



650万：投资移民那点事

“做个香港人”，650万港元投资底线，铁价不二。这一新政策甫一发出，香港新推出的几个楼盘，就成为了打算移民来港的内地居民的抢手热货。其实，如果不是急着做个“香港人”，不妨先看清香港的楼市股市再考虑入场，这样既不妨碍追求理想生活，也可赚取实在的投资回报。

文 | 张鼎源

海市蜃楼？

大陆投资移民面对650万投资金额下限，多数会选择把资金投放到楼市，这很容易理解。香港房地产价值稳定，投资风险不大，再加上移民来港之后，寻找居所是首要问题，购买物业自住最为顺理成章。在《星岛日报》一则报导中，美联移民顾问行政总裁吉安指出，今年首季投资移民投资于金融产品的金额为20.78亿元，较去年同期升六成；投资房地产金额为8.24亿元，较去年同期升七成三，反映首季房地产投资升幅较金融产品更大。流入资金当中，约八成

投放一手新盘，其中以市区屋苑最受惠，如嘉亨湾、凯旋门及天玺等，均为今年热门屋苑。业界预料，今年获批核的投资移民将达1700宗，投资物业金额可望上升至35亿元，创历年来新高。

以凯旋门为例，金融风暴前的楼价曾飙升至1.8万港元一呎，之后回落至1万元，不过，近期又突破1.8万元。可见投资香港物业是非常稳定的选择。

如果将汇丰银行的股值与香港豪宅的市价相较，不难发现，投资本港楼市可以说是明智之选。香港汇丰银行股票素有“大笨象”之称，撰文当天，香港收市价为65.8港元，而去年同期市价则

约140港元，跌幅超逾五成，而香港过千呎位于上好地段的豪宅价格，以凯旋门为例，现在跟之前几乎一样。

但是，香港楼市真的这么旺吗？后劲还有多久？从历史上看，香港股市、楼市虽然步调不同，但方向一致，股市对于市场的反应快于楼市，楼市的表现通常较股市慢3至6个月。但奇怪的是，这次股市没有起色，而整体楼价却在快速回升。那么楼价是怎么抬高的呢？究其原因，还是世界金融大气候。金融风暴后，现金至上，太多现金在全球寻找资金避难所，香港成为首选。而持有大量资金的基金开始炒楼——基金大量购

人在邻近市中心外围的写字楼及铺位，并在需要交代业绩时，放掉部分楼盘，获得收益。所以，楼价上升只是因为改变投资组合，而非出于实质市场需要（租金没有上调），因此向上的动力不能持久。

选择债券？

那么，650万该投资什么呢？其实，在获许投资的资产类别当中，值得被列为投资组合的是债券，特别是香港政府、外汇基金、香港按揭证券有限公司、地铁有限公司、九广铁路公司、香港机场管理局，以及其它指明由港府全资或局部拥有的法团、机构或团体发行的债券。因为对于投资移民者，这部分

资金必须在港停留7年，所投资的就要跟香港的命运相联结。投资移民，投资的意义不止是一两项资产，更是要看好该地的发展潜力，所以，购买债券等于是对该地区的认同。

而且，债券本身有既定价值，再加上特区政府有言在先，会谨慎处理举债得来的资金，绝不会血本无归。而现时港元仍然与美元挂钩，再加上香港债券市场发展蓬勃，因此香港债券绝对值得考虑。

创业风险？

很少有人提及来港投资开公司的移民方法，因为在香港开公司，相对前两者，着实不够吸引。对于在内地已

经从事某一行业的企业家，视为扩张没有问题，但如果人生路不熟，重新开始经营的话，风险太大。

相对于外国，香港目前还没有“创兴投资公司”，来协助本土及外来的创业者。这一类型的公司，具备庞大资金，从现实的商业考虑出发，购买充满创意的点子，又或是与年轻的创业者合资，提供他们所不擅长的帮助，如财务管理。而且，香港创业市场的运作并不如意，就以电费及土地成本等基本创业条件而言，已经让很多有志创业者却步了。

不过见微知著，政府的移民取向似乎反映了香港政府现时的管治思维——并不鼓励移民在港创业。当前香港政府的营运思维，其实非常简单，不断鼓励地产及金融的发展，然后带动社会经济运作。至于未能直接受惠的阶层，则透过这两方面的税收及相关收入，重新分配资源来满足他们的要求。根据这个逻辑，内地投资移民似乎不适合参与香港的产业发展，投资讲求理性，没有必要跟自己的钱作对。

移民还要考虑社会问题。当前香港的贫富对立愈趋尖锐，彼此互相指责，中产阶级则两边看不顺眼。本年度香港金像奖大赢家为《天水围的日与夜》，可见天水围问题在香港受关注的程度。天水围的家庭结构，以香港出生的父亲配在内地来港的母亲及子女为主，这些没有拿出650万来港的移民，他们的生存就艰难得多。简单以乘车上班为例，由于香港西区隧道的经营权为中信泰富所有，政府无权干涉这连接天水围与市区的隧道价格，结果是该地居民如果想从没有工作职位的天水围到市区上班，仅交通费用就将花去他们1/3的薪水，更何谈创业？

每一种投资都各具风险，650万的投资是一个大学问。不过，从你投下去的那一刻，未来的生活就已经改变。有一间移民公司的广告一开头便道出了这需求的重点：“更自由的发展空间，为子女寻求更美好的未来”，这的确是赴港投资移民的魅力所在。 **（张经纬）**

作者：香港财经评论员、
香港《茶杯》杂志总编辑

