

PMDHK

市場環球概覽

19 / 02 / 2021



指數資訊

名稱	收市價	變化	% 變化
恒生指數	30,595.27	-\$489.67	-\$1.58%
國企指數	12,041.53	-\$187.10	-\$1.53%
上證綜合指數	3,675.36	\$20.27	\$0.55%
深證成份指數	15,767.44	-\$194.81	-\$1.22%
滬深300指數	5,768.38	-\$39.34	-\$0.68%
日經平均指數	30,051.38	-\$184.71	-\$0.61%
道瓊斯工業平均指數	31,493.34	-\$119.68	-\$0.38%
標普500指數	3,913.97	-\$17.36	-\$0.44%
納斯達克指數	13,865.36	-\$100.14	-\$0.72%
英國FTSE100指數	6,617.15	-\$93.75	-\$1.40%
德國DAX指數	13,886.93	-\$22.34	-\$0.16%
法國CAC指數	5,728.33	-\$37.51	-\$0.65%
上證A股指數	3,852.80	\$21.26	\$0.55%
上證B股指數	244.86	\$0.93	\$0.38%
南韓綜合指數	3,085.00	-\$1.66	-\$0.05%
新加坡海峽時報指數	2,908.85	-\$11.58	-\$0.40%

中港市資訊

港交所已選出下任行政總裁

經過多月遴選工作，香港交易所（00388）終於落實下任行政總裁人選，周二收市後宣布委任**摩根大通私人銀行國際市場首席執行官歐冠昇（Nicolas Aguzin）**，自5月24日起接掌該職位任期3年。惹人熱議的是，港交所經過新帥應側重國際化，還是給予內地信心的爭論後，終讓他成為該所首名外籍舵手。

強調內地戰略不會改變

港交所主席史美倫表示，歐冠昇在資本市場和金融服務擁有國際和區域經驗，有助推動港交所連接中國與世界的戰略。「香港在這時候要特別加強國際金融中心的地位」，而在固定投資產品、衍生產品及科技上，仍然需要發展及國際化，並強調港交所的內地戰略未曾改變，亦不會改變。

現年52歲的**歐冠昇**是**阿根廷人**，同時具有**克羅地亞護照及香港永久居民身份**，**沒有美國綠卡**他在**摩根大通任職約30年**，期間帶領該行於內地開設控股券商，在香港工作9年。摩通網頁顯示他精通英語、葡萄牙語及西班牙語，但沒有提及普通話或廣東話。**他曾盛讚內地過去40年減貧是人類史上前所未見成就，中國持續為世界經濟增值。**

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

港交所已選出下任行政總裁- 續

委任仍待證監會批准

被問到其不諳粵語及國語會否成為港交所與內地等方面的溝通障礙，史美倫謂，「（前任行政總裁）小加都唔識廣東話」，強調和內地及各界的溝通並非單靠行政總裁一人，而是整個團隊當中不少本地和內地人士，故不擔心與內地溝通會出現困難。同時，團隊成員亦會與業界有良好關係，相信不會阻礙交流。

早前有報道指，遴選行政總裁過程中，有人質疑歐冠昇的中港經驗不足，史美倫指，委任他是董事會一致同意，惟未有正面回應有否受內地政府「祝福」，只表示甄選是據法律程序進行，唯一需要尋求批准是來自香港證監會。因此，有關委任仍待取得證監會批准，獲批後他將出任港交所董事會當然成員。現任代理集團行政總裁戴志堅在歐冠昇「坐正」後會繼續擔任聯席總裁及首席營運總監。

上任行政總裁李小加在 2010 年加入港交所前，為摩根大通中國區主席，與歐冠昇駐港時未有重疊。李小加說：「冠昇（Nicolas）是我的一位好朋友，也是中國內地的好朋友，香港的好朋友。我相信他將成為一位優秀的港交所行政總裁。」

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

港交所已選出下任行政總裁- 續

市場：不能當投行經營

立法會金融服務界議員張華峰認為，擔任港交所行政總裁一職，無論是外國人、香港人或內地人都不重要，認為該所董事會作出決定時已衡量一切因素。不過，他作為金融界從業員，對外國人是否足夠了解本港業界及本地政策、是否足夠熟悉內地金融發展動向，以及國家政策方向等有所保留，期望新任行政總裁樂意並積極與業界溝通。

港交所前獨立非執行董事許照中表示，毋須介懷是甚麼種族的人士擔任行政總裁一職，最重要是以該所現狀需要甚麼人才的角度出發，惟認為新任人選不能以「投資銀行」的運作模式去經營港交所。

不過，亦有市場人士質疑，香港是背靠內地、面向世界，在中美角力的環境下，香港將成為中資企業走向國際市場的主要窗口。外籍人士如何與內地溝通和加強融合？

再者，香港早已建立國際品牌，外國投資基金必然會來，不需要委聘外國人來推廣，認為應由熟悉國情的人擔任較好。

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

歐冠昇小檔案	年齡	52歲
	國籍	阿根廷
	學歷	美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院理學士（經濟）學位
	現職	摩根大通私人銀行國際市場首席執行官、資產及財富管理業務管理委員會成員
	簡歷	<p>2012至2020年 摩通亞太區主席兼首席執行官，負責領導該行在中國及亞太區的業務，並代表該行出席參與區內銀行界、互聯網及金融業等大型會議，包括G20峰會、亞太經濟合作會議等。任內在內地建立一家獲新發執照、由摩根控股的證券公司；與中國郵政儲蓄銀行建立戰略合作夥伴關係</p> <p>2005至2012年 摩通拉丁美洲首席執行官</p> <p>1990年 加入摩通</p> <p>在港工作時間：9年</p>

中港市資訊

港交所已選出下任行政總裁- 續

高盛發表研究報告表示，歐冠昇在亞洲/中國和國際市場內，在亞洲的銀行擁有大約 8 年的高級職位和領導經驗。他將帶來廣泛的銀行業務經驗至交易所，以及與亞洲金融、銀行、監管金融機構內的的潛在聯繫；歐冠昇在摩根大通工作 30 年，在美洲和亞洲市場扮演重要角色；他在 2005-12 年曾擔任摩根大通拉丁美洲首席執行官；自從擔任該地區的銀行職位以來，該經驗將使歐冠昇帶來國際交流。港交所目前來自中國境外上市企業的股票交易佔收入的 90%。高盛對港交所予「沽售」評級，目標價為 410 元。

該行指，從市場的角度來看，新任行政總裁的關鍵問題是策略及淨現金流的使用，港交所自 2019 年以來一直「立足中國」、「連接全球」及「擁抱科技」這三大集團戰略。隨著行政總裁的變動，該行關注對有關策略的變化指引。與策略相關議題是，港交所現有約 300 億元的淨現金流。港交所曾經在 2019 年建議與倫交所（LSE）合併，儘管並未進行收購，而港交所表示繼續懷有擴展固定收益業務的雄心。

報告指，中國香港股票以及債券通交易量方面取得成功。基於離任行政總裁李小加先前指出，他打算進一步擴大互聯互通機制至新股和衍生產品等。交易所也一直在尋求中國 A 股指期貨納入 MSCI 指數當中。

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

港交所已選出下任行政總裁- 仲延

中國郵政儲蓄銀行

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司（英語：Postal Savings Bank of China Co., Ltd.，縮寫：PSBC），簡稱郵政儲蓄銀行、郵儲銀行，是中國大陸境內唯一一家郵政儲蓄銀行，也是中國郵政集團有限公司的全資子公司，承繼原中華人民共和國郵電部、中華人民共和國國家郵政局和中國郵政集團公司經營的郵政金融業務。

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司年報指，其經營理念為「堅持服務『三農』、服務中小企業、服務城鄉居民的大型零售商業銀行定位，發揮郵政網絡優勢，強化內部控制，合規穩健經營，為廣大城鄉居民及企業提供優質金融服務，實現股東價值最大化，支持國民經濟發展和社會進步。」

截至 2016 年底，中國郵政儲蓄銀行總資產 8.27 萬億元人民幣，存款餘額 7.29 萬億元，貸款總額 3.01 萬億元，全年淨利潤 397.76 億元。

區塊鏈技術合作

2017 年 1 月 10 日，郵儲銀行在北京舉辦新聞發布會，宣布推出基於區塊鏈技術的資產託管系統。此項系統由 IBM 公司研發的 Hyperledger Fabric 軟體實現，被用於銀行的核心業務系統，也是中國銀行業將區塊鏈技術應用於銀行核心業務系統的首次成功實踐。

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

北水湧港

今年以來，北水被形容瘋狂來港掃貨，截至舊農曆三十前，短短 25 個交易日，以港股通買入成交額與賣出成交額相減計算，北水淨流入近 3700 億元，佔去年全年淨流入約 6700 億元的大約 55%，單日流入量佔港股總成交額逾 20-30% 以上。北水南下抱團，大型科技股最受惠，當中騰訊是最愛，連續 30 個交易日增持，買入金額超過 1183 億元。內地私募基金西藏閩木資產管理公司總經理曲星海表示，旗下基金港股配置比例，數日間由 10% 大幅增至逾 50%。曲星海表示，除了部份股份未在 A 股上市外，A 股優質股票較貴，港股估值相對低亦是吸引力，形容北水買貨時對股價不太在意，而是有多元配置需求。他表示，旗下基金港股配置暫時足夠，若大市回調，會考慮加倉。機構湧港加倉同時，內地散戶亦不甘落後。耀才證券行政總裁許繹彬以誇張形容近兩個月內地客開戶情況，指出新開戶中，內地客戶約佔 38%，增加約 10 個百分點，內地客投資額由 3%-5%，增至 15%。

利達資產管理基金經理黃耀宗相信，農曆年假後北水會繼續流入港股，預計每日成交額 2000 億元是常態。資金加碼南下，有內地言論提出炒港股為爭奪定價權。黃耀宗認為言論屬標題性市場始終視乎需求，質疑若港股估值高，北水會否持續流入。東驥基金管理董事總經理龐寶林認為，股票互聯互通機制暫時開放程度足夠，更認為現時毋須放寬內地個人資產限制。他擔心港股更加 A 股化，波幅更加大。財經事務及庫務局發言人回覆本台查詢時表示，以循序漸進模式擴容是政策目標，將繼續與內地有關部委逐步推動各項互聯互通計劃擴容方案，優化計劃安排。

以上資訊擷取自新聞

中港市資訊

北水湧港- 續

匯豐環球投資管理中國及香港股票部主管沈昱在記者會上表示，自去年下半年開始，更多南下資金配置在本港市場，隨著人民幣資產增強，認為相關現象將會持續，反映內地投資者增加對港股的配置，加上中國近期有多隻新基金產品增加港股持倉規模，由於港股相對並沒有大增長相信其估值較A股有吸引力；長遠認為內地及本港的市場會越來越融合。她指，港股的互聯網教育、地產管理及消費品等行業將會獲「北水」的資金配置增加。她又認為，雖然沒有恒指目標預測，但認為今年港股企業盈利增長15至20%；相信過去數年恒生指數並沒有大升幅，即使今年將會有更多新經濟股加入，港股或有新變化，但出現「泡沫風險」屬言之尚早。她又指預計今年將會有更多中概股回歸香港市場，將增加港股流動性；但由於仍未納入互聯互通下，南下資金未能投資於相關股份，但認為是時間問題。沈昱表示，新一屆美國政府的首要任務是要處理國內問題，預期短期內中美關係不會進一步惡化，但未必會有改善。

內房華夏幸福早前出現近53億元人民幣的債務違約。

匯豐環球投資管理債券投資管理聯席董事林嘉銘表示，預計內地市場繼續調整信貸風險，內地持續推出政策去調整市場違約情況，包括早前實施的「三條紅線」監管，認為對行業整體發展屬好事，內房企業在財務融資上較為審慎。他又認為，在經濟復甦及貨幣政策收緊環境下，越來越多小型企業或會出現違約風險，故投資者需謹慎選擇。

以上資訊擷取自新聞

外市資訊

全球首隻比特幣 ETF 面世

虛擬貨幣比特幣(Bitcoin)於 2 月 12 日時升至紀錄新高的 4.8925 萬美元之際，加拿大基金公司 Purpose 表示，監管機構已經批准該公司管理的比特幣場內交易基金(ETF)掛牌買賣。該基金將成為全球首隻比特幣 ETF，令到散戶也可參與比特幣炒作熱潮。

加拿大安大略省證券委員會(OSC)其後確認，批准有關 ETF 的運作。目前，散戶可以通過買賣比特幣期貨產品，以投資比特幣。不過，Purpose 的比特幣 ETF 可以讓散戶變相直接持有比特幣市場人士 Arthur Salzer 稱，買賣比特幣 ETF 對散戶而言，更具吸引力，因為 ETF 是以資產淨值計算，不用支付溢價。

美國基金業界人士 Todd Rosenbluth 表示，美國基金公司曾經申請成立比特幣 ETF，但美國證券交易委員會(SEC)遲遲未批准。他相信，即使加國出現首隻比特幣 ETF，相信正值人事更替的 SEC，也不大可能在短期內批准比特幣 ETF 面世。

以上資訊擷取自新聞

本港新聞

積金局促受託人評估替代盈富基金

美國政府禁止美國人及機構投資被列入制裁名單的中資股，今年 1 月管理盈富基金（02800）的道富環球一度宣布停止投資相關受制裁股份，即使後來轉? 恢復投資有關股份，但消息指出積金局對道富做法感不滿。由於部分強積金計劃的成份基金有投資盈富基金，積金局已去信強積金受託人，建議就道富作為盈富基金經理人的適當性進行評估。

市場人士指出，道富最初表示不會對被美國制裁的股份作出新投資，令市場愕然，就算之後收回決定，已令人擔心日後或再有極端動作的潛在風險，觸發部分強積金計劃有成份基金投資盈富基金的受託人研究是否須作兩手準備，做好應變部署，包括應否把成份基金所投資的盈富基金，以其他產品替代。據悉，初步結論是暫時按兵不動。

另外，道富公布恢復盈富基金投資被美國制裁的股份後，強積金計劃部分成份基金有投資盈富基金的公司，包括信安、BCT 銀聯、中銀保誠、東亞及富達等，均提醒有美國公民身份的計劃成員，指出盈富基金的投資涉及一些受美國制裁的股票，不適合其投資，計劃成員應採取適當行動，尋求獨立的專業意見，仔細查證及審查所投資的成份基金，以保障其利益。

以上資訊擷取自新聞

本港新聞

國安法

壹傳媒集團創辦人黎智英被控違反《香港國安法》的案件，終審法院裁定律政司就黎智英保釋的上訴得直，裁決指國安法第 42 條對保釋的門檻，較一般本港法例嚴格得多，並且以「不得准予保釋」為前提，除非法官有充足理由相信被控人不會繼續實施危害國家安全行為。身兼行政會議成員的資深大律師湯家驊在本台節目《千禧年代》表示，因為國安法的特殊情況，保釋門檻的確提高了，是因為罪行本質而有所需要。他指出，國安法下不少情況會將舉證責任，放在被告身上，雖然少有但並非從來沒有，因為現時涉及相當嚴重行為，全世界的國安法都是採用預防方式，目的是阻止有人傷害國家安全，因此國安法的本質很獨特。湯家驊說，國際人權公約亦寫得清楚，所有自由權利都因應國家安全而有所限制，在國際社會上，對於自由及權利的定義，都止於國家安全問題，因此不能說因為國家安全而自由被削弱。他認為，今次終審法院就國安法作出詮釋，訂出執行上的原則。他又說，終審法院今次的解釋並不等於涉嫌干犯國安法的人永遠不能保釋，由於黎智英團隊表示會重新申請保釋，相信法律理據會有所改變，律政司亦會調整回應的理據。

以上資訊擷取自新聞

本港新聞

通識教育

教育局提出改革通識教育科，行政長官林鄭月娥表示，有關科目在改革後，是一個新科目取代通識教育科，不會再稱為通識教育科。而涵蓋範圍包括要了解香港、國家及世界，但不是國民教育。林鄭月娥說，通識教育科運作 10 年，出了很多問題，包括學者認為一開始的設計，無課程範圍、無審核的教科書，是衍生問題的根源。特區政府有決心好好教育下一代，要改革通識教育科。她又說，明白有通識科的教師關注，包括是否要重新學習及培訓，政府會支持及多安排有關培訓。她希望社會客觀及持平，對待通識教育科的改革。

以上資訊擷取自新聞

本港新聞

香港反洗錢審查研擴至內地官員

半年伊始，香港計劃加強防止內地官員利用香港隱藏非法財富。綜合外媒報道，香港正在評估加強對反洗錢法規，由目前的只針對海外人士，擴至對內地官員的資本流動和交易進行審查。

報道指出，**財經事務及庫務局**擬定一份建議文件顯示，**將對香港以外，而不是目前「中國以外的任何地方高敏感度政治人物，及其家人和親密的相關人士進行更嚴格的盡職調查，換言之，內地官員亦將包括其中。事實上，內地政府本身也積極對幹部和企業高管的腐敗採取了愈來愈強硬的立場，香港此舉可謂迎合國策。**

據悉，有關的金融界諮詢已於上月結束。同時，**港府已建議改變對金融機構和顧問業界為內地有政治聯繫人士，開設銀行帳戶和交易支票的要求。**

報道引述**孖士打律師行合夥人 Alan Linning**表示，**上述修訂清晰地**向香港的銀行、律師，以及會計師行等機構表明，此後**高敏感度政治人物的盡職審查包括內地官員，銀行及律師行需要劃一視為高風險客戶。**

事實上，有機構估計，**每年在香港洗錢的金額當中大部分來自內地或澳門的犯罪收益。於2002年到2011年間，來自內地的非法資金流出達1.08萬億美元，而香港是非法資金的最大目的地。**

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

海外置業

海外置業要留意的三件事。

第一點，是要有「地方智慧」。千萬不要將香港的置業喜好和習慣套用到海外市場。以台灣為例，大家去旅行去得多，不過住就是另外一回事了，至少買樓的喜好就和香港人很不同。香港人普遍都喜歡背山面海，不過台灣就不一樣，以台灣北部的習慣為例，他們要「全走」山景和海景，根據當地朋友說，海景給人的感覺是「冷」、「風大」、「鹽份高」、「偏僻」。另外台灣北部人都不愛山景，因為有地震的關係，不愛住在山上，也不愛住在山邊。李澄幸認為你以香港人的標準去搵樓，自住都是可以的，不過預未來出售時有機會被人壓價或者難一點賣出那台灣人喜歡甚麼？喜歡河景、市景、公園景等等。所以，去外地置業，必須要有「地方智慧」。

第二點，就是要留意稅。有些朋友未移民都打算先買樓，又或者想去先住幾年，若不適合就回流香港，反正樓價低，先買再算。現時很多朋友討論移民後身分改變會面對甚麼稅務，其中一個是遺產稅。而不動產投資，一般來說是以物業所在地來徵稅，即使最後你沒有移民，物業位處在有遺產稅的地方，比如美國、英國、台灣和日本等，身後想讓後人繼承就有可能需要繳納遺產稅了。

第三點，是匯率問題。以英國為例，英鎊的匯價至 2016 年英國脫歐公投至今，仍然是下跌了一截，換言之如果是 2016 年前在英國置業，即使物業有升值，兌換回港幣是不是有盈利，就要看匯率的影響了。所以，除非你已經決定落地生根，如果仍然有機會走來走去，最好都關注一下匯率的影響。如果打算先租後買，匯率都是要注意的，如果預期當地貨幣會升值，是不是要提早將港幣兌換成當地貨幣呢？這些都是需要考慮的地方。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

英國買樓

想趕係 Stamp Duty Holiday 前完成交易？有咩風險你要知

Stamp Duty Holiday 將會於 2021 年 3 月 31 日完結，不少港人已密密籌備，希望趕在 3 月底前完成整個買賣流程，再趕都要留意以下的風險，以免日後要花更多金錢和時間處理。

在英國買新樓，收樓前要處理按揭事宜，曾有個案付了訂金才知道要趕在收樓前處理按揭，結果因為太遲處理沒有太多選擇，只能被逼選擇一些短年期又高息的計劃。建議買新樓甚至乎買二手樓之前，如果能夠承做按揭的話，不妨先做功課，了解自己可負擔的按揭貸款額、按揭年期及息率等等，便可按自己的計劃去處理。

另一個要留意的就是房產有沒有水浸風險，有個個案，有港人做完 Home buyer report，發現房產可能有水浸風險，但房子身在市中心，亦不是近河，他不明白為何會有水浸的風險。其實除了河水會氾濫令附近的樓房有水浸風險外，如果市區內的引流系統排水能力不是很好的話，都會有影響，地面可能都會水浸。不幸的話，連續一兩年都水浸便要不斷裝修，浪費心機浪費時間，而且水浸期間要再找地方租住，有水浸風險的房屋，其價值亦會下跌，到時候便得不償失了。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

英國買樓- 續

英國物業分為 Freehold (永久業權)及 Leasehold (租賃業權)，買 Freehold 物業則是持有人永久擁有物業所在的土地，而 Leasehold 物業持有人並不擁有物業所在的土地。

大家如欲購買 Leasehold 的房屋，要小心當中的條款，因為這些條款要去到交易後期，律師做完調查才會知道。而有些 Leasehold 的房產，本身的條款不是太有利於買家，亦都是偏幫地主最明顯的例子就是地租過高，如果地租超過樓價的 0.1%便已是超過市場定額了，另外它上升的幅度應該緊貼通脹。另外亦有一些地契的條款是過了某一段時間，如果不交地租的話，地主有權入稟法庭沒收該房產。處理這些條款是需要時間讓律師和地主的律師去磋商溝通，亦都要處理一些法律程序，中間牽涉很多金錢和時間，如果大家趕在 3 月底前完成所有交易而忽略了這些風險的話，可能得不償失。

其實在英國買樓還有很多不同的變化，作為買家要衡量清楚這些風險自己能否承受，如果承受不了，建議先放棄這個機會找另一間，或者慢慢去處理，確保自己可以接受得到風險，亦可尋求專業人士的幫助，避免這些可預見的風險。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

英國買樓- 續

有些英國的二手樓是不能申請二按的

英國倫敦格倫費爾大樓（Grenfell Tower）2017年發生大火，導致71人死亡。火源是4樓一個單位的廚房，然後火勢極速蔓延，一個主要原因是該大樓外牆使用了一種叫 Cladding 的易燃物料，所以發展商、政府、甚至銀行機構都知道這個風險，銀行機構第一時間就不再接受相關房產的按揭。全英國現時大概有 2000 幢物業需要更換這個防火外層，需要等待英國政府撥出資助處理，如果自己處理的話每個單位的預計成本約 15000 英鎊(約 16 萬港幣)，而且若他日想放售，下一手的買家都要承受這個風險，亦都只能全額購入。若想得知心儀二手物有沒有這個問題，可先向賣家諮詢一份 EWS1 表格，這是一個防火表格，亦都要查問有沒有 Cladding 報告。

另外一個最常見不能做二按的二手樓，是「非標準的建築物」(Non-standard construction)。這些建築物的外型都比較突出，用料都較特別，可能是一些古蹟的建築，這類型的房屋它們的樓頂可能是平的，甚至可能是一些茅草屋頂的設計，它們的用料可能是一些鋼筋，甚至乎是木造的，這些都會有一定的漏水風險。另外有些混凝土的建築物，也不能夠做二按，大家要注意了

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

英國買樓- 續

有些英國的二手樓是不能申請二按的- 續

有一些地下是商業用途樓上是住宅的物業，都有機會不能做二按，因為地下的商業活動可能人煙夾雜，影響到樓上住宅的價值，承做按揭的銀行有可能覺得這些活動會拖低樓價，不是一個好的投資或者不是一個好的住宅。少於 30 平方米的 studio 亦一樣未必能申請二按，因為當地銀行會認為這些物業是很難轉手的。

如果想購買 Freehold 的單位都要特別留意，因為成幢住宅有不同單位，其他單位有可能是 Leasehold 的，如果將來有些大型維修項目，大家要支付的金額可能會不同，這些都是很複雜的東西，所以未必能做到按揭。

大家要特別留意 Flying freehold 的物業，Flying freehold 則是指物業的業權可能有部份延伸到去鄰居的範圍。較熟悉的例子就是共用車庫，一個車庫分開兩個位，這些都是屬於複雜的業權，一般難做按揭。而一些沒有物業管理的 Leasehold 單位，銀行可能會拒絕按揭，因為如果銀行認定了這幢物業的物業管理做不好，有一些公共空間沒有妥善管理，例如走廊、電梯、甚至乎垃圾房，有一些例子可能就是垃圾房沒有上鎖讓癮君子隨意進出，這些情況對銀行來說都是很大的風險。

英國樓的種類非常之多，不同的例子仍有很多，概括來說最主要不能申請二按的原因是業權過於複雜、建築物結構非標準、管理不善的住宅、令物業價值下跌的外在因素等等，令銀行認為這些樓宇的價值會下跌，從而將這些風險全部轉回給賣家和買家身上。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

移民英國- 乾淨資本 及 匯入制

移民英國繼續是熱門的話題之一，所謂「兵馬未動，糧草先行」，很多人首要想到的問題是要帶幾多錢到英國當地呢？又應唔應該繼續將部分錢保留在香港呢？「乾淨資本」以及「匯入制係乜？

第一步，合理估算移民後的家庭收入與支出。移民後要適應新的環境，收入難免會減少，所以事前最好做好預算，而且需要比在香港時更保守，因為移民去英國不是旅行，好多家庭都以得到護照為目標，所要留一個令自己足夠安心的數字，甚至乎足夠幾年的生活費，確保自己可以留到 6 年，例如是 20 萬英鎊生活費。

第二步，20 萬英鎊的生活費應該如何安排？大家需要認識一個概念，叫做「乾淨資本」。在成為英國的稅務居民前，所取得的非英國收入以及本金等，被稱為「乾淨資本」。大家要將「乾淨資本」做好隔離，例如是存放在一個獨立的銀行戶口，存放於英國以外的地方，不要再將其他投資收入混合一齊。這一筆「乾淨資本」有何用呢？英國是重稅國家，如果你移民前已經調整好你的投資組合，釋放出來的資金作為「乾淨資本」，即使你移民到英國，成為稅務居民後，將「乾淨資本」匯入英國，都不會有稅務的影響，這樣就解決了備用生活費和擔心不夠現金要沽資產去幫補，但又要交稅的煩惱。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

移民英國- 乾淨資本 及 匯入制- 續

第三步，認識「匯入制」。一般而言，移民英國就意味將成為英國的稅務居民，需要就全球的收入繳納英國稅項。不過，如果只是稅務居民而未被視為英國居籍（Domicile），或可申請「匯入制」，意思是來源自英國境外的收入，如果未匯入英國，暫時不需要就該部分收入繳納英國稅，當然會有一些應用上的限制，比如會影響到英國當地的免稅額，但都值得高收入或高資產淨值的家庭關注。換言之，善用「匯入制」可能會有節稅或延稅的效果。

結論移民去英國，如果從理財角度出發，不一定要將所有身家都馬上帶到去英國當地，因為如果全數資金都調動到英國，及後的一舉一動，都很容易會跌入英國稅網。相反，留在海外，可能仍然有一定節稅的空間。總之，先計算好支出、準備足夠的乾淨資本以及善用匯入制，這樣帶6個月至一年的生活費去英國當地可能已經足夠了。

以上只是概念上的說明，希望有助想移民的朋友提高財務策劃的意識，移民前有需要可找財務策劃師以及稅務顧問就自身的情況定立合適的方案。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

如何利用保險達到延稅同節稅？效果？

英國 5% Rule 你要知

香港稅制相對簡單，大家很容易忽略了保單及稅當中的關聯性。而在移民理財中，除了保障和增值以外，保單還有稅務策劃的隱藏功能。

從香港移民到重稅的國家或地區，一般都需要面對環球徵稅、資產增值稅、所得稅稅率較高以及遺產稅的問題，所以原本的投資方式，比如買樓收租，在考慮到「稅後回報」以及遙距管理租客的問題後，變得沒有現在般吸引。

租務的管理，或者仍然可以委託他人協助，不過收回來的租金是實實在在的收入，在環球徵稅的國家或地區，以英國為例，是需要報稅的，而節稅的空間也比較有限，因為一般租客都是按時交租，而業主一般都不會因為該年度的入息稅的稅階或稅率而考慮少收租金，除非以信託或特定的架構持有物業，否則可以做的，或者只是了解稅後的影響和乖乖交稅吧。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

如何利用保險達到延稅同節稅？效果？- 續

英國 5% Rule 你要知

金融工具的彈性就會比較大一點，以保險為例，如果將資金以保險的方式進行儲蓄和增值，可達節稅或延稅的效果。

第一，在保單內滾存的紅利，一般來說，不會馬上引伸稅的問題，可以將收稅的問題延後，自己可以安心等增值。

第二，保險和收租最大的分別是「可控」，作為業主，租金不可能少收，但作為保單持有人，可以因應自己當年的收入或生活情況，決定提取的本金金額，那就有機會在累進的稅階下實現部分的節稅效果，比如只提取足夠生活所需的資金而又剛好在某個低稅階之內，配合英國有一個「5% rule」，指定的保單每年可以容許提取 5% 的本金而暫時不用報稅，彈性相對上便大一點了。

第三，將稅延後的意義是甚麼？當你退休，再沒有工資收入時，免稅額自然用不盡，以滾存了多年的保單來支持生活費，提取時即使視為收入，但所繳的入息稅會因為稅階較低的問題，自然變相交少一點稅。

再提一提，英國現時的稅階可以是 20% 或 40%，差別可以很大的。以上就是如何利用保險增值的同時，又在人生不同階段發揮延稅效果的模擬攻略。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

移民後聘請外傭的困難

移民後，稅制不同故之然需要更好的財務策劃，不過移民後需要更好的理財，好可能最基礎的原因是「收入減少」。

一個家庭產生收入，不外乎兩個渠道，分別是「人搵錢」和「錢搵錢」，而移民後靠「人搵錢」則將會面對很多的限制。除了人生路不熟，未適應當地環境之外，很多家庭在移民後，先生和太太其中一個會因為照顧家庭的需要而離開勞力市場。

在香港聘請外傭可謂中產家庭的必然選擇，外傭的工資成本對比自己所犧牲的時間或商業價值相對是微不足道，對於家裡有年老父母、孩子甚或是寵物的家庭來說更是十分重要。曾有報告預計香港到 2047 年，將需要約 60 萬名外傭，主要原因是人口老化，有很多家庭有照顧老年人的需求。其實，外傭對香港的經濟，甚至是很多家庭的收入都有貢獻，可惜移民後將不會適用

例如在台灣，想請外傭是需要計分（點數）的，要累積到 16 點才有基本的資格申請招聘外傭大概的規則如下：

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

點數計算表

小孩	未滿1歲	7.5點
	未滿2歲	6點
	未滿3歲	4.5點
	未滿4歲	3點
	未滿5歲	2點
	未滿6歲	1點
滿6歲至未滿75歲	不計點數	

移民資訊

老人	75歲以上	1點
	76歲以上	2點
	77歲以上	3點
	78歲以上	4點
	79歲以上	5點
	80歲以上	6點
	90歲以上	7點

移民資訊

移民後聘請外傭的困難- 續

根據上表去算一算就知到底在台灣聘請外傭有多難了，屋企有兩個小朋友都未夠分的，可能要加上兩名長者才足夠 16 分。

那另一個港人熱門的移民目的地英國呢？在英國要取得工作簽證，必須是每年內政部的國家需求工種，更要達到規定的薪金標準，僱主亦要做相關的申請，可想而知有多難？

所以，舉家移民外地，真的要有心理準備，其中一位家庭成員將「做埋姐姐果份」，繼而長時間地離開勞動市場。

如何在家工作及建立多元化的收入來源真的至關重要，最直接的方法是善用手上的資產「錢搵錢」，妥善理財真的很重要。

以上資訊擷取自新聞

移民資訊

遺產稅其實不可怕

遺產稅是一個國家或地區對死者留下的遺產徵稅，通俗一點來說，就是後人繼承遺產時需要付出的成本。香港沒有遺產稅，不過全球有不少國家設有遺產稅，包括港人熱門的移居目的地，例如台灣和英國等。

以英國為例，遺產稅可以高達 4 成。

舉一個簡單而極端的例子，假設一個家庭擁有多套房產及各種資產，但只有極少量的現金，父母親去世後，但因為家中沒有足夠現金支付遺產稅，故未能順利又快速的繼承遺產，子女們可能需要借錢或變賣能變賣的資產，萬一遇上經濟不景，要賤賣資產更是傷上加傷。

但其實可以利用一些相對簡單的工具便可以順利又快速的解決遺產稅，例如人壽保單，假如你的資產價值 4 千萬，而某個地方的遺產稅是 40%，假設沒有免稅額，遺產稅便高達 1600 萬，只要準備一份 1600 萬的人壽保險，為指定的受益人帶來了現金，這樣就無懼上述沒有現金的困境，繼承資產時便輕鬆得多，亦都避免了身家大打折扣的問題。

如果生前將資產送給子女又能否避過遺產稅呢？由於人不知道自己何時會死，所以很難知道應該何時送贈，而且部分國家對於生前的贈與會有限制或者會徵稅，而人壽保險的賠償金亦可能需要繳付遺產稅，無論是生前贈與、購買保險、甚至成立信託，理論上都是愈早準備愈好，做好準備，遺產稅並不可怕。

以上資訊擷取自新聞

THANK YOU