

祝振駒

翹騰投資管理董事總經理，特許財務分析師。
曾經在外資及本地投行研究部擔任分析師及主管達14年之久，專
長於中小型股研究。
後轉職擔任對沖基金經理，2010年創立翹騰。
筆者博客：blog.sina.com.cn/raymondj2011（本欄隔周見刊）

雄鷹
展翅

Columns

美術：任耀楠

CRS促使資金流往房地產

共同申報準則 (Common Reporting System, 見88頁財經詞彙)

，簡稱「CRS」乃由G20國要求，由OECD理事會所批准定立，用意是向金融機構收集客戶個人資料包括國籍、地址、聯絡資料、戶口及稅務等等，透過每年度的申報及成員國間的資料互相通報。現時參與的成員國已超過93個地方，包括香港，中國及大部分西方國家，估計通報機制會正式於今年9月執行。CRS其實是已實施多年的美國Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) 國際版，其最終目標是迫使國民無法於海外避稅或者隱藏資產。

沽清股票流向樓市

去年開始大部分的金融機構已經開始對客戶提出需要於2017年之前申報CRS，當中對象除了商業銀行客戶，還包括私人銀行，券商及基金客戶。基本上所有投資股票及基金的客戶都需要申報，除了一種資產類別——房地產。筆者聽聞去年12月

有很多私人銀行的客戶把股票賣光，戶口關閉及款項提走，為的就是避過不用在2017年CRS正式執行前申報個人資料，當中當然包括很多來自內地的高淨值客戶。

去年12月同一時間，港股曾經出現比較深度的調整，恒指回落達3.46%，可能和這波拆倉潮有關。踏入2017年以後，香港地產價格則屢創新高，源源不絕的購買力可能來自這班拆倉者——來自內地和已拿香港身份證的買家。多年以來，很多內地資金可能由地下錢莊滙入香港，現在中央對滙款監管極之嚴格，投資者擔心秋後算帳，為了避免申報資金來源，極有可能將資金搬入房地產（特別是提供較高槓桿及按揭率的一手市場）停泊。假如這股購買力是香港樓市最大的推動力，它理應於今年內發揮盡。

海外樓盤成行成市

除了本地一手地產市場火熱外，在香港推出的外國樓花同樣大放光

彩。打開報紙可以看到五花八門，世界不同地方的樓花在香港推出展銷會，由價格較高及最受歡迎的英國倫敦，以至較廉宜的英國其他城市，澳洲、加拿大、德國、日本、馬來西亞、泰國及新加坡等。相對香港動輒幾萬元一平方呎的樓價，加上港元匯率逞強，這些海外物業似乎提供了較低廉的估值及較吸引的租金回報率。

受移民歡迎的西方國家如英國，加拿大及澳洲等，近年樓價升幅凌厲，各地政府為了阻止外國人炒高樓價，定下不同幅度針對外國投資者的印花稅，但相對香港的印花稅，這些地方稅率仍然相對較溫和。海外城市地大物博，供應規則與香港市場完全不一樣。假如樓價主要由需求推動，便需要小心研究當地的移民及稅務政策，以至金融發展潛力等。

倫敦之所以最受歡迎，因為當地人流，物流及資金流進出方便，加上政治穩定，為世界金融及教育中心，所以滙聚吸引了全球人才及資金（包括新興市場，俄羅斯，中東，中國等）。反之，人口增長低迷，不歡迎移民及政治不穩定的地方，房地產升值能力一定較差，甚至可能是價值陷阱。RM

“很多內地資金可能由地下錢莊滙入香港，現在中央對滙款監管極之嚴格，投資者擔心秋後算帳，為了避免申報資金來源，極有可能將資金搬入房地產停泊。”