

瑞士旅遊公寓 料年升值5%

瑞士穩定的經濟發展及金融體系，令當地長久以來受各地投資者歡迎，其中不設外國人購買限制的安德馬特The Chedi Andermatt公寓，位於阿爾卑斯度假村內，預期未來7年樓價年均增幅最多5%，料有不俗投資回報。 ■本報記者 郭伊妮

坐落阿爾卑斯 擁山河美景

位於瑞士安德馬特的The Chedi Andermatt酒店及公寓物業，坐落於阿爾卑斯山之中，是全新的安德馬特瑞士阿爾卑斯度假村 (Andermatt Swiss Alps) 整體開發項目核心所在處。項目定於今年12月開業，共提供50間酒店客房和119套公寓。

項目公寓包括64套酒店公寓、42伙住宅公寓和13伙設有室內、外壁爐且可欣賞烏塞倫河谷 (Urseren Valley) 和附近山巒的頂層公寓，當中1房及2房單位面積由1,184至3,293平方呎不等，而複式及頂層戶面積則介乎2,379至7,158平方呎。

發展商於上週委託第一太平戴維斯到港推售，1房單位入場費由1,553萬港元起 (200萬美元)，而發展商會與瑞士主要的大型銀行合作，為合乎資格買家提供低息貸款服務，按揭成數一般為5至6成，而當地按揭利率現為2厘。

項目其中一項特別之處，是外國人可在無任何條件限制下購買單位，因瑞士政府已推出豁免條例，放寬The Chedi Andermatt酒店及公寓和整個安德馬特瑞士阿爾卑斯度假村的購買限制，令外國買家能與瑞士本地人同享相等待遇，自由買賣物業。

不過買家購買項目單位時仍需繳交相等於樓價0.2%的土地登記稅，稅款最高約8萬元 (1萬瑞士法郎)，並要繳付最高相等於樓價0.2%的公證費 (Notary Fee)，費用最低為1.68萬元 (2,000瑞士法郎)。

旅客不絕 租金回報逾3厘

物業位於全新的阿爾卑斯度假村項目內，具升值潛力，Swiss Finance & Property AG公司合夥人 Olivier Croonenberghs預期，隨度假村正式竣工，物業的價值在未來7年可獲3至5%年均增長。

另發展商會為買家提供租務計劃，買家可收取一半的淨租金收入，預期租金回報約3至4%。Olivier指，11月至4月以及6月至9月，屬瑞士度假式物業租務旺季，即使項目有50間酒店客房亦難以滿足旅客需求，故買家不用擔心租務需求會被酒店完全搶佔。

對於瑞士樓市現況及走勢，Olivier表示，瑞士樓價在過去10年平均每年均錄3至5%增長，並料樓市會繼續受當地穩健的基本因素如低息、低失業率及當地穩健增長的實際收入等帶動，樓價可持續上升。



The Chedi Andermatt 小檔案

地址	瑞士安德馬特 The Chedi Andermatt
單位數目	住宅公寓: 55 酒店公寓: 64
業權	永久業權
預計入伙日期	2013年12月
發展商	Swiss Finance & Property
銷售代理	第一太平戴維斯

公寓資料

戶型	單位數目	面積 (平方呎)	售價 (約港元)
1房		1,184至3,294	1,553萬起
2房	119	3,294至2,379	
複式戶		2,379至7,158	
頂層戶		7,158	

綜合度假項目 連接3大滑雪區

安德馬特瑞士阿爾卑斯度假村為當地一個全新的綜合度假村，預計將在未來10年內陸續落成，屆時將進一步增加旅客量，帶動度假村內的物業租務需求。

度假村坐落在烏塞倫河谷中，是一座綜合性全年度度假村，當中的配套多元化，包括4星級和5星級酒店及公寓、瑞士木屋、零售商場、會議場地，以及室內游泳池和一個有18洞錦標賽高爾夫球場的體育中心等。

此外，度假村還會連接起3個大型滑雪區，包括適合高級滑雪者的Gemsstock，適合家庭遊客與初學者的Natschen，以及與度假村相鄰的

Sedrun，而上述3個滑雪場所組成的大型滑雪區共擁130公里長的滑雪道。

1.5小時抵蘇黎世機場

為保護當地經濟與自然環境，整個度假村設計都以可持續發展為理念，符合MINERGIE Swiss節能環保建築品質與標準，減少整個項目的能源消耗。

至於交通方面，由於安德馬特位於瑞士中部，能方便前往眾多大型機場，其中前往蘇黎世機場僅需1.5小時，其與巴塞爾機場和米蘭機場則距兩小時車程，而距離布魯克斯 (Buochs) 私人機場則只有45分鐘路程；另冰川列車 (Glacier Express) 亦會直接經過安德馬特，使其與策馬特及聖莫里茨相連。

萊坊：倫敦未來10年需求超供應48%

【本報記者郭伊妮報導】英國倫敦住宅物業長期供不應求，雖然目前當地多個地區的供應量開始增加，但據萊坊最近發表的研究報告顯示，在未來10年，倫敦住宅需求將會比供應多48%，供不應求情況會仍會持續。

海嘯以來 發展商融資難

萊坊在日前發表的一份有關倫敦住宅供應及需求研究報告指出，倫敦樓市表現長久以來都比英國其他城市理想，當中倫敦市中心樓價升幅亦跑贏其他地區，加上倫敦為國際化城市，一直吸引不少海外買家入市，惟倫敦住宅供應長期不足，早年前的金融海嘯更令2009至2010年新住宅落成量按年減3成，而目前發展商融資困難仍並非易事，限制供應增加速度。

萊坊在報告內引述英國社區和地方政府部門資料指出，2011年至2021年間，倫敦新家庭數目將有4成增長，總數目估計會達到約52.58萬戶家庭。

不過，大倫敦住宅物業的新樓供應遠比新增家庭增長少，預期未來10年可提供的新供應只有約27.72萬伙，當中有約17.73萬伙為私樓，而倫敦市中心新供應則佔19.7萬伙，其中私樓有約14.59萬伙，而按目前的規劃及建築時項目及據目前平均樓價計算，預期可在2013年至2022年間推出的住宅物業總值約9,688億元 (約800億英鎊)。

個別地區例外 小心定價

報告又指，即使2012年取得住宅預售的項目已按年升63%，但仍比2008年金融海嘯前少22%，假設目前預期人口增長與未來10年的新供應量不變，則未來10年間倫敦住宅需求將會比供應多逾40%，供不應求的情況會持續。

不過，萊坊認為，即使供求會持續失衡，但亦不排除會有部分地方或會有供過於求，而發展商定價方面仍要較審慎，當中尤其是市中心邊緣物業，定價更為小心。

倫敦一直吸引不少海外買家置業，令該處物業供應更見不足；圖為當地市民於地產代理行外瀏覽放盤資訊。(彭博社資料圖片)