

個人徵信系統升級 假離婚買房難

香港文匯報訊(記者孔雲瓊上海報道)央行徵信中心近日證實,第二代個人徵信系統暫定於1月20日上線,新版個人徵信中增加了「共同借款」信息。業內人士表示,這意味著今後以假離婚名義買房的難度會再次提高,當前徵信制度的改進,客觀上亦吻合了房住不炒的理念。



■第二代個人徵信系統暫定於1月20日上線,以假離婚名義買房的難度將增加。圖為上海徐匯區一處住宅小區。資料圖片

據了解,此次個人徵信系統更新,重點是提升系統性能、改進產品服務方式、完善系統管理以及優化信用報告。相較第一代信用報告,擬推出的新版信用報告增加了一些內容,包括國籍信息、共同借款、個人為法人擔保、法人為個人擔保等信息。特別是「共同借款」一項,指的是一筆貸款由兩個或兩個以上借款人共同承擔連帶償還責任的借款,應對夫妻共同還款時雙方均會有貸款記錄。

增共同借款記錄 信息更全面

有中介人士向記者表示,新版徵信系統對離婚者購房影響相當大。在舊版徵信報告中,婚姻中誰主貸,負債就體現在誰的身上。離婚之後,只要一方「淨身出戶」,沒

有房子也沒有貸款記錄,仍可享受首套房貸的政策福利。很多「假離婚買房」者,就是通過銷戶洗白徵信的做法,讓一方享受首套房貸優惠,僅以30%首付再次購買住房。新版徵信系統一旦實行,不管貸款是夫妻雙方哪一方主貸,都算共同體,離婚以後沒有貸款記錄的一方也算貸款過了,有貸款記錄了。首付要提高至70%至80%,貸款超過5年利率以上海而言亦要在基準利率的基礎上上浮10%。從一線城市一套房則500萬元至600萬元(人民幣)的房價來看,離婚後買房門檻大幅提高,對於多數人而言,7成到8成首付購買,基本上等於買不起房。

離婚後買房 首付高達8成

此前,在限購限貸持續進行的政策

下,上房地產市場出現了很多「假離婚買房」的做法。通過離婚的方式,使得夫妻一方沒有房產和貸款記錄,這樣就符合首套房的認購資格,能以較低的首付比例和更低的利率重新認購一套住房,如上海地區商業貸款首套房首付在30%左右,首套房貸款利率為4.65%。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進接受香港文匯報記者採訪時亦強調,這次政策的重點在於夫妻「共同借款」這個角度來看,主要是審查借款的。即便女方沒有貸款記錄,銀行在貸款的時候,是會讓女方簽字的,換句話說,她會成為共同還貸者。

上述中介稱,此前舊版徵信系統夫妻購房,男方如果是主貸,那可以在買房時女方簽名僅在共同抵押人簽名,不在共同借款人簽名。

「時間差」縮小 「黑歷史」難遁形

此外,第二代徵信系統影響購房方面還有體現在以下幾個方面。包括在信息更新時間上作了調整,根據要求,各機構在採集時點T+1向徵信中心報送數據。這也意味著想利用銀行徵信更新緩慢的時間差,去申請貸款越來越行不通了,而以前可能需要一個月甚至更久才能更新徵信數據。

另外,消費類大額貸款過去僅體現信用卡,不體現分期金額,新版徵信報告將體現分期時間和分期金額,也就意味著申請房貸需要更多流水來抵消負債。同時個人欠稅、民事裁決、行政處罰甚至手機欠費、水電費欠費情況亦會被記錄在案,這些個人「黑歷史」再難掩蓋,同樣影響房貸的申請。

深圳去年住宅成交增逾兩成

香港文匯報訊(記者李昌鴻深圳報道)受深圳獲批先行示範區和提高豪宅稅的標準等利好刺激,2019年深圳樓市出現暢旺的成交,並且新房價格有輕微地上漲,與北京下跌形成鮮明的對比。據美聯物業(深圳)最新發佈的報告顯示,在多重政策利好

的刺激作用下,2019年深圳一、二手住宅合計成交115,033套,較2018年上升22.3%,其中,一手住宅成交37,884套,同比上升28.9%;二手住宅成交77,149套,同比上升19.4%。全市一手住宅的成交均價為55,106元人民幣/平方米,上漲1.8%。

一手住宅樓價全年漲1.8%

新房價格方面,由於9月至12月受個別高價樓盤網簽的影響,全市一手住宅的成交均價較前期上浮。但是全年來看,2019年房價仍維持高位盤整的趨勢,全市一手住宅的成交均價為55,106元人民幣/平

米,年度漲幅1.8%。港人成為深圳樓市一支不可忽視的力量,據深圳中原駐港辦公室公佈,去年8月至11月,港人就購買了659套新房和二手房。業內人士預計,在8月至11月港人至少在深圳購買兩千至三千套房。

傳小紅書擬融資39億 估值逾460億

香港文匯報訊(記者周紹基)被視為「內地版IG」的小紅書,據悉正就融資進行初期洽談,估值約在60億美元(約468億港元)。彭博引述消息人士指,小紅書是內地新興的應用軟件,兼具電商及社交平台功能,連阿里巴巴(9988.HK)及騰訊(0700.HK)也有份投資。據報小紅書計劃融資約4億至5億美元(約31億至39億港元),現正與潛在投資者接觸。

消息人士又稱,小紅書去年估值達50億美元左右。去年小紅書一度因涉及「不當內容」而短暫下架,公司也一度暫停融資計劃。成立於2013年的小紅書,截至去年7月擁有3億多名用戶。小紅書是一家向內地用戶推薦海外購物網站的互聯網社區。及後小紅書進入電商業,並發展成一家社交媒體平台,用戶可發佈視頻與照片,分享護膚、美食和旅行等方面的日常生活。該公司在2018年完成了3億美元的D輪融資,當時估值只有約30億美元。有關的D輪融資正是由阿里巴巴領投,金沙江創投、騰訊投資等投資者也有跟投。

攜程擬上半年來港第二上市

另外,在美國上市的線上旅遊服務公司攜程正在與投行磋商,計劃在香港進行第二上市。路透社引述知情人士透露,攜程已接洽中金公司(3908.HK)、摩根大通和摩根士丹利,研究在香港的發股計劃。攜程希望最早在今年上半年出售至少10%的股份。根據攜程在納斯達克市場的最新市值206億美元計算,這將幫助它籌集至少20億美元。

魯「快閃年貨節」 老字號展新形象



■「山東老字號暨非遺快閃年貨節」藉「快閃」方式吸引眾多年輕人。殷江宏攝

香港文匯報訊(記者殷江宏山東報道)農曆新年將至,各地年味漸濃。1月10日,「山東老字號暨非遺快閃年貨節」在濟南啟幕。與以往有所不同,此次活動借助「快閃」這一新潮方式,顛覆了年輕消費人群對老字號「人老、店老、產品老」的固有印象。本次年貨節吸引了德州扒雞、宏濟堂、梁子黑陶、濰坊風箏等30家中華老字號、山東老字號、非遺企業亮相。活動期間除了產品特賣、組團採購等常規活動,還將舉行線上網紅特賣,製作線上促銷活動分會場,開通企業天貓、京東、抖音等電商平台直播活動,實現線上線下聯動。同時設置老字號非遺技藝體驗互動,消費者可現場體驗製作技藝,並自製自購,增加活動趣味性。

投資理財



任曉平 光大新鴻基外匯策略師

近日澳洲山火影響到澳洲的野生動物,山火的濃煙也吹到南美洲,全球暖化正影響人類的糧食和經濟活動。2019年初,美國中西部洪水影響到當地農民播種,個別地區播種更少了50%。加上中美貿易戰,令農民收入大減,部分農民去年收入只有往年的一半左右,並出現大幅虧損。

美國農民破產申請急升

美國聯邦法院的統計顯示,2018年10月至2019年9月農民破產申請數為580宗,與2017年10月至2018年9月的468宗相比增加24%。同一期間創出8年來最高水平。即使算上政府的損害補償,收入仍少了50%。美聯儲自去年9月17日以來重新擴大其資產負債表,美聯儲接近每日在RepoMarket操作。資產負債表已由低位3.7萬億上升至現在的4.149萬億。這是美國用了兩年時間縮表的50%。也就是這個重新開始的擴張,通脹也在同一時間升溫。

2019年12月瑞典央行結束其負利率政策,官方利率回歸0。由於負利率政策並沒有有效地吸引到實體經濟,相反,由於銀行業是有一定的資金成本。不可能將全數反映在存戶身上,所以負利率反會壓縮銀行業盈利,並且增加了他們在高收益賭博式投資的風險,這也是中小型銀行的風險開始上升的原因。英倫銀行和日本央行都已經指出中小銀行的風險正在增加。

另外歐盟主席馮德萊恩(Ursula von der Leyen)抵達英國和美國首相約翰遜會面。要在2020年底前傾談好歐美未來關係的所有方面之間協議,基本上是不可能。她認為雙方都需要選擇優先的事項,反映出上升空間也有限。

歐元下跌空間有限

既然通脹正在升溫,不排除最終歐央行也選擇結束其不合理的貨幣政策。歐元兌美元的支持位在1.1050及1.11。預期下跌空間有限,上方阻力在1.14。

全球經濟「慢球化」 亞洲投資級債成優選

過去兩年在孤立與保護主義興起影響下,全球化終結的聲響不絕於耳,展望2020年,儘管全球景氣持續維持溫和成長,但貿易緊張情勢並未完全解決,貿易量增速仍緩,預估全球經濟將走向「慢球化(slowbalisation)」時期,金融市場在風險與機會並存拉扯下持續維持「波動性」。

1990年到2010年可說是全球化的黃金時期

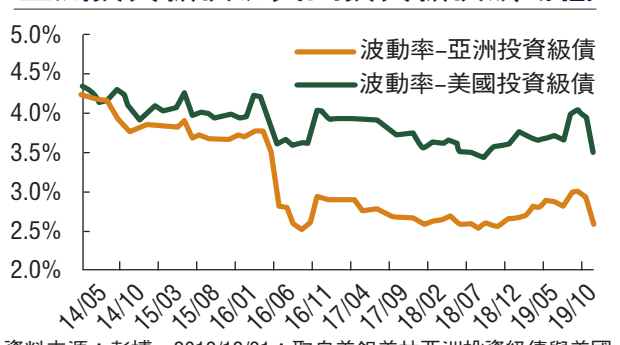
然而過去10年(2011年至今)在移動生產成本無法再下滑影響下,全球化已出現減速,隨著美國總統特朗普就任高喊美國優先、英國走向脫歐,孤立與保護主義再起,更令全球化終結的聲響不絕於耳;美國經濟學人日前即表示,從目前國際貿易活動與跨境投資下滑來看,「全球化(globalization)」商業模式已轉為如蝸牛般「慢球化(slowbalisation)」周期。國泰投顧認為,儘管2020年全球景

氣持續維持溫和成長,但主要經濟體成長動能多數來自寬鬆貨幣政策與消費帶動,並非淨出口及投資,加上貿易緊張局勢並未完全解決,全球貿易量增長速度仍緩,預估2020年全球經濟將走向「慢球化」時代。

2020年為「波動性」時代

2019年金融市場在全球央行聯手寬鬆,加上美中貿易談判達成第一階段協議、英國國會大選降無協議脫歐風險引領下,股市與債市均呈現亮眼表現。展望2020年,市場依然存在風

亞洲投資級債較美國投資級債波動低



資料來源: 彭博, 2019/12/31; 取自美銀美林亞洲投資級債與美國投資級債指數

險與不確定性,包含從聯邦公開市場委員會(FOMC)會議記錄來看,討論風險和不確定性因素佔所有經濟討論的比重上揚中國境內國有企業和民營企業違約家數上揚,使部分企業信用條件與流動性趨緊。美國雖與中國達成貿易初步協議,但部分關稅猶存,且美國與其他區域之貿易緊張仍可能再起,全球貿易增速仍緩。

所幸儘管風險猶存,全球多數央行均透過降息穩定景氣,未來主要央行亦可能採取其他貨幣政策工具擴大資產負債表,且日本、歐洲、中國及部分新興市場國家陸續推出財政刺激方

案,預料2020年將為風險與機會並存之「波動性」時代。

2019年亞洲投資級債在全球央行降息驅動下,上揚逾10%,展望2020年,國泰投顧認為在全球央行擴大資產負債表引領下,亞洲投資級債具高評等、低波動、企業財務體質佳三大特性,為對抗「慢球化」與「波動性」時代下投資優選

零售銷售好轉 澳元反覆上行

金匯動向

馮強

澳元本月初受制69.60美仙附近阻力,周二跌穿69美仙水平,其後連日守穩68.50美仙支持位,本週尾段曾反彈至68.85美仙水平。美國本週早段公佈12月份ISM非製造業指數強於預期,美元指數迅速重上97水平,加上澳洲山火導致市場氣氛略為不利澳元,該些因素均是引致澳元未能持穩69美仙水平的原因之一。不過中美兩國可能於下週簽署首階段貿易協議,消息有助減輕澳元的下行壓力。

另一方面,澳洲統計局本週四公佈外貿數據,11月份貿易盈餘按月擴大42%至58億澳元,出口值按月有2%增幅,數據好於10月份表現。此外,澳洲本週五公佈的11月份零售銷售值按

月攀升0.9%,較9月份的0.2%及10月份的0.1%幅顯著轉強,將有助第四季經濟表現,數據帶動澳洲10年期長債息率本週尾段連日觸及1.26%水平1周高點。隨着澳洲山火已大致反映在澳元近期的走勢上,而澳元過去3周多均依然持穩位於68.40至68.50美仙之間的主要支持位,有利澳元掉頭回升,若果美國本週五公佈的12月份非農就業數據一旦未能延續美元指數連日來的上行走勢,則不排除澳元將逐漸向上下收復本週早段的跌幅。

日圓偏弱支持澳元走勢

美國與伊朗的衝突未有進一步升級,市場避險氣氛降溫之際,日本總務省本週五公佈11月份兩人或以上家庭的月度平均消費支出連續兩個月下跌,同時日本厚生勞動省的資料顯示

11月份實質工資增長亦連續兩個月下降,不利日本第四季內需表現,日圓匯價跌幅擴大。美元兌日圓本週尾段重上109.65水平兩周高位,有進一步上試7個多月以來位於109.70至110.00水平之間重大阻力區的傾向,而日圓的偏弱表現引致美元兌日圓交叉盤連日攀升,周五曾向上逼近75.45水平1周高位,對澳元構成支持。

澳央行有機會按兵不動

澳洲繼10月份就業數據偏弱,失業率回升至5.3%,澳洲統計局資料顯示11月份就業數據迅速掉頭改善,帶動澳元上月底曾走高至70.30美仙水平逾5個月以來高位。若果澳洲本週23日公佈的12月份就業數據進一步好轉,則澳洲央行依然有機會在下月4日的政策會議繼續按兵不動,有助澳

元保持反覆上移的走勢。預料澳元將反覆重上70.00美仙水平。

周四紐約2月期金收報1,554.30美元,較上日下跌5.90美元。現貨金價周三未能持穩1,600美元水平後遇到回吐壓力,周四在1,540美元水平獲得較大支持後略為反彈,本週尾段大部分時間徘徊1,545至1,553美元之間。雖然中東局勢稍為緩和,但緊張氣氛仍可能隨時升溫,有助減輕金價的下行壓力。預料現貨金價將暫時徘徊1,530至1,560美元之間。

金匯錦囊

澳元: 澳元將反覆重上70.00美仙水平。
金價: 現貨金價將暫時徘徊1,530至1,560美元之間。