

2024展望

港投資門檻低 資產易配置 內地富豪雀躍

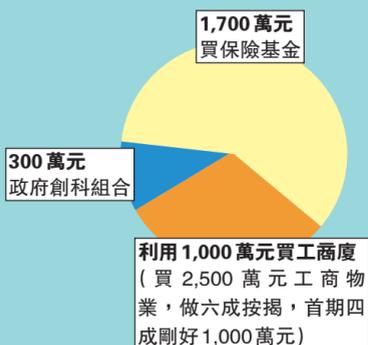


◆上次投資移民計劃有約3.5萬宗獲批，期內特區政府「吸金」逾3,000億元。 資料圖片

業界對3000萬元「最佳投資組合」建議

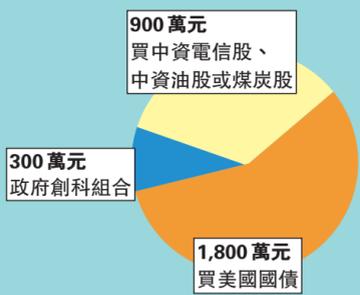
建議1

美聯移民顧問高級經理朱恩賢



建議2

華盛證券經紀部董事李偉傑



3000萬元最佳投資組合 房產股票成鐵膽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、馬翠媚)新投資移民門檻3,000萬元,並硬性規定至少投資300萬元予支持創科的特定投資組合,換言之,「新港人」有2,700萬元可作投資之用,當中可投資最多1,000萬元於工商廈,怎樣設計「最佳投資組合」?熟悉投資移民計劃的專家指,參考往績,房產及股票幾乎是「鐵膽」,並教路用1,000萬元買2,500萬元的工商舖。由於申請者須連續居港及持有資產不少於7年,即資金會鎖死7年,亦有專家建議冀維持高流動性的投資者,可分注投資股債。

1000萬首期可買2500萬工商廈

美聯移民顧問高級經理朱恩賢表示,參考特區政府2010年推出經過調整的投資移民計劃,當中80%至90%申請者都是內地客。而當年政府剔除房地產作為投資組合後,申請人多集中選擇投資金融類產品,如股票、債券及保險基金。今次新計劃下投資者可運用的2,700萬元,他建議用盡1,000萬元上限買工商舖,另外1,700萬元則可以投資保險基金,皆因物業

可以收租,反而股票、債券波幅大,憶述以前曾有投資移民選擇買債券,結果蝕本收場。至於如何用盡1,000萬元上限投資工商舖?朱恩賢透露,公司已接獲不少人查詢細問有關詳情,雖然1,000萬元確難「Full Pay」買工商舖,惟客戶卻可考慮買2,500萬元的工商舖,因工商舖可造六成按揭,餘下四成資本投入剛好是1,000萬元。

用三分一買股 三分二買債

華盛證券經紀部董事李偉傑則憶述,政府在2015年叫停舊有投資移民計劃前,以及2010年剔除房地產投資選項後,留意到當時客戶多以股市投資為主,他們又分為進取派及保守派,部分會選擇進取的股票進行炒作,亦有部分會選擇穩定表現的板塊如內銀股、滙豐等。而今次新計劃下,准許投資的資產種類多,對比下工商廈流動性較低,他認為想投資維持高流動性的投資者,可分注買股及債,以幫補投資組合的管理費等。

李偉傑建議,2,700萬元中,可用三分一買

股,以派息回報穩定的股票為主,如中資電信股、中資油股或煤炭股,這些板塊派息較穩定,亦相對少受政策因素干擾,料回報可達7至8厘。至於餘下三分之二可買債,參考現時美國10年期國債收益率約3.8厘至3.9厘,雖然回報或比起炒股為低,惟回報相對穩定。他亦提到,雖然存款證等投資相對更安全,惟投資移民大多想在資金上有獲利空間,因此料買存款證等投資相對較少。

中國工商銀行(亞洲)證券業務部分析員葉澤恒則提醒,由於投資移民計劃規定的投資年期達7年,中途雖可換馬,但出售相關金融資產後,需再度投資於獲准許的金融資產上,並需要記錄有關投資組合的每次轉變,以便在申請延期居留時呈交,工序上比較繁瑣,故建議投資者盡可能減少相關的投資轉換。他亦建議投資者可相隔一至兩年即檢討一次所投資的公司業務情況及股價變化,以決定是否需要調整組合。

移民公司接逾百查詢 增人手迎戰

特區政府上月19日宣布重推俗稱「投資移民」的「新資本投資者入境計劃」,最快今年中接受申請,惟不少投資者已「蠢蠢欲動」。有移民公司透露已接獲近百個查詢,主要是內地富豪,部分已有外國護照,亦有部分打算先申請外國護照再投資移民來港。移民顧問認為,香港投資移民門檻低,加上特區護照免簽國家多,擁有良好法治及低稅制,早已成為不少富豪眼中全球資產配置地,相信新計劃會吸引一批沒有高學歷的內地富豪。專家建議投資者宜用盡1,000萬元限額投資工商舖,另外亦可分散投資,將三分一投資股票,餘下則買債。

◆香港文匯報記者 梁悅琴、馬翠媚

新投資移民計劃的申請資格包括中國籍而已取得外國永久性居民身份的人士,美聯移民顧問高級經理朱恩賢接受香港文匯報訪問時表示,雖然投資移民今年中才接受申請,但自上月19日公布以來,該公司已收到逾100個查詢,主要是內地客,部分已有外國護照,未有外國護照的內地客則計劃通過美聯移民先申請外國護照,再申請投資移民來港。他指,參考政府2010年推出經過調整的投資移民計劃,當中80%至90%申請者都是內地客,未有外國護照的內地客同樣是透過移民公司先申請外國護照,再申請香港投資移民。

置業享「先免後徵」優惠

世界不少地方都有推出投資移民計劃,對比熱門地點新加坡類似計劃須投資1,000萬坡元(折合約5,896萬港元),本港的計劃門檻較低,投資可選資產豐富,朱恩賢相信,由於香港新投資移民計劃與專才一樣,享有置業稅「先免後徵」優惠,今次的新投資移民計劃雖未有納入住宅選項,但「先免後徵」大幅減低他們購買住宅的稅負。他特別提到,外國人在香港買樓只需付15%印花稅,專才及今後投資移民更可享「先免後徵」,遠遠優於鄰近地區,如在新加坡外國人在當地置業要付60%印花稅,因此相信房地產政策上對投資移民具有吸引力。

資產全球化配置最佳地點

此外,特區護照免簽國家多,良好法治及低稅制,沒有遺產稅,早已是富豪眼中全球最佳資產配置地之一,朱恩賢相信新計劃會吸引一批沒有高學歷的內地富豪,帶動資金流入香港。

朱恩賢形容香港一直都有吸引力,從去年截至11月各項吸納人才措施共收到逾20萬宗申請,超過12萬宗獲批,逾8萬名獲批簽證的人才抵港,足見香港的吸引力。其次香港是華人富豪從內地實現資產全球化配置的最佳地點,加上類似的語言環境,一脈相承的儒家文化,又同時擁有低稅收及全球化投資產品,足以吸引大量資金來港投資。

對於是次計劃可吸引哪些地方的投資者及有多少人來港,財庫局局長許正宇則指,計劃未正式公布前,投資推廣署已在不同地方進行過「軟諮詢」,發現東南亞或其他地區的潛在投資者都對計劃感興趣;並指參考以往平均每年吸引4,000人申請,新計劃每年有望為香港帶來1,200億元資金。

增聘人手提供一條龍服務

對於政府重啟投資移民,自然利好投資移民及商舖生意,移民公司亦瞄準機會「發大來搞」。朱恩賢表示,美聯移民目前約有10多名員工,未來會增聘多三分之一人手,並會與美聯工商舖加強合作,為客戶提供一條龍服務。他亦透露,雖然特區政府於2015年底暫停投資移民計劃,但其後推出優才等計劃,同時亦有香港人移民到歐美加澳一帶,其中生意人喜歡移民到葡萄牙及西班牙,而家庭客喜歡英國、加拿大及澳洲,都令美聯移民持續錄得盈利「不用捱世界」。



◆朱恩賢



◆李偉傑

外國多須開公司 港准買金融資產易管理

各地投資移民計劃比較

新加坡 - 全球商業投資者計劃

- 1 對當地新業務實體或現有業務投資至少1,000萬坡元(約5,896萬港元);
- 2 在新加坡設立單一家庭辦公室,管理資產至少2億坡元(約11.7億港元),其中至少5,000萬坡元(約2.9億港元)轉移到新加坡作指定投資;
- 3 投資最少2,500萬坡元(約1.47億港元)到「全球商業投資者計劃基金」。

日本 - 經營管理簽證

在當地設立資本至少達500萬日圓(約27萬港元)的公司,入籍要求包括具備日語能力證明等。

澳洲 - 188B計劃

擁有至少225萬澳元(約1,195萬港元)資產及至少3年投資經驗,評分達到65分以上,並在申請前5年內最少有1年管理達150萬澳元(約797萬港元)的投資組合金額,或投資150萬澳元(約797萬港元)到指定債券4年。

英國 - 創新家簽證

列出6項條件,其中包括:該業務在去年全年產生的最低年總收入為100萬英鎊;該企業為定居居民工人創造了至少10個全職工作崗位或創造了至少5個全職工作崗位,而其平均年薪至少為25,000英鎊。

製表:記者 馬翠媚

移民顧問料首年5000宗申請

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於今次新投資移民計劃,美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷預期首年可接獲5,000宗申請,較她原本預期的4,000宗申請高約25%,主要是美聯儲今年即將降息預期下,投資者將更願意轉買投資產品,加上「先免後徵」置業計劃亦有助增加吸引力。

今年減息港元資產回復便宜

由於計劃最快今年中才接受申請,同時不少市場人士預期美國大機會今年減息,鄭天殷指,如美國息口向下,美元有較大機會轉弱,令與美元掛鈎的港元投資產品亦會相對變得便宜,故她認為若美國落實減息,是次本港投資移民的申請者數目將較原先預期多。她又認為專才置業印花稅「先免後徵」政策適用於投資移民有助增加吸引力,參考房屋局在上月中旬公布,外來人才置業印花稅「先免後徵」申請數字上升至296宗,反映有關措施相當受歡迎。

過去數年,香港經濟飽受移民潮影響,上升動力有所放緩,惟特區政府出手進一步推出「高才通」計劃,為香港及早補充人口流失及缺口。根據政府近期公布的資料,「高才通」計劃可謂大受歡迎,主因之一是審批過程較為簡單。因此,鄭天殷呼籲,政府務必要進一步簡化計劃批核流程,令香港在「人才戰」上能夠再勝一仗。同時,她亦建議政府撤除「非住宅物業」1,000萬元的投資上限,以便申請人靈活構建投資組合。



◆鄭天殷

日要求開公司 資本低至27萬

綜觀環球投資移民計劃,當中入場「最親民」要數日本的經營管理簽證(JBM),最基本的申請條件是開一間新公司並僱用2名或以上的全職員工,擁有至少500萬日圓(約27萬港元)的商業資本。首次獲批的簽證為1年期,日後續期時簽證年期按公司經營狀態來批出,只要連續居住在日本10年或以上便有資格申請永久居住權。相對下,日本資金門檻較低,惟在連續居住要求則較長,而且入籍要求包括具備日語能力證明等。

至於熱門地點新加坡的投資移民計

劃,該國早前再收緊全球投資者計劃,全面提高投資門檻,並需聘請更多新加坡公民。其中一個方案是申請人必須投資至少1,000萬坡元(約5,896萬港元)成立新的商業實體,或投資在已營運中的業務,對比原本投資額僅需250萬坡元,增幅驚人。

新加坡須請至少15當地員工

新計劃亦比香港的附設更多條件限制,包括若投資者首5年永久居留期滿後要更新再入境准許證,公司須僱用至少30名員工,其中至少一半必須是新加坡公民,以及10名須是新員工。

英為移民創新家設企業收入目標

雖然有不少國家都積極吸納投資移民,惟英國早前則叫停「黃金簽證」T1投資移民,即投資200萬英鎊以上就可獲得永久居留身份,惟在叫停後暫時未有針對高資產淨值的投資移民計劃,取而代之為創新家簽證,除英語水平須達雅思B2級外,還列出6項企業經營指標(必須達到其中2項),這些指標主要是經濟效益及創造就業方面需達到當局設定的目標,吸納全球創新及有意創業的人才。