

3000 萬移居澳洲

禁直接全數買樓 投資房託回報高

海外置業錦囊 澳洲篇

以往投資海外房地產，大多數人會選擇投資住宅物業，接觸渠道較多之餘，租金回報亦理想。但隨着來自海外尤其是中國的置業人數遞增，憂慮環球經濟下行影響當地樓市，近日澳洲最大的按揭貸款銀行就提高外國人的投資門檻，包括停止計算來自臨時澳洲居民（Temporary Australian Resident）的外幣收入，並把他們的最高按揭成數由八成下調至七成。澳洲家族辦公室Royston Capital總監Chris Boag表示，悉尼與墨爾本的公寓式住宅正出現短期的供應過量。安泓投資總監楊書健則表示，投資當地房託回報較購買住宅佳。 明報記者 蘇樂恩

作為受歡迎的升學地點，購買澳洲住宅是不少家庭的熱門海外置業投資之一。以往購買澳洲物業除了能夠賺取租金回報外，投資足夠金額更能夠獲得投資者簽證，在一定年期後可獲得澳洲永久居民（Permanent Resident）的身分。但去年7月澳洲移民局修改「大額投資者簽證」申請條款，以500萬澳元（約3022萬港元）為下限的投資當中，最少50萬及150萬澳元須分別投資於當地創投基金及細價股公司或相關基金，不得直接全部投入樓市。

其中300萬澳元 無規定投資項目

Chris Boag表示，澳洲政府在宣傳這個改動的時候，把太多注意力集中在最少50萬澳元的創投基金投資，「如果單就創投基金而言，投資風險當然較大，但不少人忽略了餘下300萬澳元沒有嚴格規定用途的資金。如果投資得當，300萬的投資在規定的最少4年的投資年期中，也可以賺回投放在較高風險投資的部分」。

他引述澳洲政府資料表示，參加這個計劃的移民人士九成來自香港，其集中程度亦頗令人意外。自從去年修例以來，由於需要涉獵的投資範圍比以往更多，不少有意利用以上途徑移民的人士仍然需要一段時間了解細節。如果覺得以上條件的資產分配過於繁瑣，亦可以透過移民顧問諮詢當地理財顧問的意見，Boag表示：「一般我們（當地投資專家）會對澳洲的創投基金或細規模企業較有認識，某程度上減低這類投資的風險。」

熟悉亞太區各地房託的楊書健表示，除了可獲得澳洲永久居民身分，在高波幅低回報的投資環境中，由於澳洲政府本身對上市公司的派息比例要求較區內其

他國家高，市場上澳洲房託的回報率相應亦較理想。他表示，澳洲股市內最大的三個產業分別是房託、銀行與礦產業，因此一般投資者在澳洲股市投資時，多數也會投資房託產業。與其他產業相比，房託在目前的市況中表現相當不俗。以澳洲房託指數（ASX200 AREIT）為例，過去12個月升幅達5.81%（見圖）。他續稱，即使住宅回報只有大約3%，但以當地兩間最大的房託為例，住宅只佔他們的業務25%。澳洲房託主要擁有的物業是商場，其次就是商廈及物流相關物業。目前頂級商廈的回報大概有5%，「我們最看好的是價值3000萬至5000萬澳元的商廈，回報可達每年7厘至8厘」。

澳洲人口續增 土地具升值潛力

針對目前的投資狀況，Royston Capital與安泓投資最近合作推出了澳洲房託及基建基金。Boag表示，以目前的金融環境，投資債券回報甚低，投資股票也未必能夠大幅獲利，因此該基金決定投資擁有實質資產的房託及基建。他續稱，投資的基建全部擁有土地業權，例如是機場、收費公路甚至是一些擁有主題樂園業權的公司。他認為，與多數亞洲國家不同，當日本、中國面對人口老化的問題時，澳洲每年單是移民已經有10萬至20萬人，尚未計算人口自然增長。在人口增加的前景下，土地資產長遠具備升值潛力。「某些國家隨着人口老化，不論是住屋或其他消費需求也會減少，因此即使供應沒有增加，價格也會下跌。而澳洲人口一直增長的情況下，即使目前兩大城市某些住宅類型有供應過剩的情況，預計目前的過剩庫存一年多以內就能夠消化」。



年7月澳洲移民局修改「大額投資者簽證」申請條款，以500萬澳元（約3022萬港元）為下限的投資當，最少50萬及150萬澳元需分別投資於當地創投基金及細價股公司或相關基金，不得直接全部投入樓市。為悉尼商業中心區。（資料圖片）

澳洲房託指數回報高



資金須投放3範疇

以往澳洲的「大額投資者簽證」當中，大部分資金流入已經吸引大量資金的被動投資，例如政府債券及住宅物業當中。為了引導資金投資在有需要的市場區塊，自2015年7月，此簽證申請人最少500萬澳元的資金須分別投資「創投基金」、「小型上市企業」及「均衡投資」三個類別。

創投基金：最少50萬澳元投放於合資格的澳洲創投基金或私募基金。Boag稱，

- 1 澳洲的創投企業主要為醫療技術及科技方面的企業。視乎市場反應，政府將考慮在兩年內將此部分的金額提升至100萬澳元

小型上市企業：最少150萬澳元須投放在投資新興企業的合資格基金或上市投資公司（如市值低於5億澳元）

- 2
- 3 **均衡投資：**最多300萬澳元可投資於澳洲上市股票、企業債券或年金計劃，住宅物業投資佔比不得超過10%

資料來源：澳洲移民局