

选择房贷产品也要“锱铢必较”

央行的突然加息,使得固定利率房贷一下子热了起来,随着农业银行加入固定利率房贷的“队伍”中,办理固定利率房贷的银行增至4家,分别为光大银行、招商银行、建设银行、农业银行。对于普通百姓来说,选择房贷就一定要选择固定利率房贷吗?

加息催热定息房贷

央行19日上调了存贷款利率之后,一些推出固定利率房贷产品的银行相继上调利率。招商银行率先行动,值得关注的是,这一次招商银行并没有和上次加息一样采取和基准利率同步的上调举措。此外,建设银行也对固定房贷利率进行了调整。特别值得注意的是,就在央行上调利率后不久,农业银行正式推出了固定利率个人住房贷款产品,按贷款期限分为3年期、5年期和10年期三个档次,对应的利率区间分别为5.75%—6.55%、

5.85%—6.65%、6.15%—6.95%。业务范围包含一手住房贷款和二手住房贷款,暂不包含商业用房贷款。农行新推出的固定利率房贷产品增加了固定+浮动的混合利率方式,还增加了利率调整选择权条款。

浮动房贷仍有优势

细心的投资者可以算出,经过此次加息后,部分较短期限的房贷利率水平实际是“负增”的。以一至三年(含)贷款为例,加息前的利率为6.03%,下浮10%为5.67%,加息后的利率为6.30%,下浮15%为5.355%,比加息前反而减少了0.315个百分点。三至五年(含)的贷款利率,在加息前后保持不变;五年以上的,加息后仅增加了0.063个百分点。

相比定息房贷,普通房贷虽然没有利率上的优势,但值得关注的是其充分考虑到时间价值的因素。如果贷款50万元

固定利率房贷	3年	5年	10年	10年以上
招商银行	6.06%—6.36%	6.18%—6.48%	6.54%—6.84%	无
建设银行	5.72%—6.36%	5.88%—6.57%	6.39%—7.02%	无
光大银行	5.55%—6.12%	5.73%—6.21%	6.12%—6.45%	无
农业银行	5.75%—6.55%	5.85%—6.65%	6.15%—6.95%	无
浮动利率房贷	5.355%—6.30%	5.508%—6.48%	5.841%—6.84%	

品种名称	原利率	月还款额	总还款额	现利率	月还款额	总还款额
固定利率房贷	6.12%	5581.20元	669744.43元	6.39%	5649.45元	677934.54元
浮动利率房贷	5.75%	3510.42元	842500.48元	5.841%	3536.44元	848746.30元

注:还款采取等额本息方式,固定利率房贷为10年还款,浮动利率房贷为20年还款,均按最优优惠利率计算,其中固定利率房贷选择建设银行产品,贷款总额为50万元

(20年),虽然每年还款均额为4.2万元,但假设年通货膨胀率为3%,第20年的4.2万元其实只相当于第1年的2.4万元;30年贷款每年还款均额为3.4万元,第30年所还的3.4万元只相当于第1年的1.4万元。如果考虑到通货膨胀的因素,20年和30年的贷款利息差距并没有想象中那么大。由于目前的固定利率房贷的期限都比较短,因此从时间价值来看,并不一定比浮动利率划算。

合理选择最为重要

加息之后,当购房者纷纷将眼光转向固定利率房贷时,可以看到普通房贷依然有其优势。选择房贷产品的标准不仅要看看其付出的利率低,更为重要的是,在还房贷的同时,不能影响家庭的日常生活。在选择房贷产品时,首先应该了解各银行提供的房贷产品优惠的幅度。可以通过银行网站上的理财计算器计算每期还款

的本金和利息,以此判断是否适合自己的实际情况。在与银行签订贷款合同的时候,一定要仔细阅读制订有关的条款,特别是在提前还款以及转换房贷类型所涉及的相关服务费用的条款上,尽量做到有利于自己。目前各大银行在普通房贷中提供了等额本息、等额本金、等额递增、等额递减等还款方式,这也为贷款者提供了更多的选择。特别是对于打算提前还贷的人来说,选择固定利率房贷是不划算的。(袁非)

从水彩画专拍看投资门道

□本报记者 邱家和

水彩画作品专场拍卖虽称不上史无前例,也是近两年以来绝无仅有的。上海崇源推出的“中国名家水彩画”专场8月13日落槌,80件拍品中成交了52件,成交比例为65%,总成交额达148.3万元。仔细分析这场拍卖的结果,对比今年春拍京沪港各大拍卖行上拍的水彩作品,可以给有心的投资者提供不少启示。

关注三类画家

为了组织这次专场,上海崇源推出了较为强大的画家阵容:一是吴作人、萧淑芳、哈定、李超士、谢之光、陈秋草、陶冷月以及王师子、潘思同等老一辈的作品;二是吴冠中、杭时鸣、金立德、徐芒耀等名家的作品;三是活跃在水彩画创作领域的青年画家的作品。从拍卖结果看,成交额超过10万元的共3件,依次为陶冷月《风景》17.6万元、徐芒耀《老农与羊》10.45万元、王师子《水彩组画》10.45万元。令人关注的是,除了徐芒耀之外,名家的作品在这个专场上表现一般。

名家之作更受青睐

今年春拍,香港的苏富比、佳士得,北京的翰海、保利、诚轩、匡时,上海的嘉泰、朵云轩、泓盛,杭州的西冷等10家公司均有水彩画作品上拍,其中3家公司拍品较多,分别是香港佳士得8件、上海嘉泰21

件、杭州西冷8件,合计共56件拍品,流拍11件,成交率为80%。再看成交排行榜,成交价超过10万元的拍品共10件。与上海崇源形成鲜明对比的是,进入前10位的大多是名家之作,价格也远远高出一大截。

上升空间很大

如何看待这一现象呢?记者为此采访了上海索美文化传播公司的黄一士先生。他指出,老一辈画家大多受过严格的水彩画创作训练,他们在写生时往往选择用水彩画记录自己的观察和色彩感觉,这些名家的水彩画不仅有独立的艺术价值,往往还有很高的学术价值和文化史料价值,相比其油画作品的昂贵身价有很大的上升空间。中国嘉德去年推出的吴冠中的《苏州园林》,估价40万元至50万元,最后拍到了159.5万元。

黄一士认为,水彩画最适宜表现潇洒、朦胧的感觉,风景、静物作品较多,在中国,南方画家水彩画的成就更高一些,这就不难理解上海和杭州的拍卖会大量上拍那些纯粹的水彩画家的作品了,只是其中并没有出现令人刮目的作品,成交价格自然平平。但他认为这些水彩画家不乏精品之作,其价格也会有很大的上升空间。

黄一士指出,由于水彩画价格相对低廉,因此赝品较少。对有眼光的藏家而言,水彩画确实是价廉物美的投资品种。

画家	拍品	估价	成交价	拍卖公司
赵无极	伊斯基亚岛(1953)	20万港元—40万港元	57.6万港元	佳士得
朱德群	No.162(1963)	10万港元—15万港元	38.4万港元	佳士得
吴冠中	荷塘(1973)	8万港元—12万港元	32.4万港元	苏富比
关良	风景	8万港元—10万港元	22.8万港元	苏富比
丁雄泉	繁华竞艳(1989)	8万港元—12万港元	22.8万港元	佳士得
陶冷月	蕉林(4幅,1920)	10万元—12万元	22万元	北京诚轩
刘野	小女孩(2004)	7万港元—9万港元	17.8万港元	苏富比
陶冷月	风景	8万元—10万元	17.6万元	上海崇源

加息之后的理财之道

面对央行最近的加息,普通老百姓最为关心的恐怕就是“升息之后,该如何合理理财”了,笔者在此对升息以后人们普遍关心的如何理财的问题作些分析,帮助大家更好地打理自己的家庭财富。

定期存款转还是不转

按储蓄条例规定,新利率只适用于利率调整日之后存入的新存款,而利率调整日之前存入的老存款则仍以老利率计。于是,目前不少人将尚未到期的定期存款提前支取后办理转存,以期尽快享受新的存款利率。但问题是,提前支取日之前的存期,无论长短都是按活期储蓄计付利息的,也就是说,如果提前支取未到期的存款的话,需要承担利息损失成本,成本越高,转存获利的可能性就越小。

那么,到底存了多久的定期存款提前支取后办理转存才划算呢?

我们可以通过计算定期存款存期天数的活期利息与原存期、原利率的收益,进而推断出存期在多少天以下办理提前支取转存是合算的。

用算式来表示就是:存入天数×活期利率+(整个存期天数-存入天数)×调整后利率=整个存期天数×调整前利率。按此公

式计算可以得出如下结论:1年期存款在54天以内,2年期存款在110天以内,3年期存款在163天以内,5年期存款在284天以内提前支取,转存同期定期存款是合算的。

不过,此种计算方式是假定在同等长短的存期条件下,并未考虑转存后存期延长的因素,而且是假定未来存款利率将保持不变,没有考虑到发生第二次提前支取的因素,如果将此两项因素考虑在内,提前支取的成本应该更高。因此,建议在转存之前应兼顾定期存款的收益性和流动性,根据自己对未来利率政策的判断,选择是否办理转存。

住房按揭还还是不还

对于已经申请了住房按揭的购房者而言,此次升息意味着从明年1月份开始将按照新的贷款利率来还款了。那么,如果你手头有笔资金的话,是否需要立即提前归还房贷,以降低利息支出成本呢?

我们知道,央行此次利率调整政策具有三大特点:一是存贷款利率同时上调;二是长期利率上调的幅度大于短期利率;三是扩大个人房贷优惠利率下浮幅度。如果按10%和15%的利率下浮幅度来分

别计算新、旧房贷优惠利率的话,可以发现两者其实相差并不大,3年期以下房贷的新优惠利率甚至比以前还低,3至5年期的房贷利率则与原来持平,只有5年期以上的房贷利率略有增加,但上升幅度很小,仅上升了0.063%。

5年期以内实际利率的下降及贷款利率下限范围的扩大,都会对住房及消费类个人贷款产生促进作用。很显然,央行此次利率调整的目的不是为了限制个人购房,而是为了遏制投资过快。既然与百姓相关的住房贷款以及其他小额适度投资仍为央行所鼓励,且此次加息对贷款购房者的实际影响也不太大,对于那些近期、中期有支出需求或有投资意向的人来说,现在就提前还款肯定不是一个明智的选择。

当然,利率上调对于个人闲置资金的安排还是会有一定影响的,如果无法通过合理的投资运作让手头的闲置资金产生高于房贷利率的收益,无疑就会产生收支倒挂的问题。由此看来,是否要调整自己的还款计划,最终还取决于个人的资金运作能力,如果有暂时闲置不用的资金,不妨适当购买一些收益较高的理财产品。(陆湘筠)

中国银行“博弈”理财 又添中短期债券投资产品

中国银行上海市分行新一期“博弈”人民币理财产品——“弈对债券”系列最近全面上市,本次推出的两款“博弈”理财产品将投资一篮子中短期债券,收益更加稳定。本期上柜销售的“弈对债券九月”和“弈对债券三月”的投资期限分别为9个月和3个月,预期年收益率分别为2.25%和2.00%。销售起点金额50000元人民币,以1000元的整数倍递增。销售截止日为8月28日。

此次中行发售的“弈对债券”系列为投资者提供了以人民币资金投资银行间人民币债券市场的投资渠道,由于国债具有免征利息税和安全性、流通性、收益性俱佳等特点,一直为稳健性投资者所青睐。但中行有关分析师也指出,如果上述国债类金融产品出现信用违约事件,投资者的收益也可能受到影响。(何佳)

光大银行上调在售理财产品收益

□本报记者 金萃莘

为了应对央行加息,光大银行日前对目前正在发售的2006年首期阳光理财套餐计划产品的预期年收益率作出相应的上调,以确保投资者能够分享央行加息所获得的额外理财收益。在央行上调了金融机构人民币存款基准利率后,光大银行1年期存款基准利率已经由2.25%上调到2.52%,相比之下,此前不少银行理财产品的收益优势就不明显了。加息后投资者也对投资人民币理财产品心存疑虑,尤其担心利率波动风险会日益加大。光大银行的这一举措可以让投资该产品的投资者放心。

据了解,光大银行此次推出的阳光理财套餐计划两款产品中都包括了人民币结构性理财产品,光大银行通过产品结构化调整与专业化资金运作,使得此次发行的理财套餐计划中的“浮动收益型人民币结构性理财产品+信托投资理财”的产品组合整体套餐计划预期综合年收益率由原来的3.6%、3.2%、2.8%、2.4%、2.0%提高

到3.735%、3.335%、2.935%、2.535%、2.135%;“固定收益型人民币结构性理财产品+信托投资理财”的产品组合整体套餐计划预期收益率区间也由原来的2.65%—2.74%(到期日折合人民币)提高为2.785%—2.90%(到期日折合人民币)。

据光大银行上海分行有关人士介绍,这种投资理财套餐组合比较好地集中了光大银行人民币结构性理财产品和信托投资理财产品各自的优点,有效地提高了结构性产品的低收益区间,使产品最终的综合投资收益与同期人民币理财产品相比具有较大的优势,为投资者的收益提供了更有效的保障。但同时银行方面也提醒投资者,套餐产品由于包括信托投资理财产品,因此会涉及第三方的信用风险,与此同时,人民币结构性理财产品也会受到汇率市场波动因素的影响,也具有一定的投资风险,因此整个套餐计划更适合那些具有风险承受能力的投资者。

产品募集期为8月11日至8月28日(含),预期收益起始日为8月29日,认购最低起点金额均为5万元人民币,并以1万元的整数倍递增,银行和投资者均无提前终止权。

发售期限	2006年8月11日至8月28日(含),预期收益起始日为8月29日
起售金额	认购最低起点金额均为5万元人民币,并以1万元的整数倍递增
投资组合	浮动收益型人民币结构性理财产品+信托投资理财
预期收益率	调整前:3.6%、3.2%、2.8%、2.4%、2.0%五个档次 调整后:3.735%、3.335%、2.935%、2.535%、2.135%五个档次

澳元走势陷入窘境

周四的亚洲外汇市场上,商品货币澳元兑美元在0.7615附近交易,基本面和技术面出现背离令澳元走势陷入窘境。预计短期内澳元的合理盘整区

间为0.7560至0.7715,澳元向上或向下突破都将预示一波大趋势的开始,在此之前,投资者可考虑在此区间内高抛低吸。(罗济润)

金价盘整格局依旧

周四的亚洲交易时段中,国际金价的交易区间为621.40至624美元。虽然告别了8月中旬的阴跌走势,但国际金价并

没能向上突破,预计金价仍将在615至635美元区间内整理蓄势,中期前景依然乐观,投资者应耐心等待。(罗济润)

用英特尔®迅驰™双核移动计算技术驱动
LISE-ETHINK-2000
革命性的移动计算性能完全在您掌控之中。

Intel
Centrino Duo
双核 无限可能