

深圳“选择性暂停”二手楼按揭

提前还是推迟买房 钱沿帮你算算账

◎本报记者 李和裕

前一阶段,政府部门欲通过提高房贷首付比例以调控楼市的传闻愈演愈烈,不过,目前我们等来的,其实是不少城市多家银行对二手房按揭的“选择性暂停”,这也使得去年经历调控、今年逐渐回暖的二手房市场再次神经紧张起来。

显然,“银根”的变化对楼市的影响是无法忽视的。尽管目前各大商业银行仍执行二手房按揭最高可贷七成的办法,但部分地区部分银行暂停二手房按揭、停办抵押贷款等暗自发紧个人房贷的做法已经曝光。最新的消息是,深圳建设银行从上月起就暂停了二手房按揭业务,当地其他不少银行也纷纷提高房贷“门槛”,如提高房贷客户资质要求等。

此外,记者还从一些中介机构了解到,建设银行浙江省分行已暂停二手房按揭贷款;光大银行杭州分行表示对“房龄超20年、面积小于60平方米且地段较差”的二手房停办贷款;并且杭州各银行对50平方米以下的房屋的抵押贷款均已停办。

信义房产研展主任从力则介绍,此前上海银行业普遍提高了两套以上住房贷款的申请门槛,但目前二手房按揭方面还没有什么明

确的新办法出来,不过二手房房贷审核已经从严,如中介接手的房源都需经评估,房龄长总价低的房子可能就贷不满。

从力还表示,银行业此举主要还是出于国家宏观调控的目的,此前银监会已发出紧急追踪国家对房地产市场的调整政策,审慎发放房地产开发贷款和个人住房贷款的信号。此外并非全与个人住房贷款本身的质量风险有关,估计其中也有不少银行今年信贷额度已提前用完,下半年放贷压力大的原因。正如银监会所称,下半年的货币政策将由之前的“稳健”转为“稳中适度从紧”。

业内人士也普遍认同收紧房贷为楼市降温的目的,但也有不少人指出,银行的调控手段会遏制放贷冲动,也可以把非理性需求人群挡在商品房交易市场大门外面,但这同样会打击普通购房者的需求,“部分中低收入者或是年轻置业人群可能因被银行拒之门外而无力买房。”

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成指出,收紧房贷是为了抑制投资性的需求,但对于第一次买房的自住购房群体是要提高他们的购买能力的,希望在执行时想办法把消费性需求和投资性需求区分开对待。

而从二手房市场大势来看,从力认为,眼下不会对二手房价格产生骤然性的影响。“从上海来看,二手房市场的联动性非常强,二手房交易价格往往受周边一手房行情带动,今年二手房价格一直呈小幅上扬态势就是这种情况。当然,对经济实力较弱的购房者来说,对房贷政策的改变还是比较敏感的,他们可能就面临延迟购房或调整需求如买小一点的房子等选择。”

而从二手房市场的反应来看,

在已经“选择性暂停”的深圳,有统计显示,8月深圳二手房交易量与7月相比下降了50%以上,二手房整体交易均价也因为成交萎缩而回落约3.95%。所以有业内人士认为,受国家对楼市调控不放松的预期影响,尤其是如果像房贷方面属于“重拳”措施真正出台的话,房价走势可能会出现回调。

但在银行尚未明确实行“戒严”的城市,业内人士判断眼下不会对二手房价格产生骤然性的

影响,但不排除由于人们抢先入市,反而推高房价的可能。“从上海来看,二手房市场的联动性非常强,二手房交易价格往往受周边一手房行情带动,今年二手房价格一直呈小幅上扬态势就是这种情况。当然,对经济实力较弱的购房者来说,对房贷政策的改变还是比较敏感的,他们可能就面临延迟购房或调整需求如买小一点的房子等选择。”从力表示。



张大伟 绘

租房 VS 买房

房价高企,认为“租房合算”的观念在逐渐增多。那么,究竟是该买房还是租房?

假设按照每平方米15000元计算,一个80平方米的住房需要120万元,还不算装修和其他费用。而如果是租房的话,一套两室一厅的房子月租为2500元,一年总共三万元。但对此有人会说,为什么不选择用付租金的钱来还贷呢?这点还是应该从个体实际出发,比如是否能拿出首付费用,是否收入稳定能保证每月还贷,是否长期会在该地生活等等。

事实上,多数租房支持者除了首付资金不能“凑”齐之外,更多的是迫于每月过高的还贷压力。从一定程度上而言,对于需要大量贷款才能买房的年轻人来说,选择租房或许更为划算;而资金相对充裕且工作稳定的中年人,则可以选择购买、换置房产。在房价价格相对稳定的某些发达国家,住房自有率基本保持在60%-70%这样的水平。对于投资性质的购房者,他们更多考虑的是房产保值、升值的空间。看着房价和几年前相比的疯狂增长,有人赚足了下辈子的开销,也有人后悔当时没有“出手”。但如果单纯从自我居住角度出发,房价增长的意义就来得并不明显。

当下租房市场存在着对消费者不利的因素,也是影响人们抉择的考虑点。在某些特大城市的部分地区存在着租房需求大于供给的状况,这让房东们有了抬高租金、挑选房客的优势资本。最新公布的今年7月份上海房屋租赁价格指数达到1036点,较6月份上涨28点,同比上升2.7%,呈现出近年少见的快速上涨态势。专家认为,供需变化导致的租金上涨压力在未来一段时间内仍然不会改变,甚至可能出现加剧的局面。

一位中介人士表示,尽管这几年房贷利率一直在调高,两年来房贷支出大约增加了10%左右,但是上海很多地区的租金上涨幅度更是达到20%上下,再加房价上涨升值的影响,可能会使很多人逐渐改变长期租房的想法。(金萃 廖晓旦)

买房之前算算怎样才算合算

◎实习生 崔君仪

面对部分地区银行住房商业贷款首付比例上升,国家对于房地产业调控预期增加,那些有买房需求的人应该怎样应对呢?

案例一:新婚购房

26岁的王先生月薪5000元,工作稳定,今年将与女友结婚并打算于近期购置新房,双方存款近18万元。

面对这样的情况,建行山东济宁分行高端客户部理财经理张汝洁表示,传统观念使得新婚的小夫妻一般更愿意买“一手新房”,但由于资金量有限,因此在选房时会购买地处非黄金位置、但交通便捷的小房型新房。由于如今的年轻人大多注重生活质量,不希望有过重的房贷压力,因此在运用“自身存款+父母后援”组成的首付款后,以家庭月收入50%用于还贷比较合适。

以上海莘庄地区为例,两房80平方米价格约90万元,30%的首付款意味着双方父母须支援小夫妻9万元。9月1日起由于住房公积金贷款额度上限的上调,使得像王先生这样的一次购买自住住房的借款人每户最多可以贷到50万元(40万普通公积金+10万元补充公积金),而剩余的13万元则可用商业贷款。

今年四次加息后,5-30年的

住房公积金贷款利率上调到5.04%,而同期的商业贷款则为7.56%,85%优惠利率下限则为6.426%。因此在本例中若20年期,“50万住房公积金+13万商业贷款”月供款0.43万元(等额本息),63万商业贷款每月则须还贷0.47万元(等额本息)。

案例二:换房

33岁的张先生在机关事业单位工作,其妻苏女士33岁,公司白领,夫妻俩想把父母接来同住,因此决定换房,准备将现在的85平方米的住房换成一套140平方米可以两代人入住的大房子。夫妻俩月收入超过12000元,经过多年的积累,家庭存款也有近50万。

抛开其他因素,对于换房者而言,由于手头上有一套用于自住的现房,因此他们的购房压力相对较小。

张汝洁向《钱沿周刊》分析道,“对于现有住房的处理可分为两种方法。第一种可将现有住房卖掉后将其作为新房的首付,然后根据双方的退休年龄,再去银行贷款20年期的个人贷款。第二种方法适合家庭储蓄较多的换房者且现有住房升值潜力大的家庭。如本案例中的家庭收入较多,用现有存款付清新房的30%的首付款,然后去银行进行20年期的商业贷款,用现在住房出租的租金

用于每月还贷,减轻还贷压力。”

案例三:投资炒房

去年投资股市的秦小姐打算将股市里的近百万元资金撤出来投入楼市。她觉得,反正自己有房住了,不如买套小户型出租,总价低,回报也高。

张汝洁表示,参与炒房的大多是属于高收入人群,他们拥有一套舒适的自住房,其风险偏好程度又往往不太适应股市的涨涨跌跌。因此在投资炒房时更应注意房产的地段、是否容易出手等因素。

在购房面积方面,大型城市的应考虑在90平方米、中型城市在120平方米,此类住房面积在市场上比较容易成交出手。

与新婚购房、换房等刚性需求者大多需要通过贷款来购房有所不同,理财师并不建议炒房者通过贷款来购置新房。最近,各地银行相继收紧多套住房、二手房贷款,对于一户多贷的炒房现象,部分南方地区的银行拒放贷款,部分银行以基准利率放贷,随着CPI不断走高,我国正处于一个加息周期,因此贷款炒房者的炒房成本将不断加大。

同时,国家为打压炒楼,也颁布了一系列的政策。《国十五条》中所规定的“购房不足5年转让须交营业税”、“空置3年以上商品房不得作为贷款抵押物”等使

得投资炒楼者还需要面对一些政策调控风险。

算一算怎样才算合算

以100万元的住房,现在在全国大多数银行政策依然不变,实行首付30%的政策,则购房者必须支付30万元的首付款。但随着银行房贷首付比例上调等预期,使得购房者为了挤这辆“末班车”而供不应求使得房价进一步上涨。相应来说,购房者在“享受”低首付的同时,可能也要承担高房价推高的购房总成本。

而若各地银行真正上调房贷首付比例的话,将抑制一批资金短缺者的购房需求,则极有可能出现房价下跌的状况。根据中原地产和世华地产两家机构发布的深证7月份房地产市场报告显示,7月深圳楼价出现“拐点”,房地产市场供应量增加,但新房和二手房成交量均明显下滑,全市新房和二手房成交均价分别比上月下降5.8%和3.6%。

因此,若以10%的下跌幅度计算,则房价为90万元,以40%首付的要求则购房者实际首付为36万元。可以看出,购房者可能享受到房屋降价的实惠,但所需的首付将可能提高。

因此,投资者在选择何时买房时,应根据自己的收入、存款等各方面因素并结合政策等可能带来的影响具体衡量合适的时机。

产品点评

中行“博弈”人民币理财产品上市

◎本报记者 金萃

8月31日至9月11日,中行新一期“博弈”人民币理财产品上市。该产品系列包括3款产品,即两款期限理财产品及一款环保概念挂钩期货新品。两款期限理财产品投资期限为3个月,收益固定,期限可变。投资的起点金额分别为5万元及50万元,预期年收益率为2.65%和2.73%。此产品为保证收益类产品,风险低而收益高于同期存款税后利息收入;另一款环保概念挂钩期货新品则传承“搏”系列特点,采用主动搏击市场变化的策略,适合有较大风险承受能力的投资者。该产品投资期限1年,投资实际收益取决于二氧化碳排放额度期货价格月度平均表现,预期最高年收益率可达8.03%。

点评:中行的该系列产品,分别适合不同的投资者。两款期限理财产品因为是保证收益类产品,投资风险相对较低,比较适合那些风险承受能力适中的投资者;而环保概念挂钩期货的新品,虽然预期年收益率高达8.03%,但是由于是不保证收益的,因此投资者有可能从中获得较好的回报,也可能遇到情况不好,届时只能收回本金,而投资收益为0的情况。因此该产品适合那些风险承受能力较高的投资者。

上海银行“慧财”07502期上市

◎本报记者 金萃

8月29日至9月10日,上海银行推出的07502期“慧财”人民币全球市场挂钩型理财产品正式上市销售。本期产品投资期限为1年,收益率与全球五大农食住行相关的绩优股(麦当劳、丰田汽车、ESPRIT、中国海外发展和雀巢)在1年中的市场表现相关联,预期最高收益率可达10.5%,且不收取管理费;认购起售价为5万元,并以1万元的倍数递增;此外,银行及产品持有人均无提前终止权,产品持有人不得提前部分支取或提前全部赎回,亦不可质押。

点评:该产品虽然投资海外市场的股票,但由于是人民币投资,因此投资者无需担心汇率风险,100%的本金保护也让本金风险降到最低。不过该产品不能提前终止,投资期限为1年,流动性上略差。1年的投资时间,使得产品的收益情况趋向稳健,比较适合那些中等风险承受能力的投资者。但是由于投资方向是股票,收益与其表现挂钩,投资者也会面临因为其表现不佳而导致投资收益不好的情况。

荷兰银行推出两款挂钩结构性存款

◎本报记者 金萃

从8月27日至9月21日,荷兰银行正式推出“荷银价值投资指数篮子”挂钩结构性存款。该产品属于到期保本型,收益挂钩荷银中国、欧洲和美国价值投资指数作为挂钩标的,提供澳元、美元和欧元三种货币结构。澳元和美元的起存金额需达到5万,欧元的起存金额需达到2万,期限分别为5年、6年及7年,到期均提供100%本金保证。与此同时,荷兰银行还推出了“欧洲之星”结构性存款,选择5支德国上市公司股票(阿迪达斯、安联保险、巴斯夫、麦德龙、西门子),有100%本金保障。该产品同时提供美元、欧元和英镑三种货币结构。若满足条件可实现自动赎回,该产品投资周期最短为6个月。

点评:投资者需要注意的是,以上两款结构性存款的投资收益将受到标的资产表现的影响,而到标的资产过去表现并不代表其未来表现;产品的保本成份以持有到期为基础,若在到期前提前赎回,银行将不保证100%本金的返还,产品并无保证收益;产品的市场价值将受到一系列因素(如宏观调控、到标的资产的价值及波动及难以预计的经济、金融和政治事件)的影响。在最差情况下,投资人到期总收益为0%,即仅到期收回本金。

民生银行推出“沪深50共享成长”

◎本报记者 金萃

8月29日起,民生银行推出一款全新的指数基金类理财产品——“沪深50共享成长”。该产品首次实现与中国沪深50指数表现挂钩,同时动态调整投资配比,构成“增强型沪深50指数基金类”理财产品。该产品投资期限为1年,预期年收益率在10%-25%,产品结构由两个部分组成,一部分与新华富时A50中国指数基金表现挂钩,本金100%有保障;另一部分主要直接投资于新华富时A50中国指数基金中的精选成份股,产品期内对整体投资组合进行动态调整。

点评:该产品由基金管理公司提供投资顾问,在分散风险的前提下,在一定程度上可以使投资者分享中国经济增长成果和大蓝筹带来的利润。但是投资者需要关注的是,该产品虽然本金有100%的保证,但是其投资收益却并非保证,其预期10%-25%的年化收益率也是预期,并非到期后的实际收益,出现低于该预期的可能也是存在的。

广发基金:投资基金应把握三大策略

◎见习记者 涂艳

沪指综指已经突破5300点,基金投资是否还是一种好的理财方式呢?日前,在武汉举行的投资者见面会上,广发基金副总经理肖雯指出,2007年股市在波动中上行,分批买入、组合投资、长期持有是投资基金的良策。

“如果不投资,那么我们离幸福生活将会越来越远”,肖雯旗帜鲜明

地表达了自己的观点,她认为使居民“远离幸福生活”的就是无形的通货膨胀,数据统计显示,如果年通胀率达到5%,那么30年后,100万的资产将缩水至21万,“幸福生活”自然无从谈起。肖雯认为只有投资才能规避通货膨胀所带来的资产缩水,而基金正是适合普通居民的投资理财方式。

“在美国约有52%的家庭持有共同基金。”肖雯告诉记者,1983-

2003年,美国股票型基金的年均收益率达到10.3%,远远战胜了通货膨胀5.56%。可见,基金作为打败通胀的法宝是经过长时间考验的。肖雯表示,对于国内投资者而言,坚持分批买入、组合投资、长期持有这三大策略是投资基金的良策。

分批买入实则缘于买点的不可把握性,肖雯认为影响证券市场的因素众多且复杂,几乎不能预测,而分批投资可以均衡成本,利用时间

平滑市场波动。这种投资方式的典型代表就是“基金定投”,这种类似于零存整取的投资方式达到了“逢低加码,逢高减筹”的效果,投资成本及风险自然摊低。

组合投资是肖雯推荐的第二种投资策略,“组合”是指投资者根据自己的风险偏好构建基金组合。这其中包括新老基金组合、不同基金公司的组合、不同类型基金的组合以及不同投资标的的组合。多种组合策略的科

学运用可以在有效控制风险的基础上实现收益的最大化。如广发小盘与广发优选就是风格不同的两只股票型基金,进行这两只基金的组合投资适合激进型的投资者。

肖雯提出的第三条投资策略是“选择优秀基金并长期持有”,实证表明,前20%开放式基金年回报率长期战胜大盘指数,而选择这些优秀基金并长期持有成为获取最大化收益的不二法门。