

投資澳洲房地產要另類思維

理財心法

楊書健

近數個月，筆者穿梭港台，除了本業之外，亦在宣傳《信報》所出版的新書。在路演期間的答問環節，提及最多的就是澳洲房地產。對於香港或台灣的讀者，本地住宅房地產近數年的租金回報率，一直徘徊在3厘以下，部分資產回報率甚至在兩厘以下。

澳洲的住宅房地產租金回報率約為3厘，各類商業房地產回報率在5至8厘，而澳洲房託的平均股息回報率亦有5至6厘。驟眼看，澳洲房地產的回報率的確吸引。

房地產的回報率除了與當地房地產周期掛鉤外，亦與當地利率掛鉤。最簡單的例子，如果某地方的長期債券、利率與房地產租金回報率相差不多時，部分追求現金回報的投資者，或會將投放在房地產的資金，改投到債券資產。

房地產回報較香港高

當然，實際上房地產的投資者或會追求資產增值，故此在租金回報率不太吸引的時候，也不會全數改投債券；但債券利率乃是房地產租金回報率其中一

個決定因素。

澳洲擁有獨立的利率政策，由澳洲儲備銀行所決定，故此不一定受制於美國利率政策。自2011年起，澳洲一直執行貨幣寬鬆政策，但基本利率仍然維持2厘水平。相反香港沒有獨立的貨幣政策，利率走勢須跟隨美國，長期接近零的水平。這2厘的利率差距，可以解釋為何澳洲房地產市場回報率普遍較高。

另外，澳洲房地產周期亦比香港的房地產周期開始得慢。自2009年全球金融海嘯之後，香港樓市很快重拾升軌，至今已有7至8年。

創新科技成發展動力

反觀澳洲，在2011年礦業公司開始減少新礦的投資速度，經濟周期因而見頂；至2013年左右，澳洲經濟開始轉型，悉尼及墨爾本的職位新增數目，再次超越礦業城市的職位流失率；而澳洲的房地產周期，亦在2013年開始上升。

澳洲乃是已發展經濟體系，本來難以期待政府政策可以促進經濟發展，但澳洲是亞太區內其中一個教育樞紐，多年來以出口教育服務賺取外匯、增加人才。最近數年，聚集的人才開始發揮作用，在醫療及

高級工業技術等領域取得突破，部分創新科技公司甚至取得國外的創投基金投資，繼而在美國納斯達克市場上市，成為礦業、教育、專業服務等行業之外，另一波發展動力。

有見及此，澳洲政府亦在去年更改大額投資移民計劃，以促進國內的創投業發展。原計劃成立於2012年，容許外國人投資500萬澳元以換取移民簽證，其投資限制較少，故此不少投資者都以債券投資為主要項目；但在2015年中修例之後，投資者至少需投資50萬澳元至創投基金，另外投資150萬澳元至小型市值的股票。如此一來，該計劃引進的資金，約有四成是投資在新興企業之中，期望能促進這些行業的發展。

近郊辦公室及房託可吸

從房地產的角度看，科學園類型的次級辦公室資產，應受惠於這類政策。坐落在悉尼及墨爾本的近郊地帶的次級辦公室，現有的租金回報率普遍高於7厘；部分在滿足新興公司的需求外，亦有可能重建為高級住宅，從而再增加一個投資的理由。故此投資澳洲，除了關注住宅市場之外，各類辦公室以及房託，亦可以是考慮之列。

作者為安泓投資的投資總監，負責管理公司所有投資項目。他為《信報》/信網撰文，與讀者分享投資見解。

較港台等地區為高，看來
(彭博資料圖片)