

面對升勢不斷、炒風熾熱的樓市，特區政府最近出招試圖為樓市降溫。政府所採取措施的成效還有待觀察，不過近一、兩年，樓價的升幅的確與市民收入嚴重脫節。過去一年，住戶入息中位數並無大變化，但樓價卻升了近三成，直逼 97 年的高峰。

### 投資移民入市 間接炒熱樓市

無疑，樓市升勢主要由豪宅盤帶動。金融海嘯過後，豪宅的呎價屢創新高，連帶中小型樓宇的樓價也隨之上升，二百萬以下的上車盤買少見少，且大部分集中在新界區。不少中產人士、大學畢業生均感難以負擔，怨氣也不斷積累。

豪宅價格升勢凌厲，內地人來港置業，催谷整個豪宅市場，被認為是原因之一。有物業代理的統計指出，今年上半年內地個人買家在本港所購入的物業，就佔了本港一手樓成交總金額約兩成。

內地投資者要來港置業，其中一個途徑便是透過申請入境處的資本投資者入境計劃。根據計劃，投資者只要把不少於 650 萬港元投資在房地產或金融資產上，便能申請移民香港。計劃自 2003 年推出以來，申請來港數字一直上升，至今共約 7400 多人獲批來港，擁有外國永久居民身份的中國籍人士佔約八成，相信大部分是內地人士。申請者投資於房地產的比例也逐年上升，由 2007 年的 23% 升至 2010 年上半年的 41%。投資的金額亦由 2008 年的 30 億，升至去年的 52 億，而今年單是上半年，投資額已達 44.62 億元。這正正就為本港樓市的升勢，起叫推波助瀾的作用。

### 只投資於物業 未能為經濟作貢獻

當年特區政府推出投資移民計劃，原意是希望引入外來資金，刺激當時低迷的樓市及金融市場，拯救負資產業主，帶動經濟復甦。時移世易，相對於 2003 年，650 萬港元對內地人而言不再是頗大的數目。相反，內地龐大資金的擁入，反而起叫負面作用，令香港樓市出現泡沫，更大大增加香港人置業的困難。

另一方面，論香港出入境的方便程度、教育制度、福利制度等都較內地有優勢，香港居民的身份對內地人有一定吸引力。投資 650 萬換取自己及家人香港居民的身份，可算是一個不錯的投資。

然而，從香港整體利益的角度而言，這又是否有利呢？部分投資移民申請者，取得香港居民身份後，並無在港從事任何經濟活動，無法創造本地就業，據說有些購置的豪宅單位，更被長期空置。這種純粹以購買豪宅，換取香港人身份的投資計劃，是否能做到當初推行計劃以促進經濟的目的？特區政府是否值得為一個豪宅單位的投資，讓這些移民享有香港人的教育和醫療等等福利，都是值得深思的問題。

我們認為，投資移民計劃經過七年的實踐，負面的影響逐漸浮現，特區政府是時候重新檢討整個計劃，例如：提高申請者港投資下限或訂立投資資產的比例，增加投資者移民來港的成本及難度；增加投資資產的類別，讓申請者可在港創業，以創造更多就業職位，令投資移民計劃能發揮更大的經濟作用。