

對港前景失望盼另起爐灶 佔中後移台查詢急增

有專營台灣移民的顧問表示，自佔領運動後，港人就投資移民的查詢急增，主要來自高學歷育有子女的中產家庭，表明因對香港前景較失望，打算到台灣投資做生意另起爐灶。現時台灣投資移民只需600 萬元新台幣（約145 萬港元），便可攜帶妻兒一家赴台，但需留意物業出租回報率較低，且未來台灣當局有可能出招打壓樓市，投資需審慎。明報記者

多高學歷有子女中產家

兼營台灣住宅買賣及代辦台灣移民的朗峰地產董事林耀宗表示，近期申請移民顧客逾八成都是40 至50 歲的高學歷育有子女的中產家庭，當中不乏專業人士，他們大都因近期香港政局而對香港前景較失望，決定**移民台灣**營商或開咖啡室，讓子女有更好發展空間。他補充，近期顧客做決定極快，不少人只要初步合資格即會申請，而非像以往般要再三考慮，有的人更表示：「申請一批出，會即時辭工去（台灣），會訂貨櫃將所有香港的家俬運過去。」

去年至10 月申請高04 年3 倍事實上，香港去年全年約有4000 人赴台升學，創歷年新高。根據台灣移民署近10 年來港澳居民申請赴台人數，包括讀書、工作及定居申請，去年亦達最高峰，截至10 月數字已達6398 人申請，較2004 年的1528 人增長逾3 倍。

現時港人欲**移民台灣**，須向台北經濟文化辦事處申請，提交保證書、健康檢查證明等，而投資移民的基本條件是於台灣開設公司並投資新台幣600 萬，申請人可攜帶配偶及20 歲以下未婚子女一同赴台，經常居留1 年後可申請入籍，但要留意，如要入籍，36 歲以下男子須服兵役。

林耀宗說，台灣生活成本始終較香港便宜一截，「在港租車位的開支，已足夠在台北租樓；在港交管理費的開支，已足夠在台灣中南部租樓」，只要將香港物業出租，所得租金已可應付台灣租金及其他生活開支。林表示，為投資移民而在台灣開設公司，資金可存放在銀行，亦可用來供樓，不少申請移居台灣的港人都會選擇於當地置業。他表示台灣樓契多數屬永久業權，亦無限制港人來台置業，並無開徵類似BSD（買家印花稅）的稅款。

出租回報率1 至2 厘較港低朗峰地產另一董事劉頌熙則稱，台北市內已相當飽和，頂級豪宅如連勝文住的「帝寶」呎價可達3 萬港元。林耀宗提醒，台灣住宅的出租回報率較香港稍低，大部分介乎1 至2 厘，而近一年成交量很低，主要因為業主不願平賣，買家亦擔心政府出招壓樓市而不追價，價錢變化不大。

據台灣《天下雜誌》報道，台灣樓市近年出現都會區交易下滑、鄉下炒風熾熱的勢頭。「六都」（台灣6 個直轄市）2014 年全年交易宗數都較前一年衰退一成以上，新北與台北市更分別有高達24%、18%的成交跌幅，但據內政部網站公布，去年成交價漲幅超過15%的行政區，有一半都是鄉鎮，投資客多次轉售樓花哄抬價格，甚至涉及違規手法銷售，財政部正研究修改稅制，遏制炒風，並呼籲投資客審慎。

部分台灣樓盤

新潤明日苑

位於桃園高鐵特區?桃園高鐵站附近正建設重劃區（類似舊區重建），並將建設捷運新線，8 分鐘到機場，30 分鐘到台北車站，但不受飛航噪音騷擾。圖為一個1373 呎單位，該屋苑綠化率超過40%，離高鐵站兩公里，鄰近有桃園棒球場和濕地公園

竹風航空城

農田靚景?竹風航空城亦同處於桃園高鐵重劃區，單位價格包括1 個車位及1 個電單車車位，向北單位面向農田，景觀開闊。圖為一個961 呎兩房單位，是全屋苑中最小，樓底高3.4 米，實用比例67%。

富旺世界之翼

價格較低? 2018 年交樓，離台中高鐵站4 公里，離台中市區16 公里，高25 層，是附近唯一高層建築，平均實用率67%。圖為一個2228 呎的單位，開放式廚房，全套廚具、廚櫃都由發展商送贈，樓價比台北、桃園低得多。

港人台灣置業注意事項●要先取得居留（非永久居民）身分才可申請按揭，只有香港少數銀行的在台分行接受申請，按揭成數約為樓價40%至60%●每年須繳納房屋稅、地價稅，若業主非經常留台要注意●出租回報率偏低，介乎1至2 厘●絕大部分物業屬永久業權，但亦有小部分屬有限年期業權●確保洽購單位不是由受輻射污染鋼筋興建及「鹹水樓」資料來源：朗峰地產