

# 新資本投資者入境計劃的四項優化建議

龐溟 全球化智庫特邀研究員

「新資本投資者入境計劃」(CIES,「新計劃」)自2024年3月重啟以來,已經歷了兩次優化調整。

2024年10月,新計劃允許申請人投資單一物業成交價達5,000萬元的住宅物業,且可計入新計劃最低投資總額的上限為1,000萬元,另外申請人必須投入最少300萬元來支持創科等重點行業,並設有鎖定期。2025年3月1日起,申請人淨資產3,000萬元的持有期將由2年減至6個月,家庭成員共同資產中由申請人絕對實益擁有的份額可獲考慮計算在申請人投資總額內,通過申請人全資擁有的合資格私人公司的投資亦可被計入投資總額。

根據政府數據,新計劃在推行首十個月已接獲超過800宗申請,超出舊計劃同期數字,其中已核實符合淨資產規定的申請733宗,已核實符合投資規定的申請240宗,預計可為香港帶來逾240億元投資金額。可以說,新計劃吸引全球高淨值投資者投資香港金融市場和實體產業的成效卓著。

毫無疑問,對新計劃的優化調整,簡化了申請流程,增強了計算和審查資產總額的靈活性,提升了審批效率,進一步提高了新計劃對高淨值人士的吸

引力。另一方面,優化調整也充分考慮協同聯動特區政府此前出台的各項積極推動家族辦公室業務發展的激勵措施,對香港建設全球家族辦公室中心的宏圖偉願大有助力。

## 面臨多地競爭 政策需持續優化

不過,筆者認為,面對新加坡「全球商業投資者計劃」、杜拜「黃金簽證」等類似項目的競爭以及全球資本流動的不確定性,香港需進一步優化政策框架,通過動態調整投資結構、降低家族辦公室門檻、創新續簽機制等舉措,以鞏固其國際金融中心尤其是國際資產及財富管理樞紐的地位。

一是確保對新計劃合資格投資資產結構的持續優化和動態調整。筆者認為,在現有的股票、債券、存款證、後償債項及合資格集體投資計劃、有限合夥基金的擁有權權益等合資格資產外,未來應考慮將綠色債券、本地基建債券、碳排放衍生工具、保險相連證券、貸款及私募債權投資、虛擬資產等逐步納入合資格資產範疇;可允許新計劃投資者將一定比例的投資額用於大灣區內地城市的指定項目並計入

在港投資總額。至於是否進一步調整容許投資住宅物業的物業類型、成交價、獲計算入投資總額上限等,亦可根據本港樓市表現而有所動作。

## 倡與支持家辦發展政策配合

二是堅持與鼓勵支持家族辦公室的各項政策配合聯動,條件成熟時可適當降低准入門檻。目前,在港家族投資控權工具(「家控工具」)必須滿足「為在香港進行主要賺取收入的活動而僱用至少兩名具備所需資格的在港全職僱員進行有關活動」及每年「為進行有關活動而在香港承付至少200萬港元的營運開支」的實質活動要求,才能享受利得稅寬減等優惠,中小型家辦辦公室的參與意願因而大為受抑。

筆者提議,可將合資格員工人數條件由「兩名在港全職僱員」放寬為「一名具備所需資格的在港核心管理人員」加「滿足監管要求的外判團隊」,並適時下調對家辦辦公室的資產要求和承付的營運開支標準,吸引更多合規守法並有意在港開展實質活動的中小型家辦辦公室來港投資。此外,對同時投資香港與大灣區內地城市的家族辦公室,可提供跨

境稅收抵扣或豁免,降低其雙重徵稅負擔。

三是健全分類續簽、彈性續簽機制,激勵資本做出長期貢獻。筆者建議,應根據投資者在港貢獻稅收、創造就業、研發投入、慈善捐贈等多維度的貢獻,給予不同的續簽模式和逗留期限;應針對因全球業務布局無法長期居港的投資者,在考慮通常性居住要求時,認可其通過遠程管理、跨境合作等方式對香港經濟的間接貢獻。至於有意見認為可分檔設置不同的獲取永久性居民身份的加速通道,在筆者看來,基於《入境條例》等相關規定,現階段這類建議並不具可操作性。

## 盼加強風險防範 打擊資金空轉

四是加強監測、評估與風險防範。筆者建議,應整合入境處、稅務局、金管局等部門相關數據,對資本流向和投資分布進行實時追蹤與監控,引導資本在金融資產、房地產、綠色項目等不同領域和類型間優化配置,並對各類資產投資設立安全比例和觸發審查動態機制,保持不同投資市場、類別和產品的動態平衡;應嚴厲打擊虛假注資、資金空轉、偷稅漏稅等行為,並加強與財務行動特別組織(FATF)和其他司法區的合作,對參與新計劃的資金來源加大審查力度,重點關注加密貨幣、離岸賬戶等高風險渠道。

# 美貨幣政策短期難改 留意俄烏局勢

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

市場期待已久的美聯儲1月議息會議紀錄終公布,投資者冀望從中尋找到貨幣政策動向端倪。不過,正如大家可以想像到,當前通脹壓力下,美聯儲不可能馬上如美國總統特朗普所言減息,這一點,在短期內應維持不變。



●有分析認為,全球股市資金繼續呈現均值回歸的趨勢。圖為紐約證券交易所。

貨幣政策以外,金融市場消息眾多,歐美媒體上最多關注的,當然是俄烏可能停火,但暫時美俄對話之餘,值得大家思考,停火是否可以真正做到,是否可以持續,甚至將來是否帶來歐洲各國增加軍事開支等一連串問題。

## 聽停火對話 觀油金走勢

基於當前美俄在沙特阿拉伯對話,關於俄烏戰爭停火一事,原則是減低避險情緒,但實際上,觀乎金融市場上相關的資產走勢,例如金價和油價,繼續是向上,即說明了,外界對於有關事件的進展有相當存疑,投資者自然有必要多加留神,小心風險管理。

這種不單以政策意圖甚至新聞消息表面為準,必須印證以資產價格變化的態度,正是聽其言,觀其行,而所聽所觀的,不單是由上而下的,更有全球各地廣泛的市場參與者,他們各自擁有不同程度的真確資訊,大家拿來圖利,最終可以讓資訊流通,更快反映真相。

## 民企獲重視 港股當受惠

以目前美股繼續向上,但軍工股受挫,說明了大方向,一如本欄日前所述,歐洲要增加軍費,顯然是美方不願承擔,這一點,對於美國當地的軍工股,自然立竿見影。

話說回來,過去幾周,全球金融市場焦點,除了

特朗普主動介入更多外交事務,包括中東巴以衝突,以至俄烏衝突等,比較重要的,其實是內地舉行了高規格民營企業座談會。

這次會議或多或少跟近期港股的升市有關,皆因在是次座談會的一個多月之內,即使特朗普有眾多關稅政策打壓,但無礙港股升勢,而部分沉寂多時的科企,近日表現神勇。金融市場反映資訊的效率高,可以從此作證。

值得注意的是,對於民企的強調,某程度上為企業經營環境帶來信心。大家所見,過去幾年,就着本身經濟各樣挑戰,內地政策多所動作,由財政政策至貨幣政策,都有相當力度,但最關鍵者,就是信心,而這一點,偏偏不是純粹官方可以帶動,要由民企參與才可。

## 初步消化均值回歸反應

今次有了這一重大意義的一步,相信未來一段時間,全球股市的資金,繼續呈現均值回歸的趨勢,由美股升勢放緩,到另一邊廂港股A股走強,應可維持好一陣子,不是短期的所謂彈殼格局。相關指數的交易策略,值得留意。

美股周一假期,復市後向上,標普創新高,某程度上投資者漸消化來自中國AI的深度求索所觸發的初步均值回歸反應。下一步當然視乎民營企業環境改善進展,暫時看來,外界投資者理應受落,只是部分人可能選擇先行獲利回吐,亦屬正常。

(權益披露:本人為證監會持牌人士,本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。)

題,就是他們雖然來到香港,但因為內地有外匯管制的關係,他們的儲蓄仍留在內地。當他們未能將儲蓄帶來香港置業、付首期,他們要在香港安居,仍是一種障礙。

## 盼參考互聯互通機制 允匯款來港置業

要協助內地專才在香港落地生根,筆者建議特區政府可以跟中央商討,透過一個閉環式的管理模式,容許這些專才將他們內地的資金帶來香港置業。所謂閉環式管理,就是當他們日後轉賣物業的時候,規定將那些資金匯回內地,這樣就可確保不會對外匯管制造成影響。其實香港與內地股票交易的滬港通及深港通,已有類似的機制可作參考。筆者在差不多一年前已經提出這個構想,期望得以落實,讓內地專才來港以後,能夠落地生根,對香港更加有歸屬感。

# 鬆綁內地專才來港置業 讓人才落地生根

龍漢標 立法會地產及建造界議員

香港是一個開放型的經濟體,猶如一塊強力的磁石,吸引世界各地的專才,這是我們一直以來的優勢。更重要的是,香港不單止要匯聚人才,更要留住他們。要令專才留港發展,其中一個重要的因素,就是要讓他們在港落地生根,在香港置業。當他們有安穩的生活、房屋資產,自然會生出歸屬感,繼續留港發展。

去年的施政報告,政府宣布優化新資本投資者入境計劃,容許投資五千萬元或以上住宅物業,可以計算入投資總額上限一千萬港元。以這計劃的投資,是不可用於購買住宅物業的,經過不斷爭取,最終投資者可以將一千萬投入住宅物業之中。

至於目前樓價步入向下調整周期,政府亦着力吸引人才來港,計劃中投資住宅物業的限制,確實有調整放寬的空間。

這計劃以五千萬元以上住宅物業作門檻,目標是要吸引一些高資產人士來港,可以說是一個投資移民計劃,對於這類高資產人士,相信將買住宅物業當中的一千萬計入投資組合是合適的。反而我們需要關注另一類的來港專才,就是一些專業人士,包括透過高才通計劃來港的內地高才,我們如何鼓勵他們在港置業安居、落地生根呢?

固然政府取消所有辣稅之後,內地專才買樓所付的印花稅,亦跟港人一樣。但他們仍面對另一個問

# 企業創新 須掃除四大障礙

財經淺說

陸宏立 理大工商管理博士、香港銀行學會會士、上市公司獨立非執行董事

當今的企業處在超競爭時代的紅海,隨時都要接受嚴峻的考驗,不創新就會走上沒落之途;創新是企業賴以生存及發展的關鍵所在。

創新有其普遍性與恒常性,普遍性是指任何產業、任何團體、任何部門,都需要本着「新奇變好」的精神,力行創新,一方面要超越自己,一方面領先顧客,領先競爭者,創造競爭優勢。而恒常性是指創新是一條不歸路,只有起始時刻,沒有終止時日。只有持續創新,才能在競爭的紅海暢泳,奮楫圖強。

創新的路途上總會遇上障礙。這些障礙可以區分為兩個層次:一是個人層次,一是團體層次,無論是哪一個層次,都必須先突破四種障礙:

## 最大公敵是心理障礙

觀念上或態度上存有障礙,往往是創新的最大公敵。心理存有障礙的人,凡事總持兩種心態:(1)雖然有可能做好,但是困難重重,不值得一試;(2)抱持「先問收穫,再行栽種」的想法。這樣,便會消極怠慢,踟躕不前。

另一方面,力圖破除心理障礙者的心態剛好相反,凡事總持兩種心態:(1)凡是雖然有困難,總是有可能完成;(2)抱持「要怎麼收

穫,先怎樣栽」的信念。

創新者堅信「心不難,事就不難」道理,即使取得小小創新,都是大大的鼓舞。

消費者的眼睛雪亮無比,精於比較,沒有價值的產品不會列入他們的選購清單。企業克服價值障礙最有效的方法就是進行價值鏈分析,改進產品功能,投消費者之所好,提高產品價值。

一些產品功能複雜,操作程序繁瑣,但沒有簡單易懂的用戶指南,使用者無用武之地。因此,產品設計必須心繫消費者,力求簡單化、標準化、專業化,讓買入者操作簡便,容易使用,例如美心早前推出提供網上訂座、預購食物等服務的手機App「Eatizen」。

如果消費者認為一個產品不安全,便認為存在風險,不會購入。企業可利用讓消費者親身體驗機制,提供試用、試食、試穿、試讀,以克服風險障礙。

## 宜實事求是 先了解障礙成因

企業啟動創新工程,首先宜實事求是,作出深入研究,了解形成上述四種障礙的成因及風險,才能採取適切措施,跨越障礙,翱翔萬里。

# 市場反應熱烈 北都教育用地規劃宜多思量



李婉茵 高力香港研究部主管及零售顧問諮詢

香港專上教育產業正處高速發展。特區政府近年銳意將香港發展成國際專上教育樞紐。除了擴大政府資助專上院校非本地學生限額及獎學金計劃外,特區政府更在北都預留至少80公頃用地,發展「北都大學教育城」,市場隨之呼應,去年多宗大額酒店及商廈買賣,均由專上學府購入以擴充校舍及配套,政府應該隨着市場動力,動態檢視產業的相關規劃及發展時間表,從而為北都願景奠下堅實的基礎。

去年,教育機構的投資活躍,較為矚目的包括香港都會大學及香港城市大學,均錄得大宗酒店、商廈及商舖買賣,合共涉資超過港幣45.3億元,為淡靜的工商物業注入獨幟一格的市場力量,其中香港都會大學校長林群聲亦曾於媒體訪問中明言,對於合適的物業會考慮再作收購。

## 教育產業發展潛力優厚

專上學院持續投資,亦反映香港教育產業具有優厚的根基及發展潛力。事實上,世界百強大學2025(QS Ranking 2025)中,香港便佔了5間,比起其他著名的遊學城市,包括倫敦(3間)、悉尼(2間)及吉隆坡(1間),一馬當先;而總學生人數方面佔總人口比例方面,香港為3.52%,而非本地學生人數佔總人口為

0.98%,同樣是幾個城市中所佔比例最少,可見香港專上教育資源的優勢,以及發展潛力。

有見及此,政府於北部都會區的發展倡議中,亦可加入「北都大學城」的概念,目前規劃於洪水橋/厦村新發展區佔約5.6公頃、牛潭尾佔約46公頃、及新界北新市鎮佔約40公頃。然而,觀乎三大區域的發展進程,以鐵路建設作為主要的基建里程的話,佔地最少的「洪水橋/厦村新發展區」卻是發展最為成熟,預計洪水橋站項目建造工程於2030年竣工。另一邊廂,佔地更多的牛潭尾及新界北商貿及產業區,前者的牛潭尾站屬擬議北環線主線的一部分,主線工程預計於今年動工,目標於2034年竣工,足足以「洪水橋/厦村新發展區」慢4.5年,而後者更加未有竣工日期,有待政府與深圳當局就推廣安排達成共識,故兩地落成之日恐為期甚遠,但若政府能善用現時洪水橋發展區的土地資源,相信在時間上更能配合專上教育的迅速擴展。

目前「洪水橋/厦村新發展區」預留了逾37公頃予「物流設施」,教育用途的用地則僅佔合共5.6公頃,實際面積比八大資助院校中面積最小的嶺南大學(8.6公頃)更小。考慮到近年持續受壓的物流市場,相關規劃是否合乎時宜,值得政府重作審視,或可改劃至其他用途,以支持專上教育的發展步伐及合乎市場趨勢。

題為編者所擬。本版文章,為作者之個人意見,不代表本報立場。