

借鑑星洲投資移民計劃

香港商報 | 2010-09-24

A09 | 商報論壇 | 名家指點 | By **藍鴻震**

星因應環境訂投資移民計劃入境處的資本投資者入境計劃(下稱計劃)自 2003 年開始實行。當年推出計劃，源於受到金融危機和沙士的衝擊，香港的經濟及樓市陷入低迷，希望可以透過計劃引入外來資金，刺激樓市及金融市場，帶動經濟復蘇。然而，計劃推出至今已差不多 7 年，香港及世界各地的經濟環境已大有改變，理應是時候跟進檢討，以配合時代節拍。

最近，新加坡政府也宣布修訂其投資移民(全球商業投資者計劃)的申請準則。自 2011 年開始，申請者投資資產的金額下限，由最少 100 萬坡幣增加至最少 250 萬坡幣，即約港幣 1450 萬。過往，若申請者投資金額多於 200 萬坡幣，便可用 50% 的投資金額投資於自住私人住宅，但這方面的規定於 2011 年開始取消。雖然新加坡現時八成國民居於政府興建的組屋，但餘下兩成的私人市場，樓價跟香港一樣狂升，相信部分基於這個原因，新加坡政府才作以上修訂。

房地產投資催旺樓市

反觀香港的投資移民計劃，申請人投資金額的下限只是 650 萬港元，不及新加坡修訂方案的一半。在 2003 年，對不少申請者，特別是內地人來說，650 萬可能是一個頗大的數目。但近幾年來，中國經濟迅速增長，拿 650 萬出來投資並不困難，單在香港購買一個豪宅單位已不只這個價錢。而且，新加坡規定申請人必須將資產投資於經營業務或投資移民計劃內批准的基金上(即創業投資基金 VentureCapital)，但香港則容許申請人將所有資金投資於金融資產或房地產市場。按香港目前樓市的情況，只要購買一個豪宅單位，便能申請投資移民，相比起新加坡，門檻未免過低，也吸引了不少內地人透過投資樓市來移居香港。

政府指，投資移民投資於房地產的金額，只佔本地房地產成交總額的 1%。然而，金額所佔的比例雖然不高，但對催谷樓市卻起一定的作用。不能忽視的是，他們用於投資房地產的金額，正有逐步上升的趨勢。2008 年，他們投資房地產的金額只有約 30 億，到 2009 年已升至 52 億，而今年單是上半年，更已達 44.62 億，對樓市的影響漸大。

投資移民計劃已運作 7 年，特區政府應好好把握時機，對申請人在港投資的資產下限，以及投資資產類別進行必要的檢討。事實上，一項好的政策，必須因應情況靈活地作出檢討，以符合社會實際情況，方能達致最佳效果。

新論壇副召集人、民政事務局前局長**藍鴻震**