

iMONEY 智富

# 中國人美國置業夢

## 紐約樓市看升5年

專



紐約直擊

## New York



長建材料部營運總監 曾百中

P.18

堆填商機  
長建促開放廢物市場



4 8931677170688

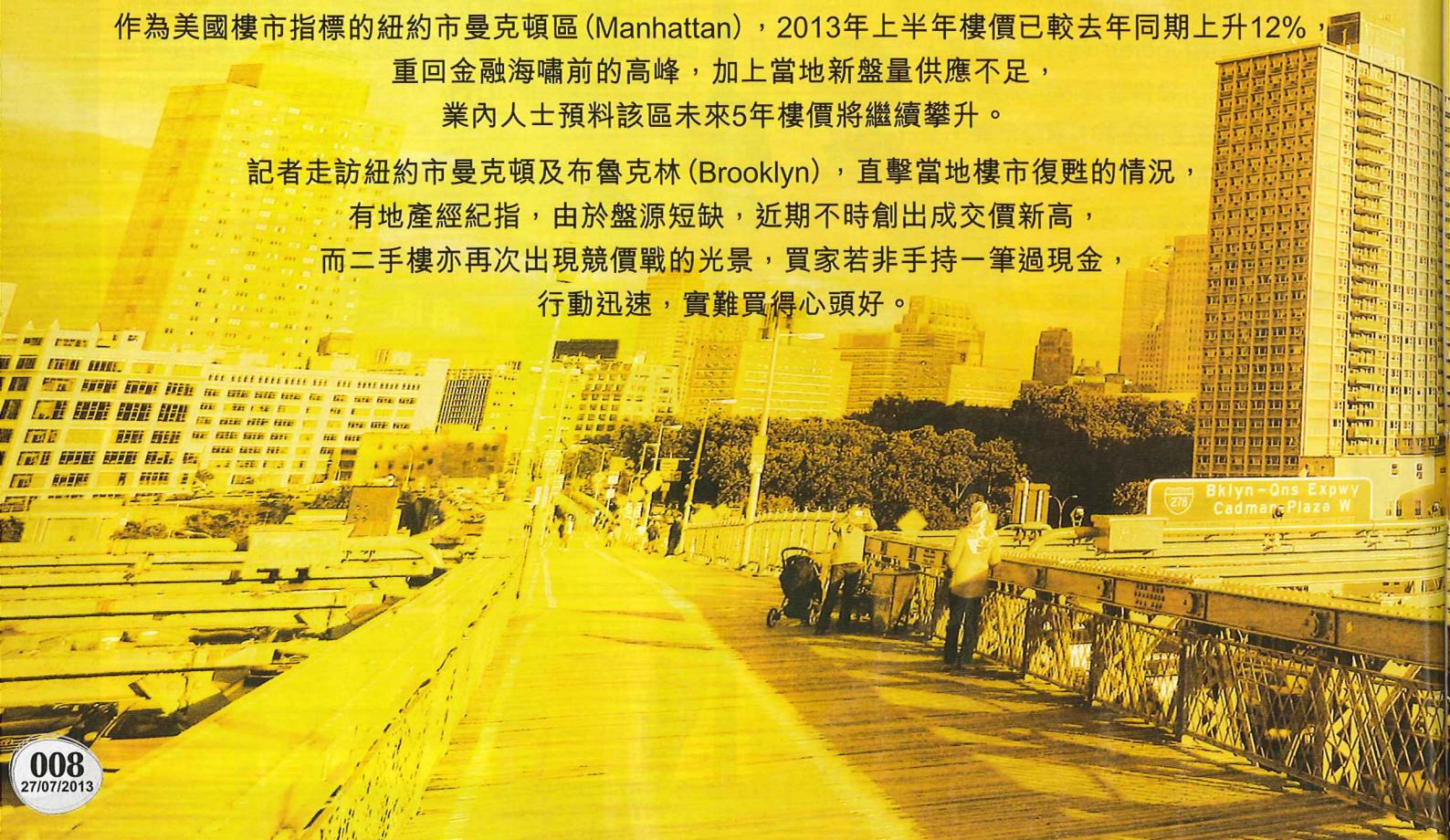
# 中國人美國置業 尋紐約樓市看升5年

2008年金融海嘯前曾準確預測美國樓市見頂的「沽神」保爾森 (John Paulson)，上周公開唱好美國樓市，形容現時正是未來5至7年升市的起步點，呼籲投資者買樓。

不過，隨着美國聯儲局有意退市，美國30年期按揭利率急升逾1厘，升至約4.5厘，而美國房地產協會 (NAR) 剛公布二手樓銷售數據亦顯示，6月份銷售較5月份下跌1.2%，遜市場預期，數據反映的似乎並不樂觀。

美樓市能否持續復甦，仍眾說紛紛，但由於中港樓市分別受政策所限，投資回報下跌，令不少中港投資者轉戰美國，去年來自華人的資金高達122億美元，帶動全美樓價上升。作為美國樓市指標的紐約市曼克頓區 (Manhattan)，2013年上半年樓價已較去年同期上升12%，重回金融海嘯前的高峰，加上當地新盤量供應不足，業內人士預料該區未來5年樓價將繼續攀升。

記者走訪紐約市曼克頓及布魯克林 (Brooklyn)，直擊當地樓市復甦的情況，有地產經紀指，由於盤源短缺，近期不時創出成交價新高，而二手樓亦再次出現競價戰的光景，買家若非手持一筆過現金，行動迅速，實難買得心頭好。



美國  
United States

## 紐約直擊

New York

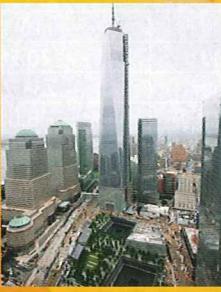
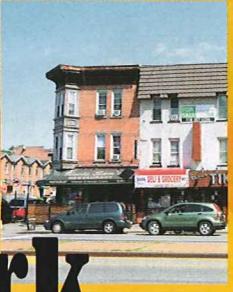
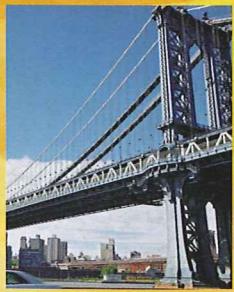
# 夢 夢



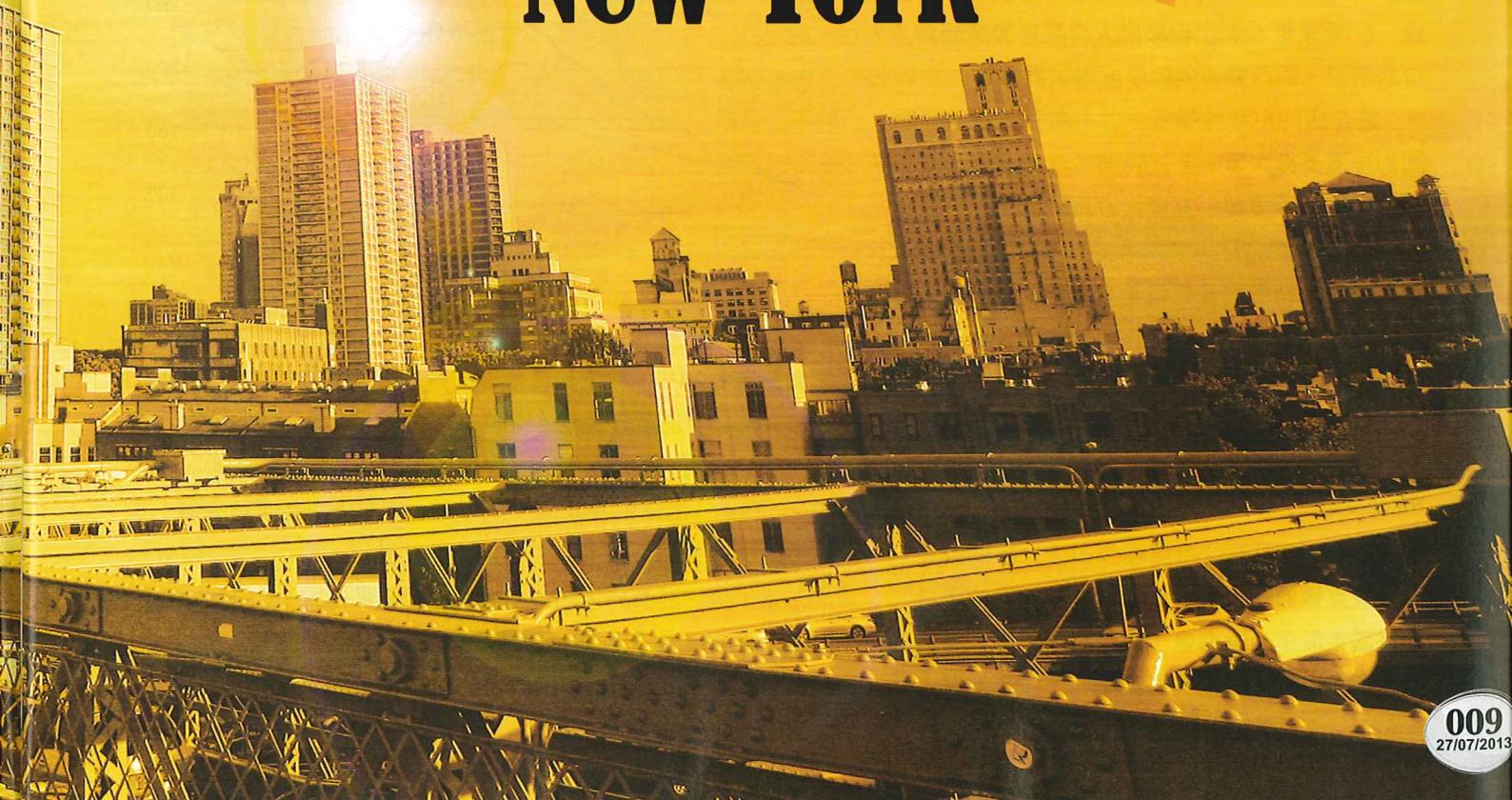
撰文、攝影：鍾耀恒

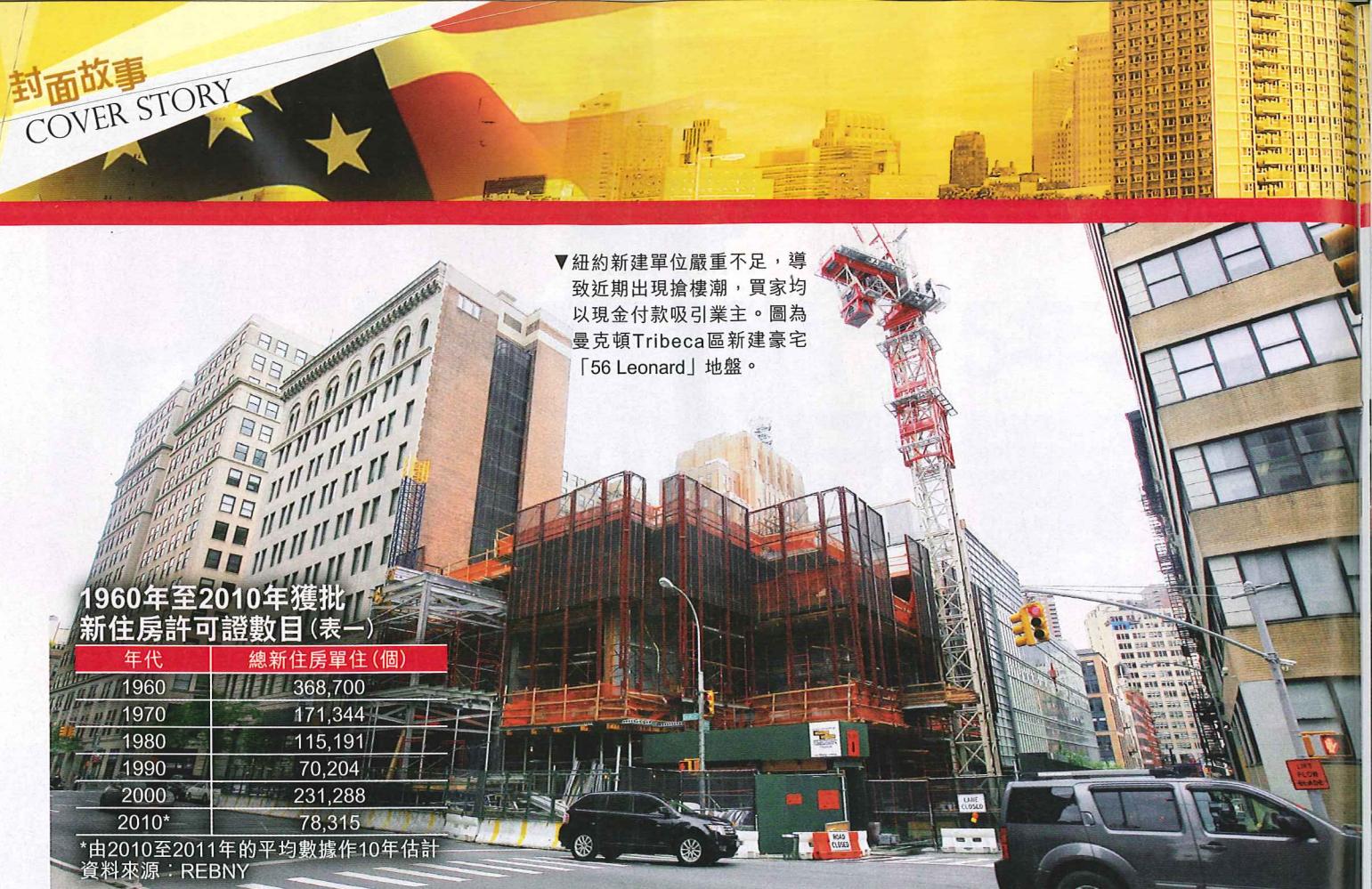
其他圖片來源：彭博社、法新社、互聯網

美術：朱勁培



# New York





▼紐約新建單位嚴重不足，導致近期出現搶樓潮，買家均以現金付款吸引業主。圖為曼克頓Tribeca區新建豪宅「56 Leonard」地盤。

### 1960年至2010年獲批新住房許可證數目(表一)

年代	總新住房單住(個)
1960	368,700
1970	171,344
1980	115,191
1990	70,204
2000	231,288
2010*	78,315

\*由2010至2011年的平均數據作10年估計

資料來源：REBNY

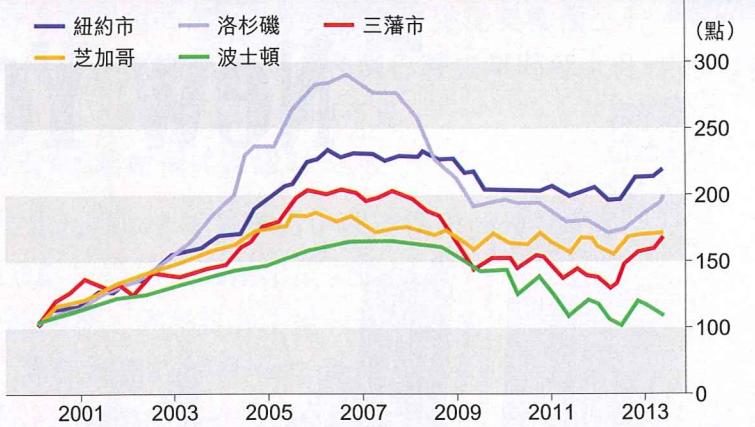
**根**據經濟學人智庫(EIU)的報告，紐約市是全球最具競爭力的城市，人口達833萬人，估計直至2025年，紐約仍然可維持其全球最佳的競爭地位。目前紐約的人口是歷史最高紀錄，60年來更首次出現移民人口超過搬離紐約人口的情況，因而對市內的住屋需求構成壓力。

遊走紐約市曼克頓區，井井有條的街道，周圍都排滿高樓大廈，不論商廈或住宅公寓，外貌都修葺得美輪美奐，充滿大都會的感覺。在當地生活超過30年的台灣移民徐文芳，是紐約市執業地產經紀，她形容曼克頓是充滿魅力的城市，世界各地的人都可遇到，她自紐約大學(New York University)畢業後，便一直留在當地，並結婚生子，從沒想過要離開。

### 需求強勁樓價全球最穩

曾在惠譽國際信用評級公司任分析師的她更謂，曼克頓的樓市可算是全世界最穩定的市場，就算當年發生金融海嘯，由於需求強勁，樓價的抗跌和復甦能力亦較美國其他城市強，期間上下

### 美國主要公寓市場價格比較(圖一)



資料來源：標普/Case-Shiller房價指數

波幅只有約20%，較全美樓價波幅達53%為低，如今大部分更已收復失地。

紐約市自2002年由彭博(Michael Bloomberg)出任市長以來，人口增加了30萬，對這個已發展的大城市來說，增長速度算快。徐文芳說，全球經商的外國人及留學生都喜歡選擇紐約，使當地除了租賃市場空置率長期偏低(今年6月為1.6%)，二手樓盤亦十分搶手，今年上

▼台灣移民徐文芳是當地少數懂中文的地產經紀，她指曼克頓現時每個放售單位都陷入競價戰，中國買家通常手持足夠現金，具有一定優勢。



半年住宅轉手總值便達133億美元（約1,037億港元），全年預計達265億美元（約2,067億港元）。

### 信貸收緊令建屋量大跌

住屋需求強勁，但近兩年紐約市政府只批出約1.5萬個建築新住房的許可證，造成供應短缺，變相推高樓價。紐約房地產局(Real Estate Board Of New York)以這速度推算，2010年至2019年這10年間，總新住房單位只有約7.8萬個（見左頁表一），以每10年計，這將是20世紀以來第二低的數字，與曾發生金融風暴的九十年代，約7萬新住宅單位數量相差不遠。

徐文芳指，金融海嘯後，銀行信貸收得很緊，導致發展商籌集不到資金建新房以滿足市場需求。例如在曼克頓Soho區附近的Tribeca，該區一幢矚目的豪宅「56 Leonard」，原本2008年已開始發展，部分樓花亦已開售，但由於金融海嘯導致信貸緊張，項目被迫暫停，及至今年2月，該項目才重新開展，預計2015年入伙。

現時「56 Leonard」已售出八成樓花，其

中一個6,000平方呎的閣樓單位，6月份更以4,700萬美元成交（約3.67億港元），刷新紐約市Downtown公寓的新高。徐文芳相信，曼克頓樓價未來將會繼續上升，「現在隨便一個二手單位放出市場，大概一個星期就賣出，平均每個單位至少有3至4個出價，出價甚至要高過業主開價才成功。」

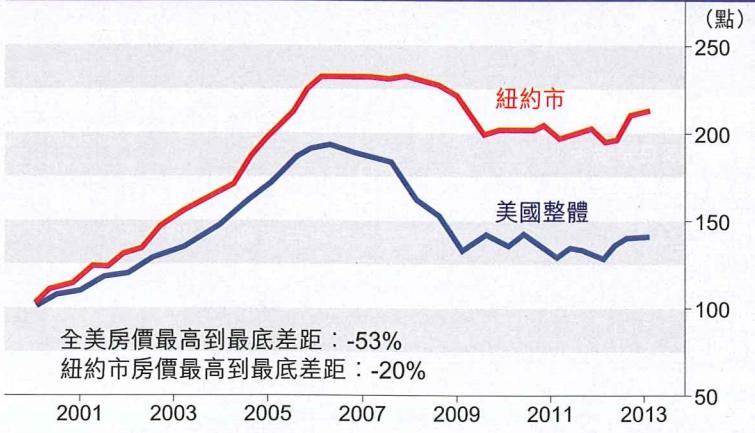
### 同胞一筆過付款成優勢

曼克頓今年平均每月的二手放盤量約5,000個，較去年平均約7,000個進一步減少，徐文芳指現時成功購得單位的買家，通常都是有能力一筆過付現金的，相比需要花約一個月時間審批按揭的買家，業主自然更喜歡已準備現金的客人。

徐文芳是少數懂中文的紐約地產經紀，近年她的客人都以中國人為主，約佔客源六成，「來自中國的客人愈來愈多，有自用的，也有投資的，但以父母為子女準備讀書置業的居多。他們都喜歡向南、有海景的新房子，二手就不可有死人、離過婚等，還要交通方便，鄰近學校。」

不過，近來曼克頓樓市競爭激烈，新單位供應亦很少，因此徐文芳都會建議來自中國的買家接受二手單位，而且下決定要夠快，亦不要向業主查問太多私事，以免業主感到不耐煩。由於外

### 全美及紐約市房價指數比較（圖二）

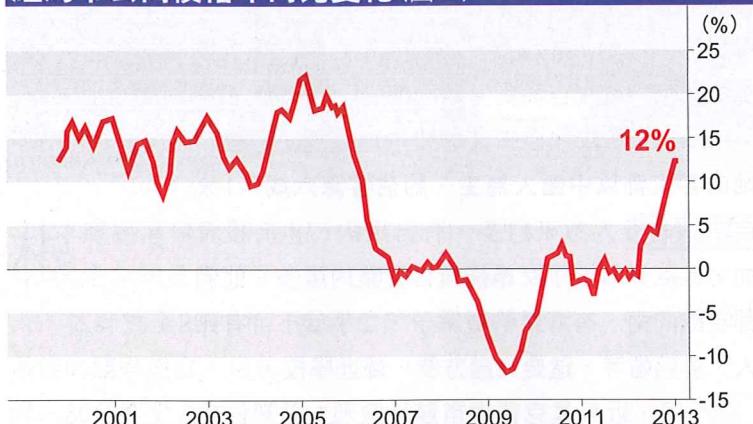


資料來源：標普/Case-Shiller房價指數

國人在美國很難取得按揭，所以中國客人通常都一筆過付現金，這亦成為他們買房子的最大優勢，「中國客人通常都有充足的現金，喜歡買大約100萬美元（約780萬港元）的房子，但是我都會提醒他們不要慣性議價，如今大家都在競價買房子，再議價就買不到了。」

曼克頓樓市的投資回報穩定，扣除大廈每月維修費及物業稅，一般租務回報有約3%（見右表），加上租務市場需求一直很大，徐文芳指通常一個月內便可成功放租。

### 紐約市公寓價格年同比變化（圖三）



資料來源：標普/Case-Shiller房價指數

### 紐約買樓流程

#### 1 委託經紀揀樓

需時：兩日至數月  
紐約的地產經紀不像香港般成行成市，海外客人一般可在網上或中介公司找到。委託經紀尋找合適單位，買家不用付佣金，業主將負責買賣雙方的佣金，費用為交易額的6%。

#### 2 出價

需時：數日  
美國樓市透明度高，所有放售單位都可在資料庫找到，因此一個單位同時可有多個報價，而業主會根據出價及付款方法作決定。由於現時單位供應緊張，可立即付現金的買家較有利。

#### 3 執行合約

需時：1至2星期  
雙方聘請律師準備合約，交易達成共識後，買方需提交10%訂金給律師代為管理，其餘款項在過戶時才付清。



#### 5 向大廈董事會提交買賣申請

需時：1至4星期，可與申請按揭同時進行  
美國住宅分共管公寓（Condo）及合作住宅（Coop），前者買家確實擁有單位的業權，大廈董事會亦對買賣和出租限制不多，適合海外人士購買；後者買家只擁有單位的股份，大廈董事會對買賣、出租及裝修設限，不適合海外買家。

### 美國香港樓市投資回報比較

投資年回報率 =  $\frac{(\text{租金} - \text{物業稅} - \text{大廈管理及維修費})}{\text{樓價}}$

例1：紐約曼克頓 Centria 831平方呎一房單位

$\frac{(4,800\text{美元} - 548\text{美元} - 1,086\text{美元}) \times 12}{130\text{萬美元}} = 2.92\%$

例2：紐約曼克頓 Sheffield 1,599平方呎三房單位

$\frac{(13,000\text{美元} - 1,148\text{美元} - 930\text{美元}) \times 12}{420\text{萬美元}} = 2.87\%$

例3：香港太古城 983平方呎 三房單位

$\frac{(3.6\text{萬港元} - 1,373.3\text{港元(差餉)} - 1,474.5\text{港元(管理費)}) \times 12}{1,338\text{萬港元}} = 2.97\%$



## 美國置業交易成本

### ■買家

一手單位(直接從建築商購買)

轉讓稅：約售價2%

律師費：約2,000美元

管理費用：約售價0.5%

### 二手單位

律師費：2,000至3,000美元

登記及行政費：

2,000至4,000美元

豪宅稅(超過100萬美元單位)：

1%

(若需要申請按揭)

貸款行政費：約3,000美元

按揭稅：約按揭2%

### ■賣家

經紀佣金：售價6%

律師費：2,000至3,000美元

行政費：1,500至3,000美元

轉讓稅：約售價2%



## Upper West Side

Trump集團近10年在該區建成一列沿海豪宅，升值潛力高。



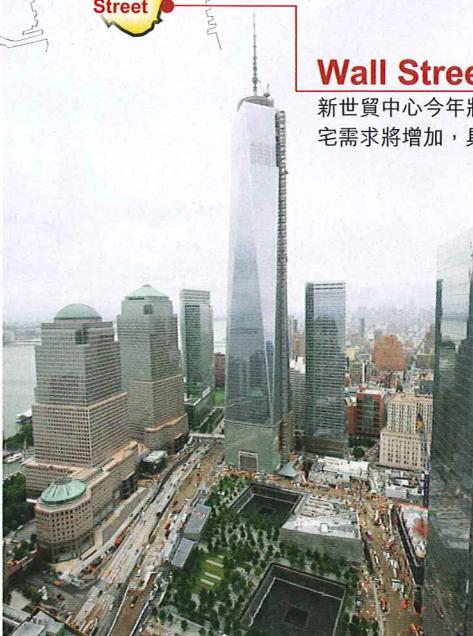
## Hudson Yards

曼克頓重點的重建項目，預計2018年完工，將鋪設新鐵路，並提供2萬個住宅單位。



## Midtown

天價豪宅「One57」坐落該區，附近亦有不少豪宅，由於接近第五大道的購物區，特別受中國豪客歡迎。



## Wall Street

新世貿中心今年將落成，區內住宅需求將增加，具投資潛力。

## 6 交易完成

交易時，買賣雙方、律師及經紀會同場見證付款過程，並簽署交易文件以完成交易。

現金買樓：4至6星期

貸款買樓：10至12星期



# American Dream 中港客愛曼克頓貴樓



▲有內地媽媽為兩歲女兒斥資650萬美元購買「One57」豪宅，目的就是希望女兒將來可在紐約讀大學，這新聞成為紐約一時佳話。

▲Sam是中美地產中介公司創辦人，他留意到中國人渴望到美國置業，並以此為榮，隨着內地富人愈多，需求亦愈來愈大。

「One57」是曼克頓中央公園附近新建的頂級豪宅，預計今年下半年入伙。這幢豪宅一個逾1.4萬平方呎的閣樓單位，今年5月以9,000萬美元(約7.02億港元)成交，成為全曼克頓最貴的一公寓，發展商的銷售部更透露，該公寓大廈暫時已售出約70%單位。

香港從事服裝生意的富商曹其峰，去年便伙同加拿大時裝大亨Lawrence Stroll合資，以5,000萬美元(約3.9億港元)購入一個「One57」單位；而今年3月，一位中國媽媽，更斥資650萬美元(約5,070萬港元)為其兩歲女兒將來升讀紐約大學(New York University)或哥倫比亞大學(Columbia University)而置業。

## 年錄中國資金近千億

中國人富起來，成為紐約樓市其中一條支柱，去年海外買家當中，中國人佔總交易的11%，是繼多明尼加共和國之後，排名第二；而根據北美最大地產經紀公司National Association of Realtors統計，中國人截至今年3月份，在過去12個月共花掉122億美元(約951.6億港元)購買全美的房地產，排在加拿大之後成為海外第二大買家。

中國人買美國樓的意欲十分高，這亦衍生一些中美地產中介公司，其中Sam Van Horebeek便在兩年前於北京、上海及香港成立地產顧問公司，專門介紹中國人到紐約及全美置業。

Sam直言，中國人仍有「American Dream」的夢想，能夠到美國大都會紐約置業及投資，始終是令他們引以為傲的事情，「我在北京認識



一些不算太富有的家庭，不止父母希望到美國居住，連他們的子女亦追問我，到底如何可到美國生活，後來我還教他們報大學、選科，甚至作模擬面試。」

### 競價激烈睇片即扑錘

在眾多到紐約置業的中國人，Sam指，大約八成都為了子女升學而買樓，而通常他們都是做生意的民企老闆。由於內地樓房近年樓價高企，中央壓樓價的政策又無從估計，因此促使這些較富裕的中國人轉移資金到海外，「紐約樓市現在是最值得投資，每年當地需要約8,000至9,000個新住宅單位，但因為銀行信貸一直緊張，去年發展商只能集資興建約2,000個單位，而這情況在未來5年都未必可改善。」他相信紐約樓價未來5年會持續上升。

投資者都相信紐約樓市會因供應不足而繼續攀升，他指有些中國投資客人，但求在當地置業作投資，甚至不會親身飛往當地睇樓，單靠看現場拍攝的影片便購買，加快交易速度。

現時在紐約買樓競爭十分激烈，介乎50萬（約390萬港元）至400萬美元（約3,120萬港元）的公寓都非常渴市，Sam最近便有3位中國客人正在當地買樓，其中兩位因要用按揭付款，已在多次競價當中失敗，暫時仍未置業成功。他指，一筆過現金付款已漸漸成為紐約買樓的基本條件。



### 紐約公寓直擊



#### One57

「One 57」是紐約頂級豪宅，裝修極盡奢華，單位更坐擁無敵中央公園景致，1.4萬平方呎閣樓單位曾以天價9,000萬美元成交。



#### 56 Leonard

由著名藝術家Herzog & de Meuron設計，單位以弧線及簡約作為設計概念，甚具風格，吸引不少潮人和設計師購買。



#### W Residence

位於華爾街的服務式住宅，單位可看到911紀念公園及新世貿中心，NBA華裔球星林書豪，去年在紐約冒起便是入住這裏。