

沪上半年住房开发贷款违约猛增

上海市新发生住房开发不良贷款13.25亿元,同比多增8.62亿元,即同比多增86%。上海银监局人士透露,其中接近90%的贷款是经过展期到期后再形成不良贷款的。

◎本报记者 邹毅

上海银监局昨日透露,今年上半年上海市住房开发贷款增量为负且违约开始增多。业内知情人士称,这与上半年住房新开工项目缩水、加息等因素有关。

上海银监局的最新统计数据表明,截至6月末,上海市中资银行商业性房地产贷款余额4860.77亿元,比年初增加176.03亿元,同比少增97.40亿元。房地产贷款余额同比增长7.30%,增速比去年末下降2.9个百分点。

监管当局分析人士称,今年年初以来上海市房地产贷款同比增速呈波动式下滑走势。目前房地产贷款占各项贷款的比重为31.7%,比年初下降1.1个百分点。其中住房开发贷款和土地储备贷款增量分别为-31.46亿元和32.40亿元,同比分别少增143.82亿元和78.03亿元。今年二季度,上海市住房开发贷款连续三个月出现负增长,累计减少44.21亿元。

深发展上海分行信贷部门人士称,由于今年住房用地缩量批地导致住房新开工项目锐减,上海市住房开发贷款总量下降导致了不良率有所上升。上海银监局方面数据表明,截至6月末,中资商业银行

的住房开发不良贷款比年初增加了7.67亿元,不良率为1.79%,比年初上升了0.61个百分点。

然而,住房开发贷款坏账的出现并非单方面因素所致。业内人士称,今年上半年,上海市新发生住房开发不良贷款13.25亿元,同比多增8.62亿元,即同比多增86%。上海银监局人士透露,其中接近90%的贷款是经过展期到期后再形成不良贷款的。

上海市一国有房地产集团销售部门主管称,自今年二季度上海市住房价格进入新一轮上涨,大多房产公司都采取了“捂盘销售”的策略,等待价格上涨。“但在房地产开发商惜售的同时也加大了资金回流的难度。”

不过一房地产行业资深业内人士分析,惜售虽是普遍的行业现象,但并不是出现坏账的主要原因。“如果开发商选择捂盘,一般都会已经解决了资金问题。倒是近年来多轮加息政策的出台导致开发商成本上升,更可能影响开发商的资金链条。”

而某股份制商业银行房贷部门人士也称,即使是房地产开发商因捂盘造成还款不及时,并不会影响银行对开发商的信贷评级,毕竟银行对下半年房地产行业普遍看好。



投行:年内会再加息

◎本报记者 石贝贝

对于本次加息和利息税调整,高盛、德意志银行等一些外资投行研究部门的经济学家表示,这符合市场预期。同时,央行在年内再度加息的可能性较大。

高盛研究部门表示,央行加息是一个有助于抑制中国经济过热压力的积极举动。然而,加息27个基点还不够充分,高盛预期央行在年内还会有一次加息。目前中国的利率仍较低,扣除利息税后的实际存款利率仍为负值。即使在调减利息税后,目前扣除利息税后的名义存款利率也仅为每年3.16%,而消费价格指数涨幅为4.4%。实际上,扣除利息税后的存款利率仍低于1998年的利率水平。

德意志银行经济学家表示,央行在年内再次加息的可能性非常大,尤其是接下来的2-3个月内。因为在接下来的几个月内,CPI极有可能会保持在3.5%以上,同时一年期实际存款利率依然为负值。同时,德意志银行预期央行将开始使用特别国债作为公开市场操作的工具,这会对长期债券的利息产生上涨压力。

对于调减利息税,高盛研究部认为,这是一项积极的举措。这有助于遏制资产通胀预期的过度增长。此外,减税的举措也与政府通过提高居民收入来刺激国内需求的中期目标相一致。

德意志银行认为,这些政策对实体经济的影响非常有限。而以上诸举措将对保险公司有积极效应,对银行有中性或轻微负面效应,以及对开发商有负面效应。

高盛预期,2007年下半年还将出台进一步的调控政策,包括再次加息、央行加大回笼流动资金的力度、加强对商业银行的“道德劝说”以抑制放贷,以及抑制投资需求的其他行政手段。

杨凯生:工行暂不会组建合资私人银行

◎本报记者 袁媛

工商银行行长杨凯生在昨日召开的私人银行行业2007高峰论坛上表示,工行目前没有和外资银行组建合资私人银行的打算。

杨凯生认为,财富管理业务有一个重要的特点,就是需要一个高素质、专业化的顾问团队。所以在业务发展的初期,实行一种高度集中的专业化的管理,由总行直接来负责推动私人银行业务的发展,推动财富管理业务的发展是必要的。杨凯生表示,国内财富管理市场处于发展初期,商业银行在财富管理市场上刚起步,需要提高多方面能力,包括制定清晰战略和组织战略

实施,建立良好的差异化的盈利模式,提高风险控制水平三方面基础能力和准确识别及细分市场、提供综合金融解决方案、构建差异化服务模式三方面关键能力。杨凯生表示,只有尽快提高这些能力,才能够在中国的财富管理市场上占得先机。

杨凯生认为,目前国内领先的商业银行已经基本具备一些基础能力,当前还要重点关注拓宽服务范围,在投资组合管理、信托、另类投资产品多方面提供服务等问题。虽然在目前监管法规框架下,商业银行有很多产品不能直接提供,但应该通过建立开放式平台,从第三方引入一些产品和服务。

上半年银行系QDII认购额约130亿元

◎本报记者 袁媛

记者23日从中国银监会了解到,截至2007年6月末,银行系QDII(境内合格机构投资者)认购额约为130亿元人民币,用掉500亿元QDII总规模的26%。

截至今年上半年,共有22家中外资商业银行取得QDII资格,19家取得代客境外投资额度,共推出31个产品,人民币认购额度为105亿元,外币认购额3.36亿美元。

有关专家认为,由于对人民币升值的期望,国内机构和个人投资者倾向于持有人民币,并投资于以人民币结算的理财产品,而不大愿意购买QDII产品,致使QDII额度

仅用掉26%。中国银监会培训部主任罗平表示,虽然前一段QDII的发展势头不太好,规模有限,但这是商业银行能首先利用QDII投资香港股票,在银行和其他非银行金融机构代客理财方面先行迈出了一步,其前景良好,市场潜力很大。

2006年4月,中国银监会与中国民生银行、国家外汇管理局联合发布《商业银行代客境外理财业务管理暂行办法》,并单独发布了《关于商业银行开办代客境外理财业务有关问题的通知》。银监会在积极推进QDII业务稳步开展的同时,加大了监管力度,并加强与境外金融机构的沟通与合作,强化境外投资监管。

非自住性投资投机购房抬头

◎本报记者 邹毅

上海银监局消息人士昨日透露,今年上半年“两外人士”(外地人士和外籍人士)个人住房贷款发放笔数占比持续上升,非自住购房需求有所抬头。

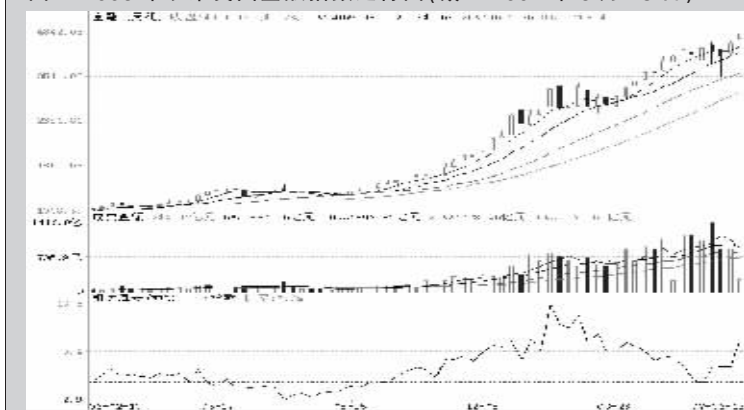
上海银监局统计数据显示,截至6月末,上海市中资商业银行个人住房贷款余额为2553.49亿元,比年初增加68.01亿元,同比多增加142.19亿元,余额同比增长3.37%。其中,6月份个人住房贷款增加45.43亿元,比5月份增长4.3倍,当月增量几乎是前5个月累计增量(22.58亿元)的两倍。6月份,“两外人士”个人住房

贷款当月发放笔数占比为34.4%,比去年12月上升9.7个百分点。自今年以来,“两外人士”个人住房贷款发放笔数占比出现上升趋势,非自住性的投资投机购房有所抬头。

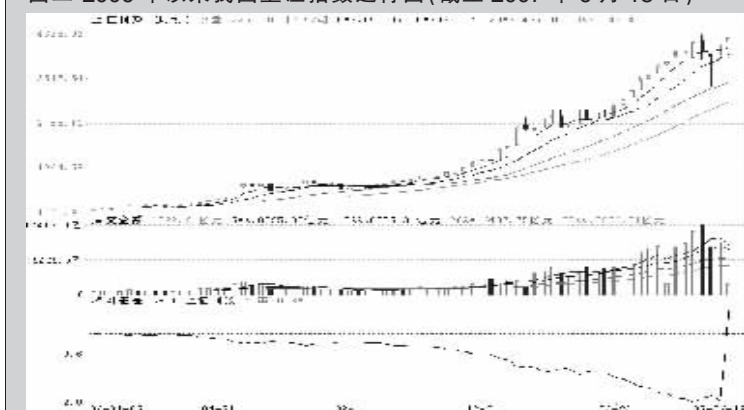
不过今年4月份以后,个人住房不良贷款上升趋势得到遏制,6月份不良贷款余额和比率均比5月出现明显下降。

上海银监局人士提醒,当前仍需重点关注虚假按揭贷款问题。他表示,来自银行方面的统计显示,个人住房不良贷款约有80%因虚假按揭而引起,虚假按揭贷款已成为个人住房贷款最直接、最主要的风险源头。

图一 2006年以来我国金融指数运行图(截至2007年6月18日)



图二 2006年以来我国上证指数运行图(截至2007年6月18日)



表一 预期投资收益分布表

收益率区间	<-10%	<0	<5%	<10%	<15%	<20%	<25%
概率	2.32%	5.57%	10.65%	16.38%	22.87%	30.52%	42.85%
收益率区间	<30%	<35%	<40%	<45%	<50%	<55%	<60%
概率	57.06%	68.35%	75.66%	80.58%	87.39%	92.21%	96.35%



非凡理财“金融成长,超值回报”理财产品

投资价值分析报告

非凡理财“金融成长,超值回报”产品——“金融成长,超值回报”是中国民生银行针对目前中国资本市场走势,在充分研究中国金融业发展趋势的前提下,推出的主要投资于中国大金融领域(包括银行、保险、证券和参股金融等领域)上市公司股票的新型理财产品。通过专业的投资团队对股票内在价值和安全的全面分析,降低投资风险;通过对股票盈利能力和增长潜力的深入挖掘,为客户获取超额投资收益,使客户能够充分分享中国金融业高速增长成果。本投资价值分析报告将从产品设计背景、产品投资范围和比例、产品收益分析、产品风险分析和产品特点列举五方面对此产品的投资价值进行详细剖析。

一、产品设计背景
目前,金融服务业的发展已成为我国国民经济可持续发展的关键,金融业逐步渗透到我国经济每一个角落,直接伴随中国经济共同成长。而金融业在国民经济中的重要作用体现在资本市场上,则直接表现为金融板块在股市的强势上行行情。观察我国股票市场2006年启动的本轮牛市行情可以看出,金融板块行情一直领先于大盘行情(见图一、图二)。根据天相系统显示,从2006年年初开始到2007年6月18日,金融板块整体上涨339.28%,显著领先于同期上证指数253.10%的增长。

目前我国宏观经济基本面的良好走势,奥运概念对大盘拉动效应将会陆续放大,未来一年将是中国股票市场投资的又一个黄金期。而在金融板块,更是存在诸如城市商业银行拉开上市序幕这样的良好投资机会,而参股银行、参股券商概念效应持续放大使得大金融板块的投资机会明显高于其他行业。

二、产品投资范围和比例
“金融成长,超值回报”产品投资期限为一年,其投资范围分A(募集资金的70%)、B(募集资金的30%)两个部分。
A部分为募集资金的0-70%将投资于大金融板块的股票(为充分捕捉投资机会,在一定时机下,也将投资部分能源板块的股票及新股申购),其中的0-20%将投资于固定收益类证券。

B部分为募集资金的30%投资于固定收益类。这样的安排,使客户在充分分享金融板块股票成长高收益的同时,扩大了投资品种,使客户能够充分参与资本市场的各个投资机会。另一方面,通过投资标的的多样化,客户的投资风险也得到了极大的降低。

三、产品收益分析
一般性分析:
本期理财产品用大金融行业的股票、固定收益类证券(含新股申购)和与券商信用挂钩固定收益类建设投资组合。基于未来一年中国股市处于奥运投资黄金期的判断,保守预计未来一年内大盘上涨空间为20%-30%之间。如果再加上金融板块走势强于大盘的一般趋势,预计投资组合中股票部分投资收益可在20%-40%之

间。根据对固定收益类证券(含新股申购)历史收益数据和未来利率走势的分析,预期固定收益类证券投资收益率可在3%-4%之间。而B部分是与券商信用挂钩的固定收益类产品,其收益率为5.16%。(完善的风险管理制度使该券商挪用保证金的几率几乎为0)如果假设平均股票投资比例为65%,平均固定收益类证券投资比例为5%,与券商信用挂钩的固定收益类投资比例为30%。同时设定股票收益率为30%,固定收益类证券投资收益率为3.5%,与券商信用挂钩的固定收益率为5.16%。则最后的预期投资收益率为21.21%。

量化分析:
在进行了一般性分析的基础上,投资人员对本期理财产品的投资收益进行了1万次蒙特卡罗模拟,结果显示,本期理财产品的预期收益为28.52%。(见表一)

四、产品风险分析
本期理财产品主要有以下四方面的风险:

第一个风险是股票市场波动风险。未来一年中国A股市场(特别是大金融板块股票市场)在基本面向好的背景下,不排除股票市场发生突发性风险事件的可能性,这可能会造成较大的股票价格波动。对于该风险,专业投资人员将遵循价值和成长相结合的投资原则,建立完善的风险管理制度,精选具有投资潜力的个股进行投资。同时,密切关注股票市场发展状况,灵活控制持仓仓位,最大程度减小

股票市场波动风险。
第二个风险是固定收益证券投资和与券商信用挂钩产品的信用风险。由于目前我国处于加息环境,如果未来市场利率大幅上扬,将会引起固定收益证券投资价格的下降。对于该风险,专业投资人员将在系统分析未来中国利率走势的基础上,充分运用各种利率风险控制手段,将相关风险控制控制在最小的幅度范围之内。同时也会考虑产生与券商信用挂钩的信用风险,我们采取三方监管措施,保管银行、信托公司都有严格的监控措施,确保无挪用保证金情况发生。

第三个风险是投资人员的操作波动出现波动造成的风险。不排除由于投资人员个人操作波动引起投资的不稳定,甚至出现投资损失。对于该风险,本期理财产品由具有丰富股票投资管理经验的基金管理公司担任投资顾问方,同时,完善的投资决策制度也在最大程度上减少了投资人员投资出现波动的风险。

第四个风险是流动性风险。产品期限一年,期间不能提前赎回。
五、产品特点列举
“金融成长,超值回报”产品具有以下四大特点。

(一)积极参与证券市场,投资大金融板块

本产品积极投资于国内具有较高成长性的大金融板块以及部分能源板块股票。在中国股市处于奥运投资黄金期的大前提下,客户将极大地分享股市上行收益。

(二)精密设计投资期限,全面提升预期收益
本产品投资期限为一年,恰逢奥运投资黄金期。最大化客户投资收益,一年收益预计在20%左右,同时上不封顶,具有极大的想象空间。

(三)严格筛选投资顾问,尽显专业管理优势
基金管理团队高级经理提供投资顾问,灵活运用投资策略,科学配置理财产品,丰富客户投资结构。

(四)科学管理投资风险,减小投资收益波动
本产品具有先进的投资决策和风险管理流程,通过丰富的投资经验和完善的风险控制制度设计,在最大程度上控制了本产品的投资风险。

中国民生银行金融市场部
代客资产管理中心
2007年7月

中国民生银行将于2007年7月20日至2007年7月

31日在全行各营业网点发售本产品,限额发售,售完为止。

产品详情请拨打客户服务电话:95568。