英銀行截水 內地客買樓難按揭

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）為防範資金流出，中國多管齊下應對。據本報了解，外匯管控衝擊波已蔓延至英國，因擔憂國人償付能力，英國銀行屢屢拒絕中國人貸款要求；若求助當地中資銀行，還要被審查首付款資金來源，導致購房者八成尾款難以搞定。

外管局日前重申，個人換匯不得境外購房，卻難以澆滅內地高淨值人群的海外置業熱情。知情人士透露，近來內地居民赴海外購房火爆，嚴厲管控實際催生了更多需求，因為未來資金出海可能越來越難。

陳先生對本報表示，眼見朋友在英國入手四套公寓，年初他亦跟風以總價約35萬英鎊買入倫敦五區的一棟。他提到，現在很多英國房源在內地推介，但這種低價房要靠搶，所以彼時連宣傳冊都懶得看，當機立斷就下了定金。

■英國樓盤最受中國買家青睞，圖為去年一英國樓盤在上海推介時，吸引上海市民圍觀。　章蘿蘭 攝

某英國樓盤購房流程

1、買房簽訂認購書時支付5,000英鎊作為不可退還定金；

2、簽訂認購書後21天內，向賣方支付購房款的10%作為首付款（扣除定金），並交換合同；

3、在交換合同的12個月之內，再向賣方支付購房款的10%；

4、買方於公寓交房之日向賣方支付80%的剩餘款。

整理：記者 章蘿蘭

首付次年各付10% 收樓須付清

業內人士告訴本報，在英國購房，一般需在簽訂認購書後支付房價10%作為首付款，次年再付一成，交房之日付清八成餘款。最終八成餘款能申請到多少貸款，取決於貸款者收入水平，之前貸款一般可至年薪的五至六倍。其實年初資金出海已經很困難，但陳先生海外有註冊一間小公司，一成首付想想辦法倒是輕鬆出去，眼下最令其擔憂的是尾款。

他說，目前中國人極難在英國當地銀行申請到住房貸款。其朋友購入的公寓今年要支付尾款，往年一般靠貸款搞定，但該樓盤的30多位中國買家，因被英國銀行拒絕，最終不得不支付全款，「那麼多錢要出去，真是傷透了腦筋」。至於為何不找英國的中資銀行，他直言，如此一來不但貸不到一分錢，且中資銀行還要審查首筆資金的來源。

找中資行要審查首筆錢來源

知情人士對本報透露，中國向來禁止換匯買房，但在實際操作中，早前多數買家最終依然成功在英國置業，僅有少數人因資金出海受限，不得不放棄購房計劃，但如今若無法貸款，等同於撒手鐧，就算僥倖匯出首付款，也會後患無窮。

仲量聯行中國研究部總監周志峰接受本報採訪時表示，今年中國買家海外購房，貸款整體上肯定比去年難很多，因為海外銀行會顧忌，若中國一直不放鬆外匯管制，這些買家或將無法償付貸款。他提及，英國市場上，中國投資客很多，買家收入多數來自內地，現在國家外匯管制嚴厲，首付與貸款都會成問題，且政府同時也在打擊黑市，買家在黑市購匯，亦不容易，料此舉將重創英國購房潮。

內地對海外樓盤推介料趨嚴

仲量聯行上海項目銷售總監周靜則透露，除英國收緊住房貸款外，近來還有其他國家也在重申，外國人購房款需合法合規，否則房產交易不成立，如果有洗錢嫌疑，款項還可能被沒收，令資金出海面臨很大風險。

目前一些代理機構還在海外積極考察房源，春節過後內地還將迎來新一波推盤熱潮。記者從多個渠道了解到，監管層尚未對開發商赴華推介海外住宅設限，各項目暫時依然可以正常推廣。但周靜預計，未來推廣有可能會趨嚴，比如限制廣告措辭等。

上月銀行代客結售匯逆差增58%

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）國家外匯管理局19日發佈的數據顯示，去年12月銀行代客結售匯逆差2,983億元人民幣（折合431億美元），較11月淨購匯量上升58.4%，為去年1月以來最大逆差。專家分析，經常項目下個人購匯猛增是結售匯逆差大幅擴大的主要原因，同時企業外債償還速度放緩，資本項流出規模實際遠低於過去兩年。國家外匯管理局新聞發言人王春英亦指出，目前企業和居民傾向於保留外匯，但購匯後多以存款留在境內，跨境資金流出壓力有所緩解，外匯局對跨境資金流動備有長期和短期預案。

個人購匯猛增　並多保留境內

數據顯示，去年12月銀行結售匯逆差463億美元，比上月擴大129億美元，環比上升38.6%；其中，銀行代客結售匯逆差431億美元，銀行自身結售匯逆差則降至32億美元。

去年11月正值美聯儲加息前夕，內地銀行結售匯逆差環比上升128%，對於12月繼續漲，興業證券宏觀分析師王涵分析稱，主要是因為經常項目的服務項下逆差大幅增長，而服務項下結售匯主要與居民的經濟行為相關性較大，如留學、旅遊，反映當前居民購匯衝動仍然較強。

分析：走資程度沒想像中大

王涵認為，銀行代客結售匯逆差遠大於同期涉外外匯收付逆差110億美元的規模，去年全年兩者累計差額超過1,000億美元。儘管二者統計口徑存在差異，但缺口擴大一定程度意味着在境內銀行購匯的美元並未被用於實際對外支付或流出，反映出一部分沒有支付交易背景的購匯仍然停留在境內使用，即真正外匯跨境套利流出的程度可能沒有想像中那麼大。

國家外匯管理局新聞發言人王春英昨日在新聞發佈會也指出，企業、個人等更傾向於保留外匯收入，去年結匯率為59%，較2015年下降9個百分點，四季度低至57%。但企業、個人在境內持有的外匯存款上升，2016年銀行境內外匯存款餘額增加604億美元，同比多增488億美元。王春英還表示，近期跨境資金流動結構發生積極變化，境外主體對中國的投資已由淨流出轉為淨流入。

外匯局：外儲將合理區間波動

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）去年中國外匯儲備下降3,198億美元至3.01萬億美元，較2014年6月最高峰時下降了0.98萬億美元。國家外匯管理局新聞發言人王春英表示，從對外支付能力和債務清償能力看，按覆蓋3個月進口及100%短期外債規模測算，目前中國外匯儲備規模仍十分充裕，預計未來中國外匯儲備有條件在合理區間上下波動，隨着美元結束單邊只漲不跌走勢，民間部門持有的外匯可能再向官方儲備轉移。

王春英指出，在對外債務償還方面，外匯儲備需要覆蓋100%的短期外債，目前本外幣短期外債規模為八、九千億美元，比2014年末的1.3萬億美元明顯下降，說明近一段時期外債償還壓力已經得到較大釋放。

對外資產民間部門佔比升

另外，過去對外資產中官方儲備佔比較大，現在民間部門佔比上升。截至2016年9月末，中國民間部門對外資產佔全部對外資產的49.7%，較2015年末上升4.5個百分點。外界普遍預期中國外匯儲備將繼續下降，而王春英則指出，未來，中國的外匯儲備有條件圍繞合理區間上下波動。

工商資訊

中國太平保險集團召開2017年工作會議

1月19日，中國太平保險集團2017年工作會議在上海召開。集團董事長王濱講話，集團副董事長、總經理李勁夫作經營工作報告。會議全面總結了集團精品戰略在「十三五」開局之年的實施進展，並就2017年工作作出部署。中國太平保險集團領導班子成員、股權董事、總部各部門主要負責人、境內各子公司班子成員、省級分公司主要負責人、境外各子公司主要負責人出席會議。

穩中求進開創新局　深入推進精品戰略再上新台階

2016年，中國太平實現「十三五」良好開局，推進精品戰略取得重大進展。集團年度總保費突破1,200億元（人民幣，下同），總資產突破4,500億元，管理資產近7,500億元，實現2011年列入中央管理以來連續五年跑贏大市，主要發展指標再創新高，集團不斷做優做大，經營品質穩中有升。中國太平互聯網業務持續增長，互聯網保費超20億元，太平人壽四川分公司收入突破百億元人民幣，太平再保險保費收入突破100億港元。

2016年，中國太平新增農業部、福建省、吉林省、廣東省、雲南省政府、河南省、貴州省、中國中車、英皇集團等大客戶16家，目前累計簽約戰略客戶達67家。中石化加油站項目保費持續增長，創出線上線下結合的全新商業模式。

過去一年，中國太平積極履行保險央企的社會責任，認真貫徹落實國家供給側結構性改革，推出青海供給側改革股權計劃等多個具有行業示範意義的項目，有力支持「三去一降一補」。此外，2016年中國太平逐漸完善綜合金融佈局，在國際化版圖獲得新突破，穩步增強全面風險管理能力，顯著提升品牌價值和綜合實力。

會議最後強調，2017年是實施「十三五」規劃的重要一年，也是中國太平推進精品戰略的關鍵之年。集團將堅持「穩中求進、創新發展、降本增效、嚴控風險」的工作思路，推進精品戰略取得新的重大進展。

華中師範大學香港研究生教學點開學典禮暨大中華文化論壇隆重舉行

華中師範大學香港研究生教學點2016–2017年開學典禮暨大中華文化論壇於1月14日在富豪香港酒店聚賢廳隆重舉行。中聯辦教科部副巡視員張總明、華中師範大學校長楊宗凱、香港中國企業協會副總裁藍于平、大公文匯傳媒集團副董事長李大宏、香港各界婦女聯合協進會主席林貝聿嘉、聯合國教科文組織香港協會會長陳達文、香港金融管理學院董事長王中英等來自政界、業界、學界的重要嘉賓蒞臨主禮，鳳凰衛視資深評論員李煒擔任本次活動的主持人。

■現場嘉賓合影留念

培育港澳台文化精英　推動兩岸三地文化交流

華中師範大學與香港金融管理學院合作開辦研究生課程已經進入第五個年頭，學生主要來自港澳台各界熱衷中國教育和文化傳承的精英人士。王中英致辭說：「2017年是充滿機遇和挑戰的一年，是將為實現全面建設小康目標作出重要貢獻的一年。正是在這樣的新形勢下，要加快構建具有全球競爭力的人才制度體系，激勵廣大人才為實現『兩個一百年』奮鬥目標、實現中華民族偉大復興的『中國夢』貢獻聰明才智，而人才培養是香港金融管理學院多年來不懈努力的重要工作。」

此次同場舉辦的「第三屆大中華文化論壇」由李煒擔任主持人，華中師範大學教育學院院長雷萬鵬教授，華中師範大學文學院院長王澤龍教授，華中師大香港校友會會長、香港新聞工作者聯會副主席郭一鳴和香港專業教育學院（沙田）院長郭啟興四位特邀嘉賓圍繞「資訊化時代的教育發展」這一主題分別發表了精彩演講。四位論壇嘉賓精心準備，提出「資訊技術可與教育有機融合」、「資訊化時代的教育需要注重媒體素養教育」、「職專教育的資訊化是配合市場需求的全新模式」等論點，可以說觀點鮮明，立意前瞻，引人入勝，精彩絕倫。

國壽富蘭克林開業十周年慶典隆重舉行

1月18日，中國人壽富蘭克林資產管理有限公司（簡稱：國壽富蘭克林）開業十周年慶典於新落成的香港中國人壽中心隆重舉行。中聯辦經濟部副部長雷海秋，中國人壽保險（集團）公司副總裁崔蘭琴、劉慧敏，廣發銀行股份有限公司行長劉家德，中國人壽資產管理有限公司副總裁王一佳，中國人壽保險（海外）股份有限公司總裁劉安林出席。

中國人壽保險（集團）公司董事長楊明生在致辭中寄語國壽富蘭克林要充分發揮雄厚資源優勢、市場化體制機制優勢和中外合資金融企業軟實力優勢。同時，他希望公司未來能更加專業化、市場化、國際化，堅持創新驅動發展，着力建成具有國際競爭力的一流資產管理公司。

中國人壽保險（集團）公司首席投資官、中國人壽資產管理有限公司總裁兼國壽富蘭克林董事長王軍輝指，為更好地實現公司新的發展目標，國壽富蘭克林要把握大資產管理時代的發展機遇，緊緊依靠中國巨大的財富管理市場和中國人壽的大力支持，着力提升投資管理、產品設計等方面的核心能力，聚焦公司優勢的投資領域，深耕香港市場以及亞洲市場，積極拓展歐美市場。

國壽富蘭克林總裁張浩川表示公司將堅定貫徹中國人壽國際化發展戰略，更好地發揮中國人壽境外投資重要平台的作用，努力打造國際一流的資產管理公司，為股東、客戶創造更大的價值。

■主禮嘉賓於開業十周年慶典上合影

創意足金利是封帶領送禮新潮流

新春之時派利是，是整個新年最為重要的環節之一。但很多市民將壓歲錢從利是封中取出後，就會遺忘利是封的存在。為將親友寄託在利是封中的祝福長遠留存，Cosi Moda近期推出四款999.9純金利是封，顛覆利是封「用完即棄」的概念，並以利是封存親友的祝福。

崑崙精密首飾有限公司董事蘇少崐表示，不少港人送禮的習慣愈趨「公式化」，多數人會送利是或精裝的朱古力禮盒，但當巧克力吃完或壓歲錢花光後，利是封和禮盒就失去的紀念價值，而Cosi Moda純金利是封則可以將這份祝福長遠保留。

這四款利是封都帶有不同的祝福，如財神爺有祝願財神入屋的意思，而金福袋則有滿載祝福的意思。蘇少崐表示，客戶對產品反應良好，「有人甚至驚訝幾百蚊可以買到金。」他認為純金利是封比一般利是封和禮品更具紀念價值，而且較貴氣，適合在不同場合，如壽宴、婚禮等送出，相信此產品可以創造送禮的新潮流。

Cosi Moda這套利是封上鑲嵌有由24k金製成的3D立體財神爺、元寶、福袋以及象徵雞年的卡通小雞，而每封利是上的純金重量由0.15克至0.21克不等，售價由328元至418元。