

# 移民顧問公司預期 施政報告出招引資



# 料重推投資移民攻家辦 首年吸資至少1000億

新一份施政報告下周三出爐，市場料措施將聚焦「搞旺」本港經濟及樓市，其中美聯移民顧問及美聯金融集團預期，新施政報告將出招以吸引熱錢泊港，包括重推投資移民及強攻家族辦公室（下稱「家辦」），料首年最少為港引進逾1,000億元投資，其中投資移民4,000宗申請，家族辦公室則料有100宗申請，同時呼籲調整印花稅吸引人才留港。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

美聯移民顧問及美聯金融集團認為，特區政府應盡快推出加強本港吸引力的措施，以吸引高資產人士透過投資移民及家族辦公室計劃來港投資。而具體措施包括，將合資格專才「看齊」本地居民首次置業時的印花稅率，買家印花稅（BSD）實施先買後繳；彈性處理來港人才居留時間，例如不設逗留日數限制，只需在7年內每年入境一定次數就可以。

## 首年料4000宗移民申請

重啟投資移民政策方面，美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷昨指出，綜合市場預期，政策料將投資額訂於2,000萬元。回顧2003年至2015年的12年內，資本投資者入境計劃共錄得35,262宗獲批個案，即每年平均約3,000人，雖當時投資額相對較低，但現時富豪數目比當年多，加上計劃已停辦多年，市場已累積一定需求，故相信首年應至少有4,000宗申請，若不是部分高資產人士已透過高才通計劃來港，料首年申請數字可高達8,000宗。



鄭天殷

強攻家族辦公室方面，美聯金融集團營運及銷售發展董事梁柏基指，現時本港吸引家辦的政策與新加坡比較，本港在移民配套上沒有明確安排，建議新施政報告可提供更明確方向，甚至在優化安排上更勝新加坡。



梁柏基

## 建議為家辦提供移民配套

他建議，特區政府可為合資格家辦提供移民配套，容許成員及其受養人或者直系親屬可獲取簽證。如果政策正式落實，他料首年至少可吸引100個家族來港，連同資本投資者入境計劃預期首年已經可為香港引進逾1,000億元投資，對本港經濟發展有莫大助益。

另外，去年施政報告推出高才通計劃，並且優化其他如專才、優才等措施。根據政府資料，今年首9個月已批出10萬宗申請，並有6萬人到港，大幅超出政府去年所訂立3.5萬人的目標。

鄭天殷認為，相關措施在吸納人才數量上非常成功，但人才會否長遠留港發展仍屬未知之數，因此她建議特區政府如想「留人才」，需在樓市買家印花稅的徵收上作出調整，容許合資格人才可於在港購買第1套房時，看齊本地居民首次置業時的印花稅率，即最高只繳付樓價4.25%，如該名專才在出售物業時，尚未能成為「永久居民」，才須補繳差額。

## 預計新投資移民及家辦申請情況

投資移民計劃	家族辦公室
預期申請數目： 4,000份	預期申請數目： 100份
預期每位投資額： 2,000萬元	預期每位投資額： 2.4億元
總金額： 800億元	總金額： 240億元

◆美聯認為，特區政府應盡快推出加強本港吸引力的措施。  
資料圖片

## 香港及新加坡家族辦公室政策比較

香港	項目	新加坡
法團、合夥、信託（包括全權信託）	設立架構	130計劃：公司 13U計劃：公司、信託、有限合夥企業
2.4億元	最低資產管理規模（AUM）	130計劃：2,000萬新加坡幣（約1.17億港元） 13U計劃：5,000萬新加坡幣（約2.92億港元）
逾2名在港全職僱員（可以由家族成員擔任）	員工要求	130計劃：僱用至少兩名專業經理人 13U計劃：僱用至少三名專業經理人，其中一位不能是家族成員
沒有本地投資要求	本地投資金額	至少10% of AUM/1,000萬新加坡幣投資於指定投資類別
≥200萬港元	商業花費	130計劃：AUM<5,000萬新加坡幣=每年20萬新加坡幣 5,000萬新加坡幣<AUM<1億新加坡幣=每年50萬新加坡幣 AUM>1億新加坡幣=每年100萬新加坡幣 13U計劃：<AUM<1億新加坡幣=每年50萬新加坡幣 AUM>1億新加坡幣=每年100萬新加坡幣
本來利得稅（企業所得稅）稅率為16.5%；符合《稅務寬減制度》的相關規定，適用香港利得稅寬減稅率為0%。	稅務優惠	大多數投資收入可以永久享受免稅優惠，本來企業所得稅稅率是17%
一個單一家辦的受惠於利得稅寬減的家控工具不可多於50個	可受益的實體數目	沒有數目限制
現時沒有移民配套	居住時間	自己及所有附屬申請人及未婚子女（21歲以下）已於新加坡居住一半時間以上可獲續簽（3年簽/5年簽）

註：可投資資產淨額包括除房地產外的所有金融資產，如銀行存款，資本市場產品，集體投資計劃，人壽保險保單及其他投資

資料來源：美聯金融集團 製表：記者 馬翠媚

# 測量師學會促豁免外地人首置稅

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港測量師學會昨日就本港的房屋、建築及土地發展政策，為施政報告提出十項建議，包括建議徹底免除外地人首次置業稅款。學會指，樓市全面「撤辣」是最為理想，即使當局未全面「撤辣」，也應首先免除外地人來港首次置業需付的30%稅項，以及免除買家購買第二個物業時高額稅，以刺激投資和二手樓需求。

首先，香港測量師學會房屋政策小組主席趙錦權指，考慮到過去數月香港經濟基調及復甦步伐未達預期，加上本地房地產市場的低迷和投機行為為絕跡，學會認為「辣招」已不再適用，學會建議政府根據最新的市場情況，徹底免除外地人來港置業需繳付的30%稅款，並取消「先付後退」的稅務安排，以吸引外來人才來港及投資本地樓市。

## 倡優化15%從價印花稅

趙錦權表示，為減輕本地市民即時換樓所面臨的經濟壓力，啟動換樓鏈，促進「換樓族」向上流動，學會亦建議優化15%從價印花稅的安排，並放寬新住宅從價印花稅。第二，對於已在港持有物業的買家來說，在購買第二個物業時豁免高額稅，有助於刺激投資和二手樓需求。

他補充，全面「撤辣」是最為理想，但即使當局未全面「撤辣」，學會建議當局首先免除外地人來港首次置業需付的30%稅項。他亦指，樓市過去跌幅大，認為全面「撤辣」雖未必可帶動樓價，但至少可回復市場信心。

此外，學會認為政府應回應長者、青年及外來人才住屋需求，比如率先在新發展區劃撥部分土地，建造長者社區或人才公寓，或以其他方式擴大現有



◆左起：測量師學會土地政策小組主席劉振江、會長黃國良、前會長及建築政策小組主席何鉅業、房屋政策小組主席趙錦權。記者黎梓田攝

人才公寓的服務範圍。同時，政府應該積極考慮利用閒置土地或租用合適的酒店來建立青年宿舍。

對於針對私人發展項目，政府可通過增加額外地段積比率及提供地價優惠等鼓勵發展商增建長者友善單位，或參考國外可負擔房屋（Affordable Housing）模式，要求發展商撥出部分比例的私人住宅單位以折扣價格出售給符合資格的青年自住。

另外，學會也建議檢視公營及資助房屋政策。為應對公屋濫用問題，政府應收緊「富戶政策」，降低繳交額外租金的門檻，將應繳租金提高至正常租金的三至四倍，同時降低入息及資產限額，以加快公屋空置單位流轉。為避免更多公營房屋單位流入公開市場，房委會應停止將公屋改作綠置居出售。

## 二手居屋只轉售予合資格人士

關於二手居屋銷售，學會樂見由2022年起居屋買家必須要滿15年才可在補地價後於自由市場出售。長遠而言，學會認為二手居屋應只可按自行議

## 香港測量師學會十項建議

1. 檢視公營及資助房屋政策
2. 回應長者、青年及外來人才住屋需求
3. 優化私人市場稅務安排
4. 提升香港的樓宇安全水平
  - 成立樓宇維修局
  - 設立維修儲備金
  - 嚴厲打擊違規僱建
5. 建議二手住宅買方聘用專家進行獨立檢查
6. 擴大對地上停車場總樓面面積的豁免政策
7. 全力開拓土地為香港發展擴容擴量
  - 全力推展交椅洲人工島發展
  - 全力推展「北部都會區」發展
8. 釋放閒置土地的發展潛力
9. 改善基礎設施
  - 繼續落實「基建先行」
  - 鼓勵發展商興建公共設施
  - 持續改善河道與海濱環境
10. 致力推動可持續發展
  - 推動香港發展為綠色金融中心
  - 推動電動車普及

定的價格轉售單位予居二市場的合資格人士，而不可再透過補地價機制轉讓至公開市場。

土地政策方面，土地政策小組主席劉振江指，學會建議地政總署應定期檢討新界新發展區標準補地價的相關評估參數，確保金額符合最新市場情況。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）高息環境下樓市持續疲弱，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報155.18點，按周跌1.17%，本周CCL七大指數已蒸發今年升幅，並齊見2017年後新低。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周CCL已蒸發今年全部升幅，今年暫跌1.01%，指數比4月168.4點高位累跌7.85%。CCL亦較2022年12月156.37點低位再跌0.76%，為338周（近6年半）新低，即重返2017年4月底時水平。

## 今年樓價倒跌1%

施政報告出台前，市場憧憬減辣，有買家提早入市搶低價盤，二手成交略為增加，惟整體樓價持續向下。楊明儀指，現時CCL距離第四季目標148點，只差7.18點或4.63%。下周三施政報告對香港樓價的影響將會在11月中旬公布的CCL才開始陸續反映。

## 憧憬撤辣 周末睇樓量增

市場憧憬政府回應樓市「撤辣」訴求，加上本週末為重陽節長周末，故不少市民亦趁施政報告前出動「尋寶」，帶動周末預約睇樓量上升。美聯物業統計，周末（10月21日至22日）15個指標屋苑預約睇樓量錄301組，較上周末的284組升約6%，按周錄升幅，而連同重陽節3天長周末計錄得約423組水平。

中原地產亦同樣錄得睇樓量上升，根據中原統計，十大屋苑周末睇樓量錄得402組預約，按周增加13組，升3.3%，是睇樓量相隔16周（6月30日錄400組）後，首次重上400組水平。

CCL見6年半新低