

幸運之國 用制度創造繁榮

■楊書健

澳洲自詡「幸運的國家」，原意是當地幾十年來從未經歷嚴重衰退。細究這句話，實和澳洲的制度有關，因此創造長久的繁榮。

70年代起，澳洲推行強制供款費的退休計劃，在職人士像香港的強積金一樣，向退休基金繳費。由於推行得早，澳洲的退休計劃選擇豐富，成為舉足輕重的機構投資者。房地產就是選擇之一。在澳洲市場，可分為住宅及商業房地產，澳洲大城市的住宅租金回報率，最多

約3%；頂級商業房地產如主要商場，回報率有5%；部分次級商業房地產的回報率可達8%。

這些資產的回報差距，來自住宅及商業房地產的投資者和功能不同。住宅主要滿足居住需求，澳洲又特別受移民和留學生影響。多年來澳洲持續吸納移民，根據最新數據，澳洲長期居民28%為境外出生。

另外，部分留學生有權在澳洲購宅，到了畢業，可將單位出售套現，若遇房市好轉，甚至能賺取回報。所以澳洲的住宅市場，除本地的經濟因素外，也受移民及留學生數

量影響。

最近的例子，莫過於澳洲西岸的珀斯。珀斯是礦業大鎮，但在前波的景氣復甦周期，珀斯主動吸引留學生，使珀斯的留學生數目躍居澳洲第三高。在2011年後礦業衰退，珀斯經歷的不景氣相對減輕，也就是留學生的需求撐起珀斯房市。

在澳洲的商業房地產，則由機構投資人主導。各國的退休基金，都有興趣投資商業房地產，因為商業房地產租金穩定，且相對住宅市場，商業房地產的需求更透明，像辦公室的需求，就來自當地的白領數

目。而因為澳洲的退休基金發展悠久，不少機構級的房地產都已落入退休基金之手。

值得一提的是，房地產投資信託(REITs)及私募基金投資者，也在退休基金支持下發展，這些投資需要各自面對投資大眾，公開資料較多，在各類房地產排行中，都被列為最透明市場之一。又進一步吸引投資者，形成良性循環，帶動澳洲商業房地產30年來始終穩步向上。

(作者是香港安泓投資創辦人、投資總監，曾任職於匯豐投資、紐約摩根士丹利和美國運通)