

封面故事 COVER STORY

從世界給中國扣上的炒房大帽 - 看房產投資的另類機會

Are Chinese investors still on a buying spree?
Exploring alternative investment opportunities
in the property market

在地視野 LOCALIZED VISION

新加坡 Singapore

新加坡 F1 賽車的燈光籠罩下
Bathed in the lights of the
Singapore F1 race

中國 China

共享經濟，是創新還是泡沫？
China's sharing economy:
Boom or bust?

香港 Hong Kong

富過三代，難、不難？
Wealth crosses generations

台灣 Taiwan

躍升國際板塊
Playing a greater role in
global economy

鉅·資訊 PC PERSPECTIVE

公益 Charity

以愛心回饋社會 做有溫度的企業
Cultivating a culture of giving
back

聚富人生 WEALTHY LIFE

巨富滙：
高端頂級俱樂部品牌 即將隆重登場
G-Fortune Club:
Exclusive privileges and
premium services for
our high valued customers



多元靈活的資產配置 穩健可靠的投資部署

PC 基金讓您掌握先機



為您提供全面而深入、靈活而穩妥的資產管理服務

- 基金類型應有盡有
- 可靠的數據分析工具
- 深厚的市場經驗
- 頂尖的投資管理團隊
- 全方位的風險評估
- 全球知名的合作夥伴

免責聲明

此廣告由寶鉅資產管理有限公司提供，所載資料及其內容僅供參考，並不構成任何金融產品或服務之要約、招攬或邀請。投資者應注意投資涉及風險，金融產品價格可升可跌，甚至變成毫無價值而招致損失。投資者應仔細考慮本身的經濟狀況及投資目標，決定是否適合進行有關金融產品投資。在作出任何投資決定前，應先向專業理財顧問諮詢意見。

主席的話 CEO's Talk

一般金融機構提供的產品都是單向性的，服務更是公式化，需要由客戶主動提出訴求，職員只會按章辦事，不予變通，以賺取收入為本，對於客戶的實際需要沒有太大關注。

寶鉅深明每一個客戶在不同的時間，需求都在不斷改變，要了解客戶的真正需要，必須從客戶的角度及立場出發。我們旨在提供一個一站式的全球金融投資平台，為客戶整合他們的投資方案的同時，亦盡心竭力幫助客戶解決根本的問題，提供最方便快捷、效益最高、最全面的解決方案予客戶，希望藉此與客戶建立一個長遠的合作夥伴關係，成為客戶信賴的專業理財顧問。

為了加強與客戶的溝通，增加互相認識的機會，讓客戶更認識我們的投資理念、策略及方向，了解我們的服務宗旨及信念，寶鉅致力提供多樣化的溝通方式，《鉅·視野》因應而生。希望透過我們的眼睛，客戶可以看到世界各地的市場概況，洞悉最新的投資動向，開拓更廣闊的投資視野。

本期我們會從新加坡、中國、香港、台灣出發，深入了解各地的投資觀點及優勢，以投資者的角度探討各地的價值觀，藉著比較各種投資產品的特色，尋找國際性的投資機會，協助客戶選擇最合適的投資方案。



A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, connected strokes.

寶鉅證券金融集團主席 張植雄



目錄 Content

封面故事 COVER STORY

從世界給中國扣上的炒房大帽 - 看房產投資的另類機會

Are Chinese investors still on a buying spree?

Exploring alternative investment opportunities in the property market

02 千夫所指的中國炒房團，這鍋揸不揸？
Are Chinese buyers to blame for high property prices?

05 不住的房只是堆砌的磚 - 日本的“超單身社會”告訴你買樓當買商用
With Japan becoming "ultra singles society",
consider investing in commercial property

09 誰說擁有一定要佔有？證券化資產一樣創造現金流
Investing in real estate without buying property

13 買房怕加息？轉換角色可以對沖風險
How to hedge against rising interest rates?

財經趨勢 FINANCIAL TRENDS

17 另類投資有助應對市場波動
Managing market volatility with alternative investments

在地視野 LOCALIZED VISION

新加坡 Singapore

19 寶鉅金融（新加坡）有限公司執行董事 王綏釗 獨家訪問 —— 建立互信
Build trust and confidence - Wong Sui Jau
Interview with CEO of PC Financial (SG) Pte Limited

22 一張新卡的誕生 - 尊爵卡
The birth of a new card - Heritage card

23 新加坡 F1 賽車的燈光籠罩下
Bathed in the lights of the Singapore F1 race

免責聲明 Disclaimer

寶鉅證券金融集團擁有《鉅·視野》所有內容（包括但不限於文字、圖片、頁面設計、排版等）的版權和/或其他相關知識產權。本刊物一切版權及知識產權版權均屬寶鉅證券金融集團所有，任何機構或個人未經寶鉅證券金融集團書面授權，不得轉載、轉貼或以其他方式複製/發表《鉅·視野》任何內容，違者寶鉅證券金融集團將依法追究責任。

本刊物內容只供參考用。寶鉅證券金融集團及其內容提供者竭力提供準確而可靠的資料，但並不保證資料絕對無誤。本刊物內之資訊並非引導讀者作出任何投資。本公司對任何因使用本刊物而導致之任何損失或支出，包括任何錯失利潤，概不負責。

此免責聲明共分中、英文版本，如中文譯本的字義或詞義與英文版本有所出入，概以英文為準。

No part of this publication may be otherwise reproduced, adapted, performed in public or transmitted in any form by any procedure without the prior written authorization of PC Securities Financial Group.

The facts and opinions stated or expressed in this publication are for information purposes only. We endeavor to ensure the accuracy and reliability of the information contained within this publication, but do not guarantee its accuracy and reliability and accept no liability for any loss or damage arising from any inaccuracies or omissions.

中國 China

29 共享經濟，是創新還是泡沫？
China's sharing economy: Boom or bust?

33 一文看懂全球 CRS 的解決辦法
Understanding CRS and why it matters to you

香港 Hong Kong

37 富過三代，難、不難？
Wealth crosses generations

39 香港重疾險完勝
An overview of Hong Kong's critical illness insurance plans

台灣 Taiwan

43 躍升國際板塊
Playing a greater role in global economy

45 寶鉅台灣新氣象
Unveiling a new chapter

49 南向新不新
The New Southbound Policy:
A new driving force for Taiwan's economic development

鉅·資訊 PC PERSPECTIVE

人物專訪 Interviews

51 寶鉅創辦人張植雄 —— 「以人為本，從心出發」
Be customer - focused - Jacky Chang
Interview with founder of PC Securities Financial Group

53 客戶關係管理 —— 以「心」維繫 深得客心
Positive relationships are the key to success

公益 Charity

57 以愛心回饋社會 做有溫度的企業
Cultivating a culture of giving back

聚富人生 WEALTHY LIFE

61 巨富滙：高端頂級俱樂部品牌 即將隆重登場
G-Fortune Club: Exclusive privileges and premium services
for our high valued customers

從世界給中國扣上的炒房大帽 - 看房產投資的另類機會

Are Chinese investors still on a buying spree?
Exploring alternative investment opportunities
in the property market

千夫所指的中國炒房團，這鍋揸不揸？
Are Chinese buyers to blame for high property prices?

不住的房只是堆砌的磚 —— “日本的超單身社會”
告訴你買樓當買商用
With Japan becoming "ultra singles society",
consider investing in commercial property

誰說擁有一定要佔有？證券化資產一樣創造現金流
Investing in real estate without buying property

買房怕加息？轉換角色可以對沖風險
How to hedge against rising interest rates?



千夫所指的中國炒房團，這鍋揸不揸？

撰文 / Grace Hou

中國人買房的足跡已經踏遍世界各地，不論是出自於精心的佈局，又或是受傳統觀念及政策所趨而無辜遭扣上「炒房」大帽的中國民眾，都令當地居民又怕又愛。

家住北京的陳先生與結婚三年的台灣妻子葉小姐在靜謐的夏日午後步出位於台北內湖區的某間連鎖房地產公司，手上握著數張新建及二手住宅的資料照片。兩人沿著林蔭大道漫步往前幾日朋友推薦的美式咖啡館走去，準備討論這幾天密集參觀的屋子。

在咖啡館等候餐點的同時，葉小姐習慣性的拿出手機打開通訊軟體“LINE”，手指飛快的跟螢幕上的朋友聊了起來：

「剛去看了一套房還蠻喜歡，40坪[^]，開價3,000萬。」

「新聞不是說房價在跌嗎？還是超貴的啊！」

「可我先生說便宜耶！現在北京三環一平方米差不多也要7萬多人民幣，換算1坪[^]也超過100萬台幣了。」

「那買了之後打算北京台北兩邊住嗎？」

「哪能啊！也不是常回來，當投資吧，不然就退休回來養老，這裡環境舒服，至少空氣比北京好一點吧。」

內湖區雖離台北市中心僅一橋之隔，但道路筆直寬廣、環境鬧中取靜，加上透天別墅與高級住宅錯落，令人有彷彿置身於歐美城市的怡然悠閒，也是北京陳先生想在此置產的原因。

有土斯有財：與其幫別人繳房貸不如買自己的窩

華人特有的有土斯有財觀念，可能是中國人走到哪買到哪的原因。一名在美國 CBS 新聞節目上受訪的中國留學生對著鏡頭說道：「比起北京高檔些的房子，這裡其實不算貴。」

他的父母花費百萬美元，為就讀於美國南加州大學的他買了套麗茲卡爾頓 (Ritz Carlton) 的高級酒店式公寓。這位留學生在鏡頭前展示了美輪美奐的大廚房及陽台上望出去的絕佳視野。「他們認為花錢租宿舍是種浪費……」採訪記者用種不置可否的口氣下了這個結論。

類似的情況也發生在加拿大的溫哥華。去年引起當地民眾熱議的一則新聞是，溫哥華最貴房產榜上排名第16的一座豪宅，以3,110萬加幣（約1.5億人民幣）的高價被一名周姓中國「學生」買下。

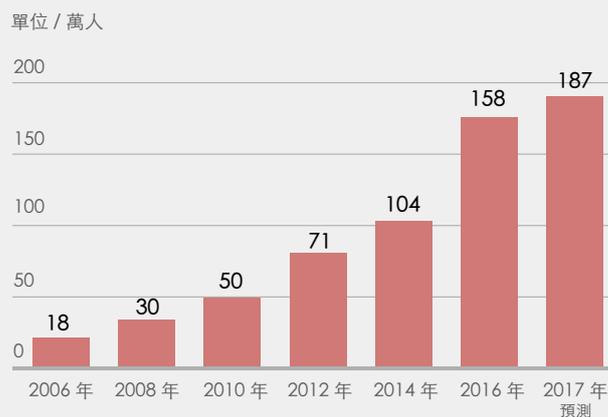
傳聞在溫哥華西區一帶的豪宅，高達七成都是由中國買家持有，而且絕大多數的購買者都是夫妻當中以太太的名義買下的。當地人對這些現象感到無法理解，他們訝異沒有名義上收入的這些中國家庭主婦與學生，要如何供得起高額房價以及後續的房貸，甚至懷疑這是中國人的洗錢方式。

十年前就來到溫哥華定居的資深移民，現今在 YOUTUBE 經營自己的頻道向同樣有興趣移民加拿大的華人傳授移民及房產經驗的王小姐，在她的視頻中說道：「中國的這些太太們，希望自己的先生可以在溫哥華給她們買一棟豪宅，寫上自己的名字，也就覺得這是在財產上或者婚姻上的一種安全感吧。還有一些富人是為了自己身為留學生的孩子考慮的，希望孩子畢業之後，可以安心的在溫哥華定居下來，結婚生子……」

她補充說：「雖然在老外看來可能無法理解，但就我們看來，這是很理所當然的，而且其實早在2006、2007年這種現象就普遍存在了，只是當時的豪宅價格沒有像現在這樣高，所以沒有引起關注而已。」

由此可見，至少有部分的中國人並不是為了炒高當地房價而買房的。他們的出發點，其實也不過是最尋常的一種文化習慣，只是當數量龐大的時候，就開始嚇人了。畢竟13億人口的數字，乘上近十年倍數增長的財富，資金湧入哪一個城市，對當地房市來說都是一波浪潮。

中國高淨值富人近十年大幅增長 Chinese high-net-worth individuals rise quickly in the recent decade



資料來源 Source :

2017 中國私人財富報告 / China Private Wealth Report 2017

備註 Remarks :

高淨值富人為個人可投資資產1,000萬人民幣以上者 /

High-net-worth individuals means they can invest more than RMB 10 million.

[^]註：台灣1坪約等於3.3平方米

中國招商銀行和諮詢機構貝恩公司發佈的《2017 中國私人財富報告》就顯示，2016 年中國全國個人持有的可投資資產（包括金融資產和投資性房產）總規模已達到 165 兆人民幣，十年內增長六倍。富豪人數也在飛速增加，2016 年，中國個人可投資資產超過 1,000 萬元的高淨值人群，已從 2006 年的 18 萬人，躍升至 158 萬人，等於有 140 萬人在十年內成為千萬富翁，平均每天超過 383 個人。

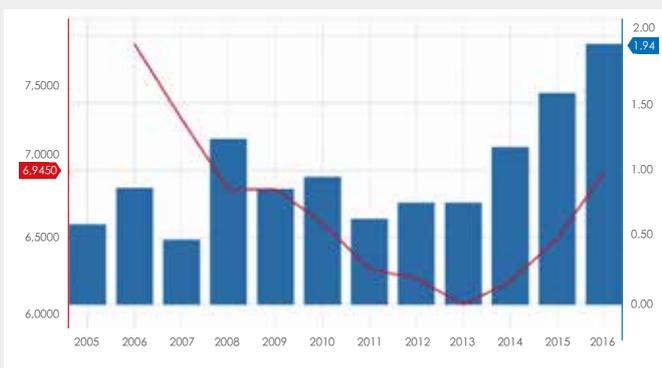
中國炒房團是政府製造？

2013 年 3 月，中國國務院拋出抑制房價的「國五條」政策，要求加強房地產市場的調控，撼動市場，並且引發一波資金外逃。而差不多同一時期，美國才剛宣佈加碼第三輪的量化寬鬆 (QE) 政策，美元貶值，美國房市也在 QE 政策的支持下復甦。對於海外投資者來說，無疑是個心動的機會，其中大手筆一出手就是一大棟樓的是俄羅斯富豪，而一層一層樓慢慢買的，便是中國的這些富人們。

不過，根據世界銀行統計，中國的資本流出卻是在過去兩年有更陡峻的攀長，中國對外直接投資淨流出額佔 GDP 比重從 2013 年底的 0.76%，倍增至 2016



中國對外直接投資近三年成長速度驚人 China's capital outflow jumped in past three years



資料來源 Source :

彭博社 Bloomberg, 2005 - 2016

備註 Remarks :

柱狀對應右軸 / Columns to the right axis :

對外直接投資淨流出佔 GDP 比重 / Net outflow of FDI vs GDP ;

線圖對應左軸 / Lines to the left axis :

美元 / 人民幣 USD/CNY ;

線段向上代表人民幣貶值 / Line went up represent RMB devaluation ;

向下即人民幣升值 / Line went down represent RMB appreciation

年底的 1.94%，資本流出高達 7,250 億美元，創下歷史紀錄。嚴重的資本外流事實上與政策有關，為了推進人民幣加入國際貨幣基金組織 (IMF) 的特別提款權 (SDR)，提高人民幣的自由化與透明度，央行放手讓人民幣貶值，2015 年初至 2016 年底人民幣貶值超過 25%，讓中國富人們因而想方設法在海外置產。

如今，中國人買房的足跡已經踏遍世界各地，在 Google 搜尋上輸入「中國炒房團」，會與多個城市連結在一起。據《居外網》統計，2017 年，中國房產投資者最愛的十個國家從第一到第十分別為以下國家：美國，澳大利亞（澳洲），泰國，加拿大，英國，新西蘭（紐西蘭），德國，日本，馬來西亞和西班牙。

只要中國人願意，可以買下全世界？

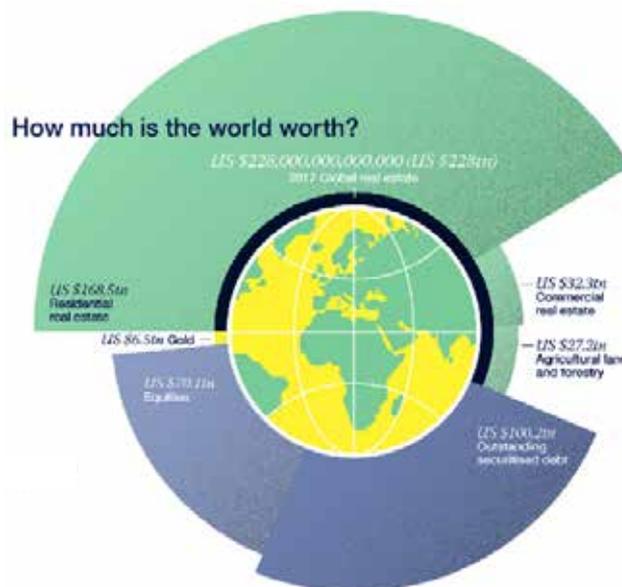
在為數眾多的中國買家中，當然不乏豪門企業或中資機構等大買家，是有策略的在世界各地置產，但不論是出自於精心的佈局，又或是受傳統觀念及政策所趨，而無辜遭扣上「炒房」大帽的中國民眾，都令當地居民又怕又愛。在台灣開放陸資來台置產的新聞一出，就出現兩極化的聲浪，年輕人害怕已經高不可攀的房價，這下幾輩子都負擔不起，而已經有房的民眾則是竊喜，就算是紙上富貴，至少自家的房價有了支撐，甚至有再增值的空間。房地產業者就更不用說了，他們嫌政策還不夠寬鬆，希望可以多開放一些。

雖然對於中國炒房團，世界各地，各種角色心中都各有一把尺在盤算，但不容小覷的是，中國富人們的實力可能還不到完全展現的時候。

全球房地產目前仍是最有價值的資產類別，根據權威指標第一太平戴維斯環球研究部 (Savills World Research) 2017 年初估算的全球房地產總值，高達 228 兆美元，遠超過股票與債券等證券化資產加上大宗商品等其他資產類別的合計。若扣除中國國內的房地產總值約 300 兆人民幣 (近 45.5 兆美元)，意味在中國以外的全球房地產市值有 182.5 兆美元。儘管中國去年資本外流達 7,250 億美元，就算全拿去投資房地產，也不過買了其中的 4%。然而以中國 GDP 佔全球份額達 14.84% 的實力來看，只要中國人願意，政策大門一開，仍然會傾巢而出。

房子對中國富人而言不過是最尋常的奢侈品。

全球各資產類別總值 Amount of different assets in the world



資料來源 Source: 第一太平戴維斯環球研究部 / Savills World Research

Are Chinese buyers to blame for high property prices?

Text / Grace Hou

There has been a tremendous surge in Chinese outward investment in overseas real estate in recent years.

Despite tighter capital controls, appetite among Chinese buyers for overseas property remains strong with the United States, Canada and Australia emerging as popular investment destinations. As their wealth continues to grow, Chinese investment in overseas property will likely to soar, driving prices higher across the globe.

In 2016, China's private wealth has swelled to RMB 165 trillion - six times the level it was in 2006, according to the 2017 China Private Wealth Report released by Bain Consulting and China Merchants Bank. The number of high-net-worth individuals -

those who are in possession of over RMB 10 million investable asset - in China hit 1.58 million in 2016, up from 180,000 in 2006.

Chinese buyers are increasingly impacting the real estate markets globally, stoking concern over whether these buyers are pushing home prices beyond levels locals can afford.

That said, many Chinese have an affinity for property. The dream and ideal of property ownership is deeply established in their tradition, and they tend to view property as a safe and resilient asset. Thus, be it for education, investment or lifestyle, property will always be the most preferred investment choice for these wealthy Chinese buyers.

不住的房只是堆砌的磚 —— 日本的“超單身社會”告訴你買樓當買商業用

撰文 / Grace Ho

在人口老化、少子化、年輕人不成家，寧租共享宅而不買房的趨勢下，您還認為找到好房客幫您養房子再轉手賺價差，在未來會是件容易的事嗎？

在日本大阪市北區一間小型貿易公司擔任業務專員的深田友輝，下班後拖著疲憊的步伐往電車站的方向走去，位處交通樞紐的梅田車站就算是晚上9點，人群依舊熙來攘往。和擁擠車廂裡的許多上班族一樣，深田用每天近40分鐘的乘車時間換取在市中心以外價格比較便宜的租賃套房，單身的他一如往常在便利商店買了微波食品回家，儘管這一天是他的35歲生日。

山形縣老家的父母還在盼望深田能早點完成終身大事，但他交不到女朋友，也不想交，結婚生子的念頭更是一天都沒有想過，而像深田這樣的年輕人，目前在日本已經成為非常普遍的現象。

「三拋世代」正在形成

日本厚生勞動省每五年公佈一次「終生不婚率」，根據最新公佈的數據顯示，50歲之前從未結過婚的日本男性比例攀升至23.4%，女性比例則是14.1%。換句話說，目前在日本，約四分之一的男性和約七分之一的女性在50歲之前從未結過婚。日本政府想方設法解決這一難題，但實際效果不甚理想。有專家認為，日本人口減少將不可避免，「超單身社會」和「單身大國」正在成為日本的新「標籤」。

然而，不僅是日本，實際上台灣、香港、南韓的年輕人面臨著越來越沉重的生活成本與競爭壓力，結婚率、生育率

降低也已經成為不爭的事實，甚至情況也都還在惡化當中，成為各地政府頭痛的問題。

上個世代的人們畢生追求五子登科：車子、妻子、孩子、房子、金子，然而現在的年輕人早已拋棄結婚、生子、買房的夢想，被稱為「三拋世代」。日本管理大師大前研一就提出新名詞「低慾望社會」，指的是年輕人沒有物慾和成功慾，而且不婚不生不買房。

日本是亞洲發展較早的成熟國家，所經歷的一切將是其他亞洲國家的借鏡。

《紐約時報》指出，日本人口在五年內就減少了近百萬人，800萬戶房無人居住，出現鬼城包圍都市的現象，造成日本政治和經濟上的緊張，對房地產也產生很大的衝擊。

單身經濟已經崛起，而您還在買住房？

當社會群體的生活模式開始形成一種趨勢時，新的商業模式便會相應而生。未來，餐廳、娛樂、零售、醫療等各行各業都必須在單身者身上費心，現在已經有腦筋動得快的業者提供一個人也能輕鬆自在的用餐環境，或者是一個人也願意前往的娛樂場所。而共享經濟的崛起，不正也呼應了單身社會的成形？食、衣、住、行、育、樂各方面的經濟活動都必將順應這股潮流，在未來10至20年內產生巨大的變化。

Want to see more? Please email us with title "Getting THE VISION Spring" at info@pcsfg.com.hk or contact us through the website enquiry form. We will get back to you asap.

如欲觀看更多，請以「索取鉅·視野春季號」為主題，發電郵至 info@pcsfg.com.hk 或於網頁內的聯絡我們賣寫信息，通知我們，我們將有專人回覆您。

如欲观看更多，请以「索取鉅·視野春季号」为主题，发电邮至 info@pcsfg.com.hk 或於网页内的联络我们卖写信息，通知我们，我们将有专人回覆您。