

## 大馬停第二家園計劃 料無礙港人移居 代理：門檻低難取替 近期買家暫觀望

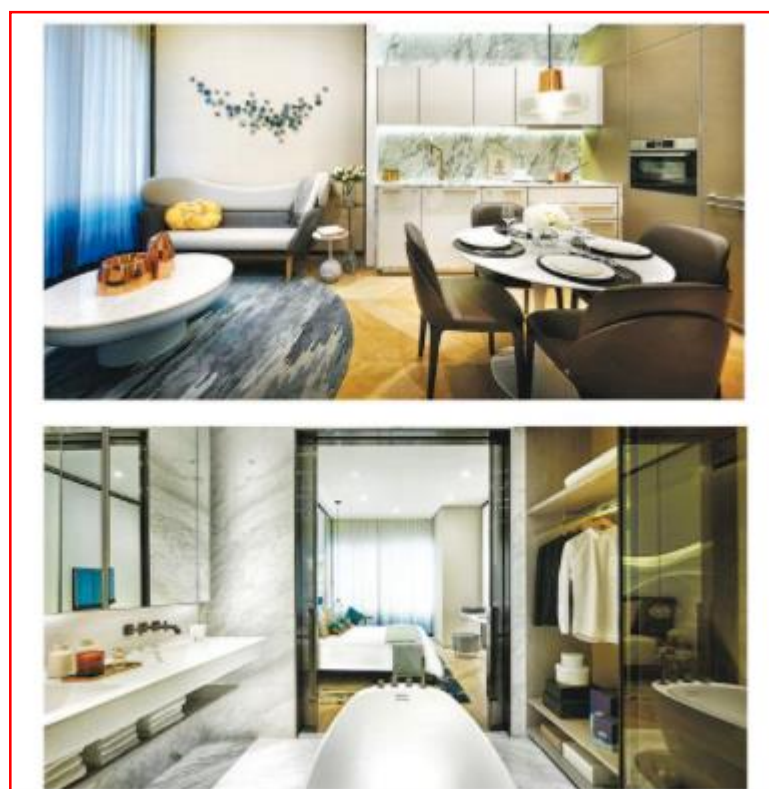


圖2之2-KSK置地推出高級公寓品牌Y008 serviced by . . . . . (公司提供)

【明報專訊】馬來西亞近年成為港人熱門移民熱點之一，與「第二家園計劃」(MM2H)有很大關係。惟近期卻傳來壞消息，事關大馬政府突然宣布暫停處理有關申請，將重新審視計劃內容，打亂了不少人的移居大計。不過中原地產項目部高級資深項目總監羅顯桂表示，暫時未見港人完全放棄申請MM2H的計劃，始終其門檻較低難以取代，但實際上由查詢到實際行動的港人仍然不多，今年更多持觀望態度；並估計於大選後計劃的要求可能提高。

MM2H計劃自2002年推出至今一直深受歡迎，成功申請可獲10年的長期居留簽證，每10年再續。對於今次突然叫停，馬來西亞旅遊部長南茜蘇克利（Nancy Shukri）表示，由於疫情導致鎖國措施，旅遊業停滯，發現當局仍有很多地方要去改善計劃。她強調目前無意永久關閉有關計劃的中心，只是暫停作審視，預計年底完成工作。馬來西亞第二家園全國顧問協會總會（MM2HCA）會長林國獅也表示，雖然《港區國安法》落實，但港人可移民或定居的國家及地區不少，本身有意移居大馬及符合條件的港人亦早已申請，故未見港人申請計劃人數急增。

### 大馬當局：無意永久關閉計劃

本身於大馬有物業的羅顯桂表示，未見客戶因此擱置計劃的傾向，皆因MM2H門檻低難以代替，暫時以等待政府新方案和開關為主，而大馬現時封關，即使計劃如常也未能飛到當地辦理。已經於當地買樓的港人，多作長線投資，自住始終較少，也未見扔貨情況。只是有個別客戶早前參加了MM2H計劃，買了約200萬港元的3房單位，但因英國放寬BNO持有人居留條件，改移居英國而賣樓。以他了解，大馬有可能年內再舉行大選，計劃於選後或會改變，有傳設有投資要求，加入聘請當地人工作等條件，外界盛傳計劃會於明年重開，但暫時尚未能確定。

事實上由去年起，他接獲MM2H的查詢急增，由去年3月時周末銷售展覽只有30至40組客，到年底時平均100組客。不過，由查詢轉到實際行動的客戶不多，今年未能親身實地考察，觀望氣氛則更濃。至於已申請計劃的客戶，以40至50歲為主，一般都是自行申請後，先安排父母前往當地，自己則留於香港。申請計劃的客戶，如自住多選擇華人聚居地檳城，但計劃暫停後自住客大減，轉為選出租能力較強的吉隆坡比例較多，以1至2房為主，投資客本月已升至佔8至9成。

MM2H計劃暫停連同新冠肺炎疫情影響，他認為對3房以上大單位影響較大，皆因多參與計劃的港人購買，當地人一般鍾情別墅，加上計劃要求外國人購買100萬令吉以上物業，對當地人來說負擔不輕，故對整體樓市影響不大。而當地為期6個月還息不還款的計劃，將於本月底到期，加上大馬各城市都已出現不少減價盤，相信到下個月便可見對樓市影響。

疫情以外，今年地緣政治風險進一步升溫，也使不少內地買家對大馬樓卻步。有傳媒報道，隨着疫情爆發及外圍政治環境，還有MM2H暫停，及大馬政府封關，不明朗因素實在太多，使內地投資者擔心。不少人更決定直接賣樓，多於觀望形勢後再決定，其中很多業主更是蝕手離場。

內地客柔佛州買樓4年 樓價跌40萬人幣

柔佛州是近年內地人於大馬的買樓熱點，其首府新山地理位置佳，與新加坡僅一海之隔，本港也曾有不少新山樓盤推售。然而，當地很多內地投資者於柔佛州卻有不愉快經歷。其中一位曾於當地開茶樓的華人坦言，最近於微信看見一個517呎單位放盤，目前僅售60萬人民幣（69萬港元），但自己在2016年卻以逾100萬人民幣（115萬港元）購入同類單位，感到不是味兒。這股買樓潮源自早年有很多內地中產人士，期望到大馬購入物業作第二家園，認為隨着當地華人增加，自然帶動樓價升值，結果卻事與願違。

其中主因正是當長期簽證計劃暫停，沒有新華人買家入市。由2002至2018年期間，第二家園計劃共批出4.39萬張簽證，其中約3成是來自內地人士。惟近年獲批數量大減，MM2HCA數據顯示，在去年9月至11月期間，有多達9成申請都被拒，而且當局沒有交代原因，對比起過去只會約有1成申請不受理。

### 吉隆坡豪宅公寓430萬入場

另外，KSK置地（KSK Land）旗下吉隆坡綜合發展項目8康麗（8 Conlay），推出高級公寓品牌YOO8 serviced by Kempinski，分A及B兩座，面積由700呎起至1328呎，戶型1至3房。兩座的平均呎價分別由3283令吉（約6156港元）至3370令吉（約6319港元），相當於入場費約430萬港元，預計於明年中落成。

明報記者 王俊騏

[海外置業錦囊]