

置業營商多保障

【明報專訊】為回應公眾對樓價的關注，政府最近採取了一連串相關措施，如降低豪宅按揭成數、恢復出售居屋、派官員會見銀行高層及地產商表示關注樓價升幅等，一下子令熱烘烘的樓市降溫不少。然而根據金管局最新公布數字顯示，銀行體系結餘已超越 3000 億元創新高。熱錢繼續流入，證明投資港元資產有其吸引力。

關於熱錢流入豪宅市場會否帶動整體地產市場形成泡沫，專家眾說紛紜，在此不另行贅述。香港地產市場獨特之處，就是土地資源有限而人口密集，受惠祖國經濟高速發展及新移民所帶動的經濟機遇，供不應求導致價格上升乃正常不過的事，過去 20 多年，本港物業一直升多跌少，成為香港主流產業之一。從李嘉誠於上世紀 90 年代在鴨脷洲及油塘，以至近期李兆基為馬鞍山地皮斥巨資補地價，均反映地產商人對地產業前景充滿信心。

免捱貴租 兼享升值回報

成功非僥倖，筆者由衷佩服他們的高瞻遠矚和敢於投資的智慧。相反，中小企業在投資方面往往過於保守，從最近領匯(0823)加租事件可見，很多中小企業包括醫務所、餐飲、百貨業等雖然營商多年，仍未有買舖經營的概念，當然地點、資金和信心都是重要考慮因素，但從筆者過往跟不少中小企業打交道得知，他們營商手法大多偏向一動不如一靜。筆者認為以上的問題只是理財價值觀與習慣，實際上要解決問題並非想像般困難，誠如剛才所說，香港有着得天獨厚的地理環境優勢、地產商勇於投地的信心表現、銀行積極爭取按揭生意和政府支助中小企等等，都為中小企做就不少投資機會。自置物業的好處，除可避免因經濟起飛而要捱貴租外，長遠而言資產升值的回報可期，更可積穀防飢作為退休時的生活保障，可謂一舉數得。

此外，要解決投資的心理障礙方法不如仿效阿 Q 精神，假設我們今天以 500 萬買入物業，若干年還清貸款之後，物業跌價，只得 400 萬的價值，雖然表面上是蝕了 100 萬，但如與租賃形式經營比較，實際應該是賺了 400 萬，原因是租金成本是不能回本的支出。近期物業市場因熱錢流入而價格有所波動，但只要政府能從善而流，照顧到低下階層住屋需要，避免社會問題出現，在自由市場的規律下，物業價格自然調節，長遠物業價格仍可看高一線。另外，深信經過 97 慘痛教訓，我們的投資者會變得理性和成熟，長線而言，基於上述的原因，本地物業仍可望健康發展，為投資者創造財富。

■歡迎來信提問，傳真：28690630
電郵：edmundkan@splendorfc.com
簡炳權
卓智融資服務有限公司(執行董事)