其物業投資有限公司總經理周培基認為，加拿大樓市相比其他很多地方都要好，多倫多樓價亦將會持續向好，原因是配合當地發展政策，一些大型科企，例如微軟、谷歌、蘋果等將會落戶多倫多；再加上加拿大鼓勵移民政策，住屋需求很大，市中心不停興建大量新樓宇。

周培基相信，未來10年，多倫多樓價會繼續向上。至於溫哥華，人口相比多倫多略不足，而且主要從事服務行業，即使天氣較多倫多宜人，但只適宜退休生活，工作機會卻遠低於多倫多。

周培基指出，現時到加拿大置業的人，很多已擁有當地的居留權。換言之，只為投資而在加拿大置業的，相對罕見。

美加置業稅項比較

加拿大

置業時

海外買家稅：
包括英屬哥倫比亞省和安大略省置業，須額外繳物業估值的15%，魁北克省不在此限。溫哥華稅率20%、多倫多為15%

商品及服務稅：
新屋須繳房屋售價的5%，二手房毋須繳納

土地轉讓稅：樓價的2%–5%

銷售稅：
新屋須繳稅13%。售價在40萬加元以下，可獲退稅高達2.4萬加元

置業後

增值稅：
投資房屋或非居民必須為房產的增值部分納稅，稅率約23%

住宅物業稅（地稅）：
大概物業估值0.8%至1.2%。自住房部分出租的租賃開支和維修費用可作扣除自住房的地稅。地稅每年因應地理位置、房價漲幅而調整

資產增值稅：
出售房屋時，政府會把房屋增值的一半數目，作為該年收入而打稅

非居民租金收入稅：
租金收入的25%

美國（紐約）

置業時

豪宅稅：物業售價超100萬美元，需繳售價的1%

轉讓稅：購買新樓須支付轉讓稅。售價50萬美元以下的稅率為1%；50萬美元或以上為1.425%

房貸登記稅：獲得融資的買家須支付。售價50萬美元以下的稅率為2.05%，當中0.25%須貸方支付；售價50萬美元或以上為2.175%，當中0.25%須貸方支付

交易稅：0%至2%

除上述稅項，非居美外籍人士若有居留資格，毋須繳交特定稅項

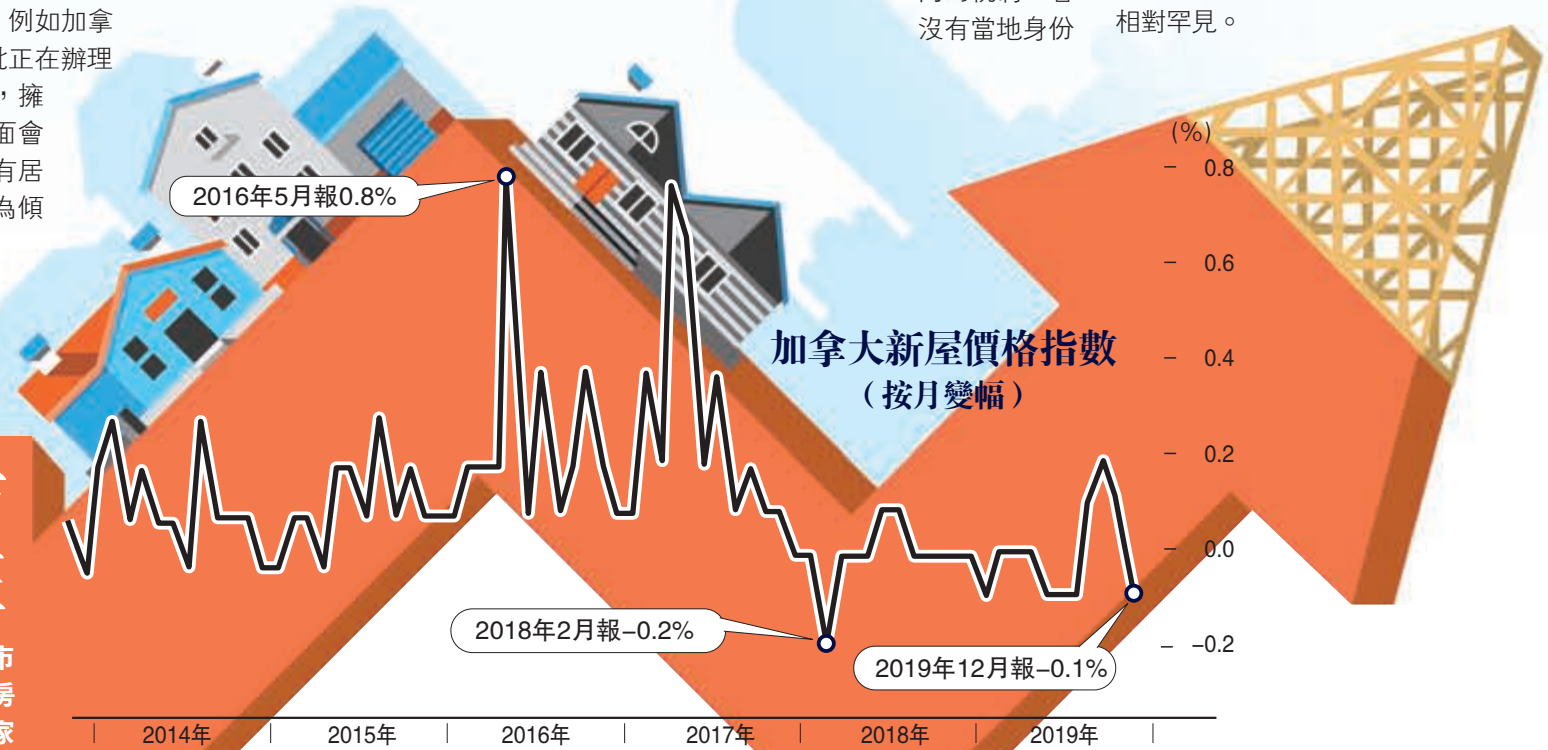
置業後

房產稅：各州自行決定稅率。每年須繳1.3%–2%，是在美國買樓的主要開支

個人所得稅：若物業出租，業主需繳稅，稅率平均約10至39.9%

資產增值稅：物業出售所得的盈利須繳稅，分聯邦稅和州稅，各地有不同

遺產稅：按物業繼承時的市價計算，稅率最高40%，各地有不同



美國南部樓市今年勢將大旺

美國今年最熱門的房地產市場將會是南部城市。根據美國房地產公司Zillow一個由經濟學家和房地產專家組成的小組調查顯示，美國樓市今年平均升值2.8%。

調查顯示，得州首府奧斯汀樓價升幅或超過預期平均水平，高達83%受訪者相信當地樓市的表現勝過其他城市，只有7%的受訪者表示不看好。夏洛特、亞特蘭大及納什維爾等南部城市的表現尤爲突出，當中，儘管夏洛特的總體得分低於奧斯汀，但在調查的25個城市中，是唯一一個沒有專家預期其表現將不佳的城市。

調查評分爲正數的14個市場中，有11個來自得克薩斯州或東南部或西南部，波特蘭、明尼阿波利斯及丹佛是僅有的3個非南部市場。在10個評分爲負的市場中，有6個位於加州。加州一些價格昂貴的市場，例如三藩市、聖何塞及洛杉磯，預計表現差勁。Zillow的經濟研究主管Skylar Olsen表示，多年來西海岸市場競爭激烈，在該地區愈來愈昂貴的房價觸及買家承受能力的上限後，導致房價下跌。Olsen續稱，近期許多火熱的樓市都跌至專家篩選名單的末端。許多專家預計，今年聖何塞和三藩市的房價持續下跌，加州將會有更多市場加入下跌的行列。

多倫多與溫哥華比較

項目	多倫多市	溫哥華市
發展潛力	較多大型科企在當地投資，潛力較佳	天氣較宜人，以服務業為主，較宜退休生活
人口	273.1萬人，華人佔30萬	258.1萬人，華人佔63.1萬
租金回報	2.5厘至4厘	3厘至4厘
上月樓價走勢	平均84萬加元（約500萬港元）升11.9%	平均142萬加元（約843萬港元）跌4%
上月買樓交易	2016宗升88%	1673宗升13.5%

大公報整理

溫哥華新樓價挫近3%

加拿大樓市從去年中開始復甦，但新樓樓價卻未有起色。上月公布的數字顯示，加拿大新樓整體樓價按年仍然下跌0.1%，主要是受到多倫多和溫哥華新樓樓價下跌的拖累。

樓價較昂貴的地區，例如多倫多，新樓樓價便下跌0.97%，溫哥華更大挫2.76%，但渥太華和蒙特利爾等新樓價格卻上升。事實上，多倫多的新樓樓價自從2017年見頂後，至今仍未跟隨全國整體樓價回升，較當年仍要低2.29%，雖然不算是很大的跌幅，但是跌勢卻比全國平均水平急得多。因此，加拿大新樓宇價格指數被拖低，去年12月下跌0.1%。

不過，若論多倫多整體樓市，去年3月份樓市復甦時已見有起色，當月銷售額的按年增長回升，而物業的平均價再度超越80萬加元的水平，為自從2018年10月以來首見。

加拿大物業協會的數字顯示，去年初至11月底間，未經季節性調整的住宅銷售在大多倫多地區的樓宇買賣宗數錄得83824宗，較去年同期增長12.2%。整體加拿大樓宇銷售達到46.1212萬宗，較對上一年同期增長5.6%。

另一個拖累加拿大整體新樓樓價下跌的，是大溫哥華地區，其跌幅更是全國最大，按月下跌了0.56%，按年更插水2.76%。自從2018年10月見頂以來，新樓樓價至今已下跌3.02%。大溫哥華的發展商正放慢建新樓的步伐，希望可以減緩樓價的跌勢。

不過，對於加國整體樓市，業內人士仍然看好，盧倫森加拿大銀行總經濟師Sebastien Lavoie表示，支持加拿大樓宇強勁需求的因素仍然存在，包括職位增長強勁、工資加幅突出、處於極低息環境。同時新屋動工與勞工增長比率依然處於低和穩定的水平，反映出當地目前仍未有建屋過度的危機。

▲大溫哥華地區的發展商正放慢建新樓的步伐，希望可以減緩樓價的跌勢

停止加息谷樓價 加拿大有苦自知

財經觀察

李耀華

加拿大樓市經過年多的調整，去年中開始顯著復甦，升幅不俗。主要原因是加拿大央行去年一直維持不加息。其實，加息與否，對加拿大央行而言，無疑陷於兩難困局，因為該國目前的核心通脹率已升至10年以來最高，央行理應及早恢復加息，令通脹回落。可是目前樓市剛復甦不久，而且經濟增長疲不能興，若堅持加息，樓市可能再次下滑，繼而令經濟增長變得更弱。

加拿大樓價經歷8年急升，在2017年高峰期錄得雙位數增長，此後便大幅放緩，部分原因是政府此前阻止外國投資者炒賣當地物業。不過，就在央行2018年11月起停止加息、移民人數增加，以及按揭利率低企之後，加國樓市去年下半年大幅反彈，多倫多樓價去年12月更勁升12%，均價高達83.8萬加元。

加拿大樓市去年顯著復甦，雖說政府沒有採取任何減辣行動，而是透過強勁需求帶動樓市上揚，但不得不說的是，加國政府正視樓價持續回調的問題，毅然在2018年停止加息，利率一年多以來維持在1.75厘的水平。

長期不恢復加息，令加拿大通脹率不斷上升。加拿大統計局的數字顯示，去年11月的中位消費物價指數，即其中一種主要的核心通脹率升至2.4%，為10年以來最高。本來通脹高企比通縮較好，但問題是，加拿大目前的家庭住戶債務高企，若通脹持續升溫，家庭債務負擔勢必百上加斤。

加國央行原來可以恢復加息，以打擊通脹，可是一旦再加息，樓價便會停止反彈，甚至下跌，對經濟增長構成更大威脅，這對加國政府很不利。

因此，加國央行現階段只好兩害取其輕，寧可繼續任由通脹高企，也不加息刺破樓市泡沫，因為樓市泡沫一旦爆破，對家庭財務的影響肯定比通脹升溫還要大得多。