

房贷市场战鼓再擂 新品让贷款族尝甜头

房贷利率7折优惠的政策出台已经数月有余,各家银行在房贷市场的明枪暗战再度打响。除了按揭之外,房贷新品的亮相也显得异常及时。一场银行间争夺客户的战役让房贷族们终于尝到点甜头。

——本报记者 涂艳

存量房贷转按揭升级

在监管部门的政策公布之后,各家银行对于房贷7折的政策可谓犹抱琵琶半遮面,而期间大行的暧昧态度、和存量客户申请办理房贷优惠的潜规则可谓五花八门。而不可否认的是,一场争夺客户的大战早在去年就轰轰烈烈地打响了,平转按揭一时也成为房贷族与银行博弈的筹码。

记者了解,包括农行、建行、光大、中行、兴业、深发展和上海银行在内的多家银行都公开“叫卖”转按揭业务,而近日民生银行也正式对外宣称,该行“余额转按揭贷款”优惠活动启动,而对存量房贷客户打7折的条件很是宽松:只要符合“首套房”、“改善型购房”或满足优质客户条件的借款人即可。

一位在房屋中介机构工作的曾女士告诉记者:“一般银行都要求转按揭的房产评估价格或者贷款余额高于一定数额,例如农业银行和光大银行对此的要求是30万元,而对首套房7折、二套房可以优惠至7.5折的兴业银行则要求贷款余额为50万元。”其实这更是大大限制了部分房贷者的选

择。另外,民生银行此次还对转按揭中的担保费买单,客户需要自己交纳少量的评估费和抵押登记费用等。

另外,由于“改善型住房”的界定一直悬而未决,如果您申请7折优惠的房产面积超过当地人均住房面积了,多数银行是不能比照首套房来给您办理的。也就是说,民生银行的改善型购房和满足优质客户条件的借款人将为二套房甚至三套房的房贷“放水”。

业内一位股份制银行的房贷部门人士分析:“每家银行的成本考量和银行的发展路径都会对其房贷政策造成影响,而股份制银行和中小银行在市场份额的争夺中更加激进而大胆,民生银行此次的放水力度不小,不排除其他银行跟进的可能。”

但是专家也提醒,对于是否转按揭还是需要考虑成本的,如果贷款余额并不高,但是却要交纳提前还款的违约金,那么不建议急于转按揭。另外,如果接受行不再允许您提前还贷,那也是需要三思而后的行。

存抵贷业务再度风靡

随着房贷业务的竞争,一些与房贷账户挂钩的存款账户开始成为各家银行竞相推出的创新品种。其实,这种本质上以存款抵押贷款利息的增值服务很早就深发展、建行、招行、中行和民生等银行中就存在,只是各家银行的叫法各有不同,有存抵贷、存贷通和房贷理财账户等等。

而在吸储和争夺客户的压力下,近日渣打银行成为外资行中首个向国内客户抛出橄榄枝的银行。此款称为“活利贷”的产品也是由办理了个人商业性住房贷款的客户向活力贷账户中存入闲款资金,在抵押贷款本金节省利息支出的同时,更加注重其如活期存款般的灵活流动性。除了存款门槛没有限制和中资银行的存抵贷产品不同外,其他并无大变化。

以深发展的存抵贷为例,顾客只需要将自己的闲置资金放在约定的活期账户上,超过5万后银行便会按照一定比例(65%的抵押率)将其视作提前还贷,也就是说节省的利息支出

等于提前还贷部分×贷款利率,但是客户的这部分存款并不影响活期存款的性质,可以随时提取。而几家银行的主要区别在于存款的最低起点和抵押率,其中中行的门槛较高,为10万元;而深发展、建行则分别为5万元和3万元;而渣打新推的产品亮点之一也在于门槛无限制。另外,存入指定账户的存款还有一个抵扣比例,一般为50%至55%。

例如王先生贷款100万元分15年还清,如果他办理了类似业务(以贷款利率6%计算),那么他存款余额为10万元时,一年可以抵利息(0-5)万×55%×6%=1650元,相较于活期存款360元的收益来说高了不少,相对于年化1.65%的收益。

但是专家提醒:存抵贷比较适合平常资金流动较大,而又不愿意去做提前还款的客户,并非所有房贷客户都适合。除了存抵贷之外,包括循环贷、双周供、气球贷和接力贷等目前市场上的房贷产品数不胜数,顾客需要根据自己的需求选择。

携手私募 银信理财向高端客户抛橄榄枝

——本报记者 金莘莘

春寒料峭之际,投资者依然在寻找09年如何让资产增值的理财利器。就在去年的“理财明星”银行信贷类产品逐渐从市场隐退的同时,银信合作却出现了新的契机——一款携手私募,为高端客户打造的“奥运冠军”理财产品引起了广大投资者浓厚的兴趣。

原有信贷类产品谢幕

去年9月份金融危机开始加剧以来,银行理财产品的发行即出现逐月下降,这一势头在2008年12月尤其明显。

去年12月减少的基本是人民币理财产品,尤其是信贷类理财产品。”西南财经大学信托与理财研究所研究员李亚深表示,当年12月信贷类产品发行数较上月减少85款。由于去年上半年信贷紧缩带来的发行动机已经基本消失殆尽,故而当年12月信贷政策继续松绑后,特别加上央行出乎意料的大幅降息的影响,众多此类产品推迟发行,或者取消发行。

此外,出于对银行相关风险的考虑,银监会在去年年底发布的《银行与信托公司业务合作指引》中明文规定:“银行不得为银信理财合作涉及的信托产品及该信托产品项下财产运用对象等提供任何形式的担保。相当于给此类产品念了一道“紧箍咒”,也使得信贷类理财产品这匹2008年的银行理财“黑马”,在2008年最后一个月“低调”谢幕。

新合作携手私募浮出水面

然而,就当人们以为银信合作的信贷类产品遭遇发展“瓶颈”之际,一种新的产品模式又

在市场上激起了涟漪。

春节刚刚结束后,中国银行私人银行部(北京)联合国投信托、上海凯石益正资产管理公司(以下称凯石投资)以及银河证券,定向推出一款专属理财产品——国投凯石奥运冠军结构化产品集合资金信托计划。

据记者了解,该产品由国投信托担任受托人,优先投资人为奥运冠军及冠军教练、领队和其他奥运代表团成员。产品以股票、基金、债券等为主要投资对象,由凯石投资根据市场情况进行灵活配置。投资期限为1年,50万元起售,募集规模上限为6000万。记者从凯石投资总监李文忠处了解到,该款信托产品的优先受益人预期年化收益率为8%。

这应该是市场上第一款面向高端客户推出的和私募合作的银信产品。”招商银行私人银行中心(上海)副总经理张印君向记者表示。就已发行的银信产品看,此前的大部分产品都是以单一信托产品的形式打包给银行发售,面对的客户不是特定人群。但是这次中行推出的奥运冠军结构化产品,却将募集对象定位成奥运冠军以及相关人群,引入专业私募凯石投资作为其投资顾问。

2009年初,基金公司集合专户即将开闸的消息,让此前沉寂已久的专户理财再度吸引了人们的目光。基金公司发展其“私人银行”业务、以及抢夺高端客户市场的雄心也得到体现。

银行为了留住高端客户,在产品设计和方面实现创新,也是迫在眉睫的事。”一位业内分析人士如此表示。

据悉,此次中行联合国投信托和凯石推出



钱沿调查

购房退税落户 大众并不领情

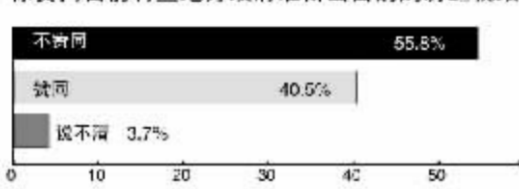
——策划/整理 金莘莘

房地产市场的低迷,让各地政府纷纷祭出“救市”新政,近期最受大众关注的莫过于部分地区推出的“购房退税”和“购房落户”政策。那么,普通人对于这些政策有何看法,在本期本报联合新浪理财一起推出的“你欢迎购房退税落户吗”的调查中,我们发现大众对于购房退税落户的新政并不领情。

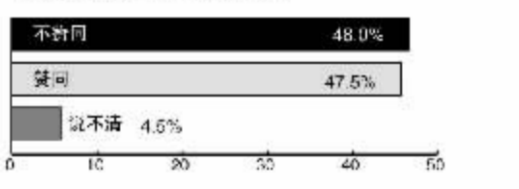
截至记者发稿,共有40152人参加了此次调查,其中有55.8%的被调查者表示“不赞同”有些地方政府准备出台的购房退税政策,同样,在对待购房落户问题上,依然是“不赞同”的意见占多数,48%的被调查者并不赞同购房落户的政策。当然,如果一定要在两者中选择一项,被调查者更倾向于购房退税政策。

目前,对于购房退税落户政策,业内部分专家也有质疑的看法,主要观点是担心新政可能刺激房价上涨,并且只能利好有实力购房的人群,从而加剧低收入者的住房困难。

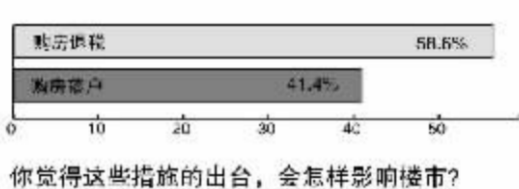
你赞同目前有些地方政府准备出台的购房退税政策吗?



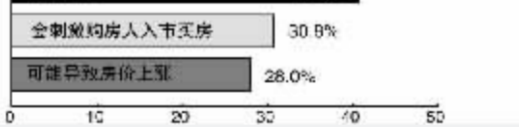
你赞同购房落户的政策吗?



假如你所在的城市实行上述政策,你更倾向哪一项政策的出台?



你觉得这些措施的出台,会怎样影响楼市?



尤睿 制图

外币理财产品 保本也失吸引力

——本报记者 涂艳

在投资海外的结构性理财产品深陷泥潭之时,更加保守的投资货币和债券市场的产品则成为了近几个月外币理财发行的主流产品。而由于各国基准利率的一路下滑,与各国基准利率以及伦敦同业拆借利率(LIBOR)相关联的这类外币产品收益率也深受牵连。

据普益财富最新发布的1月份商业银行理财产品报告:1月外币理财产品共发行了52款,而其中美元产品占到了24款,而其中18款为保证收益型理财产品,另外,7款欧元、9款港币和7款澳元产品均为保证收益型。与以前结构性产品占主流不同的是,如今的产品都以保本浮动收益或者干脆保证收益来吸引投资者。

即使保本,但是随着利润空间的不断压缩,投资者还值得投资这类产品吗?从数据上来看,美元6个月产品的预期收益率已经跌至1.68%,而一直高居外币理财产品收益率头名的澳元6个月产品的年化平均收益率也降至1.90%,较去年8月光大银行的一款同类型产品9.00%的年化收益率可谓天壤之别。

虽然理财产品与外币定期存款的利率有一定优势,但是产品的期限一般都为3个月、6个月甚至1年以上。而投资者在不享有提前终止权的情况下就会面临汇率风险和流动性风险,所以银行理财专家提醒手中握有外币的投资者:如果确有必要留有外币,那么尽量远离外币理财产品,即使它们保本保收益,如今的吸引力也已经很弱。

新品上市

东亚银行挂钩黄金 “立盈宝”新品面市

——本报记者 金莘莘

2月18日至3月5日,东亚银行全新的“立盈宝”系列产品6人民币保本投资计划上市发售。据悉,该产品是追踪黄金交易基金价格的品种,挂钩SPDR Gold Trust与短期黄金现货价格的相关性约为98.9%,可以帮助投资者有机会分享黄金市场上扬带来的收益。该产品提供到期100%本金保障,投资期限为9个月,预期的最高年化收益为2.25%。投资起点对于普通客户和私人银行客户而言,分别为5万元人民币和20万元人民币。

点评:总体上看,该产品本金有保障,属于保本型的安全产品。目前,黄金在经济下滑的形势下,也成为众多投资资金的避险选择,具有一定的投资价值。不过,该产品虽然具有投资灵活、保障最低收益(年化0.36%),且投资期限较短等特点,但是投资者也必须注意,一旦“触发事件”没有发生,那么预期的最高收益就无法获得,最差的情况将是投资者在9个月期满后,获得本金以及投资本金0.27%的收益;并且该产品在投资期限内无法提前终止和赎回,也具有一定的流动性风险。

安联承保奥斯卡电影

——本报记者 黄蕾

记者获悉,将于2月22日拉开帷幕的奥斯卡颁奖典礼共有79部影片获得提名,其中的46部影片在拍摄和制作过程中得到了安联在美国的公司消防队员基金保险公司的保险服务。这个比例也基本符合安联在美国市场上三分之二的占有率,该公司已为好莱坞产业提供了将近80年的电影行业保险服务。

在电影的拍摄和制作过程中,除了可以专门针对高风险性的特技动作进行投保,还有其它险种可供选择,例如演员阵容险。演员阵容险可以由演员不适、受伤、患病、甚至死亡等行而引发的妨碍影片制作进程的情况作出保障。并非所有的电影都存在大量的危险因素,但是大多数电影公司在拍摄中都会为影片进行投保。

交行“得利宝·QDII澳视群雄”第三次收益支付

——本报记者 唐真龙

记者从交通银行获悉,该行于2007年6月6日发行的代客境外理财产品“得利宝·QDII—澳视群雄”于2009年2月2日第三次向客户支付收益。

“得利宝·QDII—澳视群雄”是交行自主开发的首款以澳大利亚元计价的代客境外理财产品,以人民币、美元、港币、欧元、日元、澳元等币种进行境外投资。该产品每半年分红,截至目前,该产品已经成功进行了三次收益支付,累计支付客户10%左右的绝对收益。

受金融危机影响,2008年下半年以来,全球资本市场大幅下挫,基金系QDII以及大部分银行系类基金QDII产品均出现了大面积缩水。交通银行“得利宝·QDII—澳视群雄”代客境外理财产品充分利用保本票据和金融衍生工具的结合,在风险和收益中寻找平衡点,成功地避开金融危机的冲击,显示出较强的抗风险能力。

钱沿对话

09年投资股市,把握三大原则

——本报记者 金莘莘

09年投资股市,如何在流动性和基本面博弈下的市场上获取较好的收益,作为此次奥运冠军理财产品的投资顾问,上海凯石投资管理有限公司投资总监李文忠在接受本报记者的采访时,表示投资者应该注意三大原则。

上海证券报:这款“国投凯石奥运冠军结构化产品集合资金信托计划”,预期收益为8%,而且是以投资证券市场为主的产品,能否介绍一下凯石为何要做这样一个产品?

李文忠:我们认为,在现在的市场环境,实现年化8%收益的产品,还是可以做到的。现在的市场具备一定的风险,但是大盘目前处于一个比较低的位置,股票市场的估值进入了一个比较合理的区域,应该是这类产品进入的较为理想的时机。而且凯石的投资

团队中,还有一部分人员是专门负责债券市场的研究的,这也是我们能够做这种稳健型产品的原因。

上海证券报:你觉得投资者在09年,应该把握怎样的投资原则?

李文忠:09年投资的话,应该有几个大的判断。首先,我们觉得市场的风险已经释放了,股市已具备了一定的投资价值。其次,虽然09年市场从总体看仍然较弱,但是有一个特征可以肯定,就是市场将会区间波动。尽管基本面会比较差,但市场上的资金是比较充裕的,就容易形成股指在区间波动这样的特点。最后就是投资者应该注重精选个股,尽量选择那些优秀公司进行投资。09年接下来的行情中,个股可能会分化。因此基于价值投资和选股策略出发的投资者,更可能获得好的收益。