

新投資移民門檻至少2000萬

陳浩濂：不能用作買物業 創科初創投資列入考慮



為了進一步吸引人才及資金來港，特區政府正積極釐訂新的「資本投資者入境計劃」細節，預期在下周施政報告中公報。今年初財政預算案已提及重推「資本投資者入境計劃」，讓本港重新引入投資移民。署理財經事務及庫務局局長陳浩濂昨日以書面回覆立法會議員提問時稱，有關計劃的投資金額要求將較原有要求倍增，其餘框架和申請資格則大致保留。「資本投資者入境計劃」在2015年停辦，停辦前的投資門檻為1,000萬元，且投資項目不能為物業投資，若投資者翻倍，則投資門檻將升至2,000萬元。

為了進一步吸引人才及資金來港，特區政府正積極釐訂新的「資本投資者入境計劃」細節，預期在下周施政報告中公報。今年初財政預算案已提及重推「資本投資者入境計劃」，讓本港重新引入投資移民。署理財經事務及庫務局局長陳浩濂昨日以書面回覆立法會議員提問時稱，有關計劃的投資金額要求將較原有要求倍增，其餘框架和申請資格則大致保留。「資本投資者入境計劃」在2015年停辦，停辦前的投資門檻為1,000萬元，且投資項目不能為物業投資，若投資者翻倍，則投資門檻將升至2,000萬元。

◆香港文匯報記者 周紹基



俗稱「投資移民」的資本投資者入境計劃，自2003年起實施，最初投資門檻為650萬元，到2010年提升至1,000萬元，同時將買樓剔出該計劃的資產類別選項，但有關計劃最終在2015年停辦。為促進本港經濟長遠發展，有關計劃在停辦8年後重啟。政府指出，新計劃的投資額預期會較舊有要求的1,000萬元倍增，即新計劃投資門檻至少達2,000萬元。此外，投資項目中亦不包括物業投資，投資者亦不包括內地人士。而投資資產除金融資產外，也會考慮如初創、創科等有利香港長遠發展的行業。據了解，有關資產類別還可考慮金融科技、生命科技等方面的投資。

吸引更多人才資金 注港新動力

據入境事務處網站顯示，目前投資移民計劃中，可供接納的資產類別包括以港元交易的港股、債券、存款證、後償債項、合資格集體投資計劃等。陳浩濂指出，有關安排目前亦在審視中，以作出更合時宜的調整。他續說，除金融資產外，政府希望新計劃會增加有利香港長遠發展的資產類別，好像創新科技行業，以便吸引更多新資金和人才落戶香港、為經濟注入新動力的同時，促進本港相關行業發展。

陳浩濂重申，新計劃目標是進一步豐富人才庫，以及吸引更多新資金落戶香港，以帶動金融及其他相關專業服務的需求，支持香港資產和財富管理業的蓬勃發展。

帶動金融及相關專業服務需求

財政司司長陳茂波曾在預算案論壇時表示，重

啟的資本投資者入境計劃不適用於內地人士，其次是投資物業仍然不獲包括在內。至於將投資門檻大為提高，主要是希望有關投資移民能夠將更多資金帶來本港。而有關人士將部分資金投向本港的初創、創科產業，政府是相當支持的。

德勤：可配合家族辦公室業務

德勤中國稅務合夥人潘宗杰認為，政府亦可研究新的投資移民計劃如何與家族辦公室業務配合，目前本港對家族辦公室推行一系列的稅務豁免優惠，以吸引更多家族辦公室在港成立。他料若配合投資移民計劃，能鞏固香港的資產管理中心地位。

美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷表示，資本投資者入境計劃可進一步填補本港人口流失及充實人才庫，但需較其他地區例如新加坡的移民政策更吸引，故認為新的「資本投資者入境計劃」，門檻不應太高，同時要享有其他人計劃的福利。

香港原「資本投資者入境計劃」內容

計劃的適用範圍

- ◆外國國民（阿富汗、古巴和朝鮮的國民除外）
- ◆澳門特區居民
- ◆中國籍而已取得外國永久性居民身份的人士
- ◆無國籍但已在外國取得永久性居民身份的人士
- ◆台灣居民

資格準則

- ◆年滿18歲
- ◆在提出申請前的兩年，擁有不少於港幣1,000萬元的淨資產
- ◆投資在獲許投資資產類別不少於港幣1,000萬元
- ◆沒有不良移民紀錄，滿足一般的移民和安全要求
- ◆有能力提供申請人及其家庭成員在香港的生活

獲許投資資產類別

- ◆股票
- ◆債券
- ◆存款證（須先獲得原則上批准）
- ◆合資格的集體投資計劃

投資管理的規定

- ◆如資產市場虧損，無須增加資產
- ◆不能取走投資增值收益
- ◆可以在獲許投資資產中轉換
- ◆維持投資連續7年

註：政府於2015年1月15日起暫停接受此計劃之申請

普縉建議物業稅回到「加辣」前

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特區政府即將發表新一份施政報告，怎樣能夠幫助市民上樓，讓其安居樂業，擁有較寬敞的居所，於無後顧之憂下建立家庭，相信是無數小市民的心聲，解決香港房屋問題已是改善香港人口結構問題的重要一環。普縉集團首席顧問吳世熙昨認為，政府應從調整物業買賣稅率（減辣）、維持住宅供應量等多方面着手，推動本地物業市場可持續發展。

可重新考慮空置附加費

吳世熙提出多條建議，包括建議政府可將物業買賣稅率回復至2010年加辣前的稅階、重新考慮空置附加費、附設買賣冷靜期、維持年均私人發展新住宅供應量約15,000至18,000個等等。他指，現時的私營房屋價格看似已從高位回落，並不斷受壓，反彈乏力。

根據估價署數據顯示，若以2013至2022年這十年間之數據為參數，一個小於430方呎的新界住宅單位於2013年時的呎價為7,723元，於2022年時的呎價則為13,330元，十年間的升幅約為72.6%，即平均每年升幅約7.3%。另根據政府統計處資料，中產個人收入指數於2013年為157.5，於2020年為187.9，八年間的升幅為19.3%，即平均每年加幅約2.4%，此反映本港中產人士年均收入增幅遠追不上私人住宅物業樓價的年均增幅，實在是差強人意。「若以2013至2020年八年的每年平均樓價升幅約為10%，相關差距更大！」

此外，根據利嘉閣綜合土地註冊處資料所得，今年第三季本港共錄3,009宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手私宅買賣比例達80.5%，較第二季的84.8%下跌4.3個百分點，是2009年第三季以來的57季(即逾14年)新低，反映息口不斷走高令二手蝕讓增加。

籲處理新盤銷售誇大報道

吳世熙認為，很多首次置業的人士於購房時或會受到樓樓現場的銷售氣氛所影響，於羊群心理驅使下，他們或許未能經多方面的審慎考慮下便簽訂買賣合約，而相關購房開支可能已超出他們的預算，造成巨大的財政負擔，甚至因「計唔掂數」而取消交易，白白損失數十萬元計的積蓄。因此他呼籲地產代理監管局能協調及處理在新樓預售前後可能出現的誇大報道，使置業者能準確掌握不同樓盤於不同區域的價格及銷售情況。較為常見如新盤在預售前已收到很多有興趣的買家，惟正式開售時的真正買家只是屈指可數。

吳世熙建議，政府考慮於樓市「減辣」時，應同時正視及平衡小市民及發展商的聲音，並考慮外圍及內在的經濟因素，以制定對各方皆有利的措施，幫助小市民置業。發展商於推售項目時亦應考慮現時的經濟情況及一般小康家庭的負擔能力，以合理的水平開價，令整體市場健康發展。

普縉向特首遞振興樓市建議

- ◆減低及優化物業買賣稅率，回復2010年前的稅階
- ◆維持年均私人發展新住宅供應量約15,000至18,000個
- ◆增加提供合適小康之家的私營單位，減少「納米樓」單位數目
- ◆重新考慮空置附加費，避免空置單位積壓，可採取類似地契批地條款中逾期完成建築的罰則
- ◆附設買賣冷靜期
- ◆加快新建或重建公營出租及可出售的資助房屋，並增加適合小家庭的單位，以質量共存，減低小型單位數量

整理：香港文匯報記者 岑健樂

CIMA 向特首提三大重點 振興港經濟

香港文匯報訊（記者 岑健樂）行政長官李家超下周將公布新一份施政報告，特許管理會計師公會（CIMA）昨表示，已向李家超提出建議，建議主要涉及三大關鍵重點，包括：振興經濟，為企業蓬勃發展營造穩定的營商環境；培育人才，以具備支持經濟發展所需的技能；建立信任，以滿足持份者不斷變化的需求。

具體而言，CIMA 表示在振興香港經濟方面，政府可繼續制定政策以創造穩定的營商環境，包括為未來數年的稅制和監管環境提供確定性，以及制定長遠投資相關政策，以便企業能為未來發展進行規劃和投資。

創穩定營商環境 培育人才

在培育人才支持經濟發展方面，CIMA 建議透過引入以技能和培訓為重點的措施，支持經濟和未來發展，包括技能和專業學徒/工作實習計劃、鼓勵終身學習、透過培訓相關的免稅優惠挽留人才，以及專注創造未來技能的文化。此外，政府可提高管理會計的認受性，進一步強調創造商業價值、運用綜合思維和持續發展報告，支持

企業長期取得成功，包括透過推出全日制和非全日制學位課程來培訓下一代合資格的管理會計師。

助企業實現 ESG 目標促發展

至於在持續建立信任，以滿足持份者不斷變化的需求方面，CIMA 建議包括引入與全球 ESG 承諾一致的政策，並加強企業報告水平，協助企業實現 ESG 目標並促進業務發展。

CIMA 表示，環球經濟持續嚴峻，通脹居高不下，經濟發展依然疲憊，於此情況下，香港企業對營商環境前景的確定性至關重要，有助於制定業務規劃和投資決策。政府應概述未來數年的稅制和監管規劃，並與各機構緊密合作，制定可行的策略，以增強長遠抗逆反彈的能力。

此外，振興香港經濟的同時，必須確保有合適的人才，因為這對促進和維持發展十分重要。因此，香港需要繼續培育具備創現代化、健全而平衡經濟所需技能的勞動力，把握各種新機遇，藉以鞏固香港作為國際金融中心和優秀人才匯聚的地位。

CIMA 對施政報告部分建議

- ◆繼續制定政策以創造穩定的營商環境，包括為未來數年的稅制和監管環境提供確定性，以及制定長遠投資相關政策，以便企業能為未來發展進行規劃和投資
- ◆透過引入以技能和培訓為重點的措施，支持經濟和未來發展，包括技能和專業學徒/工作實習計劃、鼓勵終身學習、透過培訓相關的免稅優惠挽留人才
- ◆提高管理會計的認受性，進一步強調創造商業價值、運用綜合思維和持續發展報告，支持企業長期取得成功，包括透過推出全日制和非全日制學位課程來培訓下一代合資格的管理會計師
- ◆持續建立信任，以滿足持份者不斷變化的需求，包括引入與全球 ESG 承諾一致的政策，並加強企業報告水平，協助企業實現 ESG 目標並促進業務發展

整理：香港文匯報記者 岑健樂

高端人才湧至 九龍豪宅租金升4%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特區政府搶人才見效，各項輸入人才計劃至今已超過10萬宗獲批，當中約6萬名獲批簽證/註的人才已抵港。隨着人才陸續來港，市場對高端住宅租賃需求回升。第一太平戴維斯最新2023年第三季香港住宅租賃市場報告指出，夏季的租賃需求旺盛，月租2萬至5萬元之間的住宅詢問度極高，反映新來港就業者的偏好和預算，頻繁的市場活動推動九龍

區的豪宅租金指數環比上升4%。

月租2萬至5萬詢問度極高

第一太平戴維斯指出，在7月和8月期間，香港住宅租賃市場非常活躍，尤其是月租2萬至5萬元之間的住宅詢問度極高，反映了新來港就業者的偏好和預算。頻繁的市場活動推動九龍區的豪宅租金指數環比增加了4%，而香港島和新界的豪宅租金指數則微升0.9%。

預算較高的租戶如航運業人士，包括俄羅斯和中東的外籍人士對考慮在香港設立辦事處的興趣有所增加，促進了港島區的豪宅和聯排別墅的需求，其中整體聯排別墅的租金指數環比上升4.2%。

機師對服務式住宅需求升

此外，國泰航空的飛機師對服務式住宅的需求回升，他們的預算約為5萬元，首選為中半山。可是，大部分飛機

師都是簽訂了短期合同，如果他們的就業狀態發生變化，他們有可能轉至一般的租賃市場。

灣仔、天后和上環仍然是內地人才的首選地點，他們的預算在2萬至3萬元之間。這些地區提供了便利的交通和豐富的生活設施，非常受歡迎。預算較高的租戶則偏好中環的高級服務式住宅，因他們更追求高檔設施和核心地理位置。

美英籍高預算人士需求減

第一太平戴維斯資深董事及香港住宅

服務部主管金蔓莉指出，以四季匯等地段為代表的高級服務式住宅受到高預算人士的強烈需求，尤其是來自內地、歐洲（不包括英國）、新加坡和印度的金融業人士。然而，來自美國和英國的高預算外籍人士的需求在2023年第三季度有所減弱。

該行表示，新樓盤尤其是較新期數的日出康城項目及黃竹坑站上蓋，備受租戶追捧。這些地區吸引大部分收入在2萬至5萬元之間的租戶。此外，九龍站仍然受到法國和日本外籍人士的歡迎，他們的預算大多高達5萬元。