

度假勝地置業攻略

邊旅遊邊賺錢系列

在度假的時候心情格外放鬆，特別是從擁擠的香港飛到綠樹成蔭的澳洲，看到海景房售價不足300萬元，許多人都有「從此不問世事，留在此做寓公」的衝動。買之前，你要問自己幾個問題，能不能買？為什麼買？購買以及管理成本與收益多少？本報記者實地考察澳洲地產市場，為您帶來第一手資訊。

購房：海外投資有限制

自從上次本報報道了300萬元在澳洲買別墅，很多友人都向本報記者諮詢相關事宜。對於寸土寸金的香港而言，300萬元能買到海景度假屋，是天方夜譚。但是本報記者實地走訪澳洲，發現這個夢想可以在大洋彼岸實現。澳洲首付只需10%至20%，港幣30至60萬元即可「上車」。

很多報道認為海外人士不能在澳洲購買二手房產，但是在澳洲已經置業生活超過10年的葉子告訴記者，海外人士在投資澳大利亞房地產要通過澳大利亞海外投資審查委員會（Foreign Investment Review Board，簡稱FIRB）批准的澳洲房產項目才行，但是批准率高達90%，「只要你找當地的律師行，他們都會操作。」葉子如是說。

如果你是留學生，只需要持有12個月以上澳洲簽證，買二手房或者一手房都沒有限制，購買價值不能超過30萬澳幣的房產，並且只限於自住。如果學成永久性離開澳洲，則要出售所買的二手房。

其次，銀行對海外投資者的貸款也有一些規定。例如，本國人士可以按揭成屋，海外人士一般最高只得到銀行評估房價的八成的按揭，即使收入全部來自於香港，也被認可。

行情：淡季租務不景氣

黃金海岸衝浪者天堂附近有很多一線海景公寓，但是本報記者發現，晚上7點亮燈的只有三成左右，可能是因為9月份尚未到達度假高峰。當你不去自住的時候，你應該如何效益最大化地打理你的公寓呢？



位於墨爾本港350米距離的公寓，一臥一廚一衛一車位，折合港幣279萬至308萬元。

讀者李媽媽在澳洲的鄰居John曾經在9年前買了衝浪者天堂的一套海景公寓，但是租賃情況並不好。「你租出去一晚，撇除各種管理費、中介費，自己只能拿到30澳幣(折合港幣220元)。而且在旅遊淡季，租賃市場也很清淡。」John告訴本報記者。

如果是獨家租房的人，看到如此低廉的價格，一定笑開花。但是房東卻有苦說不出。本報記者算了一筆帳，如果你自己在旺季去住兩個月，其餘時間出租，以75%空置率計算，每年的租賃回報只是1.8%。John的經歷，提醒了投資者，有時候度假類房產只是「看起來很美」。

「黃金海岸的樓價一路在跌，我花了2年半時間，最近才把這套公寓脫手，還虧了5萬元。」房屋指數分析公司RP Data的數據顯示，去年7月至今年6月期間，黃金海岸的房價增幅僅為0.8%，遠低於各大城市的3.8%。分析指出，旅遊城市常駐人口少，剛需不足，市場氣氛更波動。

但也有人認為現在是抄底的時間了。市場調研公司SQM Research的總經理克里斯托弗(Louis Christopher)較早前在香港記者會上對媒體表示：「黃金海岸房地產市場出現過崩盤，但目前有觸底反彈的跡象。」

貼士：稅務可差10倍

本報記者走訪了悉尼、墨爾本和布里斯班的房產中介，發現各地的買家印花稅政策大有不同。以一套65萬澳幣的樓花為例，墨爾本的印花稅為2700澳幣，布里斯班為22275澳幣，而悉尼最貴，約24700澳幣。也就是說，同樣類型的物業，你可能分分鐘就省下2萬澳幣的稅款。

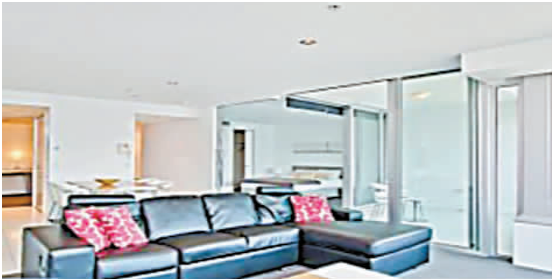
在澳洲，資本增值稅可高達30%，但是省錢有方。Central Equity地產銷售負責人告訴本報記者：「在你出售房屋的時候，澳洲政府會鑑定你的住宅是純粹投資，還是部分自用，其稅率大有不同。所以如果你住一年之後再賣，可能只需要15%。但是如果你一天不住，有機會會高達30%。」

除了稅務成本，管理成本也要納入投資的考量。上文中的John，在黃金海岸投資800呎公寓，每日淨租金收入30澳幣。而這樣的酒店式公寓，每天房價為100澳幣，當中的大部分利潤

都被管理公司和中介「吃」掉了。

John的單位每年綜合管理費是3600澳幣。因為靠海，樓宇的維護費比較昂貴。如果租賃情況不理想，自己沒有時間去居住，而物業費還要照付，那就鬱悶了。

儘管如此，海外置業還是少不了可靠的管理人員。墨爾本市場的行情是中介會從你的租金收入中抽取7%作為佣金。當然他們也可以提供更全面的一條龍服務，包括租金轉帳、繳納物業費維護、定期檢查單位，服務費用也會提高。



位於衝浪者海灘50米距離的海景公寓，兩臥一廚一衛一車位，折合港幣274萬元。



許多人都會在度假時湧現「從此不問世事，留在此做寓公」的衝動，本報記者實地考察許多香港人的旅遊勝地澳洲，為您帶來外地房地產的第一手資訊。

（「邊旅遊邊賺錢」系列之三）

受隔夜美股大漲提振，港股上周五大幅裂口高開367點，後震蕩回落，至尾市，仍升近三百點。K線看，恆指已再度收復23000點關，並已站上所有短期均線，料有利後市走勢。



距黃金海岸Burleigh Heads海灘10分鐘车程的獨立屋，四臥三衛三車位自帶泳池，折合港幣482萬元。

耶倫難有大作為

顏安生

10月9日美國總統奧巴馬正式提名珍妮特·耶倫(Janet Yellen)擔任美國聯邦儲備委員會主席，接替即將於2014年1月31日離任的本·伯南克。耶倫的提名需得到美國聯邦參議院通過才能生效，如果提名獲得通過，耶倫將成為美聯儲歷史上首位女性主席。這一提名決定令美聯儲的繼任人完全明朗化，也結束了金融市場一直存在的一個懸念。

美聯儲首迎女主席

耶倫受提名擔任伯南克繼任人的消息一傳出，華爾街一片歡呼之聲，金融市場之所以歡迎耶倫成為美聯儲主席，不僅因為她有着豐富的金融閱歷和聯儲局的決策經驗，更主要在於耶倫是寬鬆貨幣政策的倡導者，她主張，即使承擔通貨膨脹提高的風險，也必須降低失業率。分析人士預測，為了確保美國經濟增長和就業的上行，耶倫將會對刺激政策的持開放態度，預料美國的QE不會很快退出，或者緩慢退出。這對金融市場來說是一個利好消息。

然而，面對千瘡百孔的美國經濟及深陷債務困擾的美國政府，耶倫能夠有什麼作為令人存疑。作為美國的中央銀行，美聯儲在貨幣政策方面的主要功能就是貨幣發行、利率槓桿、公開市場操作、規定銀行準備金比率，批准各聯邦儲備銀行要求的貼現率等。自2008年金融海嘯爆發以來，美聯儲一直實行接近零的超低利率政策，利率槓桿操作幾無空間；在貨幣發行方面，為了應對刺激美國經濟的需求，美聯儲無時不刻開動印鈔機將大量美元紙幣推向市場，美元氾濫達到市場難以承受程度；而在公開市場操作方面，美聯儲更是不遺餘力地配合量化寬鬆措施大量購入美國國債等金融產品，數據顯示，目前，美聯儲的資產負債表規模膨脹至約3.7萬億美元。

繼續關注華府停擺

受隔夜美股大漲提振，港股上周五大幅裂口高開367點，後震蕩回落，至尾市，仍升近三百點。K線看，恆指已再度收復23000點關，並已站上所有短期均線，料有利後市走勢。

大市：A股後市看好

經濟通梁業豪(@經濟通梁業豪)：上周五美股進一步回升，美股波幅指數卻繼續下跌。看來，大市很快便會找到平衡點，然後轉為反覆橫行，等待下一個消息的刺激。

窩輪先生(@窩輪先生)：恆指在20日均線附近折騰了兩周，最終於上周五還是站穩了20日均線。上證指數和深證成指兩大指數上周也放量穩穩的

元，而正常時期僅約1萬億美元。

前任幾乎用盡彈藥

可以說，在伯南克時期，美聯儲為了力遏美國經濟衰退以及刺激經濟增長，將美國的貨幣政策已經發揮到了極致，各項貨幣措施和槓桿都已經沒有迴旋餘地和空間，儘管如此，美國經濟起色一直不明顯，但長期量化寬鬆的貨幣政策正在顯現其不良的負面效應，美國經濟和企業正越來越依賴美聯儲的QE「輸血」，也正是擔心長期的量化寬鬆貨幣政策可能引發難以預估的嚴重後果，伯南克今年6月20日表示，如果美國經濟持續改善，美聯儲可能將在2013年晚些時候開始逐漸減少資產購買規模，並將在2014年年中結束QE3。然而，大出市場意料之外的是，9月18日美聯儲在結束了為期兩天的貨幣政策決策例會之後表示，美聯儲繼續維持目標利率在接近零點的0%到0.25%不變；而對所謂量化寬鬆措施即每個月購買850億美元債券的資產採購項目隻字不提。

種種迹象表明，美國經濟積重難返，伯南克已經到了有心無力的地步，對於耶倫來說，她的處境比伯南克更為微妙，經過五年來折騰，美國的政治經濟形勢和金融環境變得日趨複雜化，近期發生的美國政府「關門」事件重現了17年前的那一幕，表明美國國會政治鬥爭日趨激烈；美國政府的舉債規模已經達到GDP的100%，大大超出國際公認的警戒線水準，而且舉債規模還將擴大，這已經引發了市場對美國政府債務違約的擔心；美元前期雖然呈現回升勢頭，但近來受美國國內一系列政治經濟事件影響又開始波動起來，國際投資者對美元的信心變得更加脆弱，而美聯儲打美元牌的難度變得越來越大，等等。總之，耶倫面臨的挑戰決不亞於伯南克，而伯南克已經將聯儲局的彈藥幾乎用盡，繼任的耶倫還可能有什麼大作為嗎？

繼續關注華府停擺

站在了年線上方。後市A股萬馬奔騰的場面會相當壯觀。港股市場最近一直受A股影響比較大。後市港股表現也應很好。

個股：和黃價值重估

岑智勇(@岑智勇)：若和黃(013)決定將屈臣氏分拆上市，應可吸引對和黃零售業務前景感興趣的投資者參與認購，而分拆潛在巨大收益將有利和黃價值的提升。

富昌金融連敬涵(@富昌金融連敬涵)：聯想(992)三季度仍是全球最大的個人電腦廠商，佔全球份額約17.6%。運營能力強勁，在全球的部署得宜，相比同業更具競爭力。可於8.3元買入，中線目標9元，跌破8元止蝕。

內容來自騰訊微博(t.qq.com)

永利移民

WLIIC

特快、特平、專業辦理

香港投資移民

投資港幣1000萬，全家可獲香港居民身份

葡萄牙投資移民

50萬歐元購房，全家移民，自由出入歐盟/申根26國

免費評估·一站式服務

查詢熱線：(852)2626 0678 (18條線)

國內電話：13068408580、15344887518

網址：www.wengli.com

永利國際投資移民顧問有限公司

香港：香港金鐘金鐘道88號力寶中心第二座801室(近維多利亞公園)

澳門：新口岸填海區市魯賓街與雲雲街花園Y-2舖地下

北京：北京市朝陽區光華路七號漢威大廈11層1109室

珠海：廣東省珠海市香洲區人民西路291號大廈二樓

CT

專業內定

香港

岡比亞共和國

國家直接授權總代理

國內人士投資港幣1000萬

100%絕對成功*

*根據本公司(捷達投資移民顧問有限公司)自2005年創辦至今記錄，(除客戶中途因其個人原因自行放棄申請外)100%客戶的投資移民申請均屬成功個案，獲入境機關正式批准。

本公司誠意與所有同業合作及全力作出協助(請與本公司聯絡)

CT 捷達投資移民顧問有限公司

香港公司：灣仔港灣道6-8號瑞安中心1218室(即入境事務處側) 電話：(852)2511-7722(16線)

澳門公司：澳門新口岸國際中心86號地下(即移民局對面) 電話：(853)2872-7800(12線)

深圳公司：深圳市福田區金田路2030號卓越世紀中心1號樓405-406 電話：(86)755-83778088(12線)

杭州公司：浙江省杭州市錢江新城市民街200號聖奧中央商務大廈16樓 電話：(86)571-86608660(18線)

內地諮詢電話：(86)134 2899 8828 / 138 2433 8993 www.ct-immi.com

辦公時間：星期一至五早上9:30-下午6:00(中午不休息) 星期六早上9:30-下午1:00 (星期日及公眾假期休息)

SBC 駿業

您的營運最佳夥伴

16個服務點 網絡遍佈中外

始創於1995年 用心服務·誠信專業

公 · 香港及海外公司

司 · 公司秘書服務

註 · 辦理周年申報

冊 · 撤銷註冊

企 · 租用商務辦公室

業 · 商務通訊組合

管 · 信託及代理人服務

理 · 代辦銀行開戶

· 企業融資諮詢服務

· 註冊文件律師鑒証

· 常年法律顧問服務

· 註冊商標

會 · 理賬報稅

計 · 審計安排

· 庫存盤點

稅 · 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139

尖沙咀 新港中心 · 3519 6338

旺角 信和中心 · 2782 8118

灣仔 安盛中心 · 8206 9319

灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218

香港：九龍灣|尖沙咀|旺角|灣仔 中國：深圳|廣州|上海|北京|南京|杭州 海外：BVI

www.sbcincorp.com

特快移民

加勒比海英聯邦國家

特快遞，2個月取得公民身份(護照)；身份國籍永久有效。

無移民監，沒有居住要求，不影響在國內的正常生活與工作。

門檻低，無資金來源、經商經驗、語言、學歷的要求，手續極其簡便。

承認雙重國籍，高度法制，尊重人權，保護私產，適合個人資產轉移。

免簽證91個國家和地區，可任何時候無限前往加勒比海各國居住。

無所得稅、遺產稅、資產增值稅等；收入盈利及財產免稅。

公司海外上市融資的快速通道。

獨家成功後收費，律師監管資金，實力信心保證！

新德度投資顧問有限公司

香港：(852) 68838801 深圳：(86) 13068408801

www.belize.com.hk

Web Hosting 網頁儲存

月費 \$68

4000MB 儲存空間 POP3 Email

無限email ailing

服務器管理及租用每月 \$880

包單一伺服器租用及 2200bps

連線·USP·IP7x24 網路監控

特惠網頁服務 只需 \$3,300

七頁網頁設計 一年網頁儲存

一年域名註冊費 網上收款(自由選擇)

為什麼選擇我們？

● 服務穩定，歷史悠久

● 註冊ISP信心保證

● 自置物業，安全可靠

資訊網絡有限公司 Newsbook Ltd.

查詢：27820197 www.newsbook.net

畢杜楊會計師行有限公司

BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED

◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)

◆ 清盤除名/破產申請

◆ 公司及個人稅務申報和策劃

◆ 成立本地，海外及BVI公司

◆ 成立中國公司或辦事處

◆ 年報及公司秘書服務

◆ 會計理帳/年結核數

◆ 商標註冊

地址：香港皇后大道中340號

華泰國際大廈18樓

電話：(852)2581 2828

傳真：(852)2581 2818

電郵：alfred@butdoyoungcpa.com

地址：香港德輔道中257號錦姓大廈3樓

電話：(852)2520 2727

：(852)2520 2336

香港商報

專欄廣告

廣告查詢

電話

2590 5537

2590 5386

傳真

2590 9876