

Money

■楼市新政与理财

楼市利好连环出台 大众购房影响几何

22日晚间,央行、财政部同时出台了一系列保障民生、鼓励居民购买自用住房的政策,其中包括降低契税、暂时免征印花税、提高购房贷款利率优惠幅度、降低公积金贷款利率等系列连环优惠措施。那么,政府出台的这些政策,究竟惠及了哪些购房者,力度又有多大呢?

◎本报记者 金莘莘



徐汇资料图

新政解析一: 力度多大? 惠及何人?

利率税率齐降力度颇大 按照央行公布的贷款利率来看,优惠幅度非常明显。新政规定,自10月27日起,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付款比例调整为20%。而个人住房公积金贷款利率,其中,五年期以下(含)由现行的4.32%调整为4.05%,五年期以上由现行的4.86%调整为4.59%,分别下调0.27个百分点。也就是说,不仅贷款的门槛从原来的首付三成明确下调至两成,其优惠利率也由原来的上浮15%变成了30%,相当于可以“打七折”。按照央行目前的基准利率来看,5年以上的贷款基准利率为7.47%,这就意味着,新政实施后,符合央行条件的申请长期房贷的借款人,其房贷利率可以变成5.229%,与目前的5年以上存款的基准利率5.58%仅相差0.35个百分点。除此之外,财政部也出台了诸多优惠政策:从11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;对个人销售或购买住房暂免征印花税;对个人销售住房暂免征土地增值税。而且,地方政府

还可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

保障自住需求

根据央行和财政部出台的相关通知,此次新政最先保障的是首次置业和那些希望改善住房条件的人群。央行明确表示,贷款利率、首付比例,应根据借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房、套型建筑面积等是否系普通住房,以及借款人信用记录和还款能力等风险因素在下限以上区别确定。对居民首次购买普通住房和改善型普通住房的贷款需求,金融机构可在贷款利率和首付比例上按优惠条件给予支持;对非自住房、非普通住房的贷款条件,金融机构适当予以提高。

特别需要指出的是,此次新政没有调整存款的利率,只是单独调整了房贷利率,央行对于广大有自住需求贷款人的扶持可见一斑。甚至有业内人士表示,近段时间的大幅度降息,抵消了过去6年来缓慢升息所累积的结果。

新政解析二: 未来优惠空间还有多大?

利率空间尚有“红包”可送

从财政部的税费政策来看,下调的税费表面上并不多。契税税率(原来为1.5%)暂统一下调到1%、对个人销售或购买住房暂免征印花税(0.5%)、对个人销售住房暂免征土地增值税(一般为0.5%)这三项政策,对于房屋买卖双方所减少的交易费用影响不是很明显。但是在政策的最后,财政部指出了“地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策”。这一点,就让税率空间的下调,有了更大的空间。

以目前颇受大众关注的杭州市的方案来看,优惠的真正体现在于个人所得税、卖出不满5年房产需缴纳5%左右的营业税和非普通住宅3%的契税这几个项目上。根据杭州市的规定,契税、营业税地方政府补贴80%,个人所得税补贴32%,这使得二手房交易的成本大大减低,如果结合财政部的新政优惠,那么个人购房可以享受的优惠力度非常大。

“改善型普通住房”对第二套房贷有影响

央行新政出台之后,大众最为关注的焦点之一,莫过于新政中提出的一个新概念“改善型普通住房”。

Table with 5 columns: 契税, 印花税, 土地增值税, 个人所得税, 营业税. It details the tax rates for first and second-hand properties.

房产新政后税率变化明细表 涂艳 制图

新政两大疑问 亟待细则解答

◎本报记者 金莘莘

央行和财政部出台的一系列楼市新政,在广大购房者中激起不小的波澜。目前,大众对于新政的疑惑主要集中在改善型需求的界定和老客户的优惠政策上。疑惑的解答尚待新政实施细则的出台。

疑问一: 怎样算是“改善型”

“结婚时,我买了一套面积只有50多平方米的老房子。现在,孩子的出生让我们的换房需求十分迫切。我现在看上了一套面积为136平方米的房子,不知到时候能否享受央行的优惠?”朱先生买第二套房的时候,正好遇到新政出台,他的问题也代表了众多购房者的疑问。

尽管细则尚未出台,业内人士对于“改善型”需求的理解也各有不同。但据记者采访发现,对于改善型住房需求的界定,大部分集中在房屋面积和第一套房的贷款上:90平方米、是否还清第一套房的贷款,也成为争论的焦点。

疑问二: 老客户的利率如何变?

除了购房者关心新政,那些已经购房但正在还贷的人也非常关注央行对于那些已发放的商业性个人住房贷款尚未偿还部分的利率规定。

按照央行的说法,这部分利率的调整主要取决于两个因素:一是金融机构对借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房、套型建筑面积等是否属于普通住房,以及借款人信用记录和还款能力等风险因素的综合评估;二是贷款合同对于贷款利率调整方式的约定。金融机构应按原贷款合同约定条款,在综合评估风险的基础上,自主确定已发放商业性个人住房贷款尚未偿还部分的利率水平。

央行的新闻发言人也表示,金融机构将拥有更大的自主定价空间,那么对于优质客户而言,是否在未来可以有更多的选择,或者享受更多优惠?这些都需要等待27日前相关细则的出台。

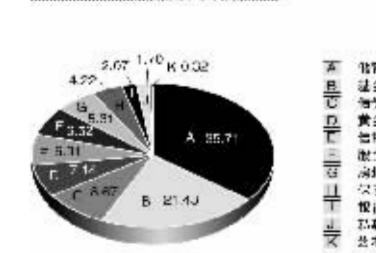
■钱沿调查

四季度,大众投资意向更趋保守

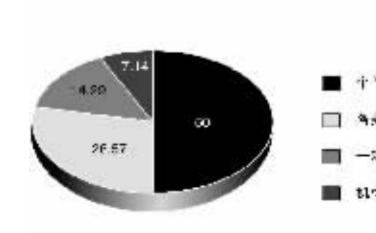
◎策划/整理 金莘莘

随着国际金融危机的进一步发展,市场的波动也更为明显。在这样的环境下,投资人在今年第四季度的投资意向如何?他们对于哪些金融产品和服务更感兴趣?在本次上海证券报和新浪财经联合进行的调查中,我们发现普通投资者的意向更趋保守,储蓄成为最受青睐的理财渠道,而股票、房地产等领域的投资意愿则开始下降。此外,个性化的理财计划和套餐,则成为目前大众最希望得到的理财服务。而对于市场未来的走向,有一半的投资者失去了自己的判断,表示“目前比较难说”。

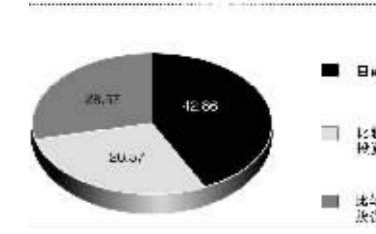
你对哪个投资渠道更感兴趣?



你在个人投资理财方面,更看重哪些需求?



对于未来的经济走势,你的看法是?



尽管大部分普通投资人对于市场的预期并不看好,在目前的投资意向上也更趋于保守。但是我们依然可以听到有不同声音表示:来自金融危机的挑战并没有想象中严重,目前可能还是进行投资的较好时机。日前,英国曼彻斯特商学院院长迈克尔·罗格教授在来沪与宝钢商讨合作事宜之际表示,市场并没有如人们想象的那样变成了“世界末日”,很多投资者其实在等待最佳的投资时机。“在过去10-15年间,产生了非常多的财富,虽然这些财富的拥有者因为此次金融危机的爆发,使得其资产有所蒸发,但是很多人手里依然有大量的现金在等待投资。”

金价大跌 避险功能弱于美元

◎本报记者 涂艳

周三国际现货金价以773.85美元开盘,报收724.9美元,较上个交易日大幅下跌46.45美元,跌幅6.02%,创下了近一年来的调整新低。

欧元的主动下跌刺激美元进一步强劲上扬,美元指数最高突破86点。威尔森投资研究中心杨易君分析,虽美国经济也将毫无疑问地陷入衰退,但市场认为在美国官方果敢快速调节下,美国经济必将率先走出困局。在此刺激下,美元的强势让原先以避险功能走强的黄金暗淡失色。

主要发达国家石油需求走软、对全球经济衰退可能会抑制明年全球石油消费的担忧导致油价大跌,原油期货周三收盘跌至2007年6月份以来最低水平。

在市场对黄金避险需求衰退后,黄金的商品属性渐渐成为主导金价运行的主要因素,黄金价格也连同其他大宗商品遭遇重挫。对于投资者,应当及早认识到贵金属作为避险货币的需求降低对金价补跌的影响,市场人士分析,在经济出现问题或金融市场出现重大风险时,美元仍然是那个大央行和投资者首选的避险工具,美元成为避险货币的作用就愈加凸显出来。

富人投资更爱稳健

金融风暴下高端理财市场初探

◎本报记者 涂艳

随着近年来理财市场的起步和壮大,理财人群中不可忽略的一部分——高净值财富拥有者的占比也越来越大。今年6月凯捷与美林证券联合发布的《2008年全球财富报告》显示,去年世界高净值财富人数增加了6%,而超高资产净值人数增加了8.8%。那么在国内国际市场纷纷低迷之际,国内的富人投资方向发生变动了吗?

对于高端理财市场,我国各家商业银行和其他理财机构都在尽力抢占市场份额,因为高端人群带给他们的将是超额利润。据了解,目前我国开设私人银行的分有中国银行、招商银行、中信银行、花旗、渣打和汇丰银行等。

业内分析,高端客户特别是中国的私人银行客户大都属于实业累积财富,在理财观念上更加趋向与保守,而非如多数人认为的他们更加青睐高风险高收益产品。正如上月中旬杭州出现某市民2000万买断银行某网点票据类理财产品一般,在股市泡沫破灭,海外市场不值得信任的时候,高端理财向着保守和稳健的固定收益类产品靠拢,以积极回避市场风险。

原先的海外投资品种特别是外资产银行的竞争利器,他们以结构复杂的设计和较高的收益率为主要特点。一位外资产资金运营部全球总裁告诉记者,国外投行的离岸产品一般青睐更高风险和收益的设计,因为他们和商业银行的基本业务不同,融资成本就更高,而离岸产品最

新品上市

银信产品平均预期 年化收益率达4.89%

◎本报记者 涂艳

据用益信托工作室根据公开资料不完全统计,9月共发行银信合作产品423个,其中264个产品公布了发行规模为667.32亿元,预计本月银信合作产品规模将达到900亿-1200亿元之间。

其中,产品发行数量列前五位的依次是:中信银行(102个)、招商银行(102个)、光大银行(62个)、建设银行(60个)和北京银行(29个)。

而从收益率来看,半年期产品的平均年化收益率可以达到5.28%,而所有银信产品的平均期限为163天,平均预期年化收益率为4.89%。

按照产品类型来分,信贷资产类产品和信托贷款类产品总计达到了近371个,平均收益率达到5.3%左右。按照产品投向来看,投资到金融市场的产品数量占比最大,平均年化收益率为4.58%。

民生银行推出网银“U宝”

◎本报记者 金莘莘

民生银行新近推出的一款名为“U宝”的产品,用以保障其网银客户在使用相关业务时的安全。

据介绍,民生“U宝”是网络环境下识别客户身份的智能卡设备,其形状类似于闪存(即U盘)。由于其内置安全密钥存储功能,数据存储在只读存储器中,具有安全、保密、便捷的特性。客户在使用网上银行时,只需将“U宝”插入电脑USB接口,输入“U宝”口令就可进入网银。目前,民生银行网上银行具有查询、结算、理财、投资、贷款、缴费等功能。

花旗新推 青少年理财教育项目

◎本报记者 涂艳

昨日,花旗银行(中国)携手上海市徐汇区教育局和来自新加坡的非营利教育组织“培训协会”,以及国内的非营利教育组织“21世纪教育研究院”,宣布联合推出一项青少年理财教育项目。该项目围绕一本全新的少儿理财书籍《理财有道》展开,旨在帮助15-17岁的青少年树立正确的消费观和理财观,尽早掌握重要的生活技能,如人生规划和财务管理。《理财有道》是引进到国内的首本同类读物。

《理财有道》以中英文对照出版,分金钱的作用和如何使用金钱两个部分,涵盖重要的理财知识,如:个人财务规划的重要性、资金的时间价值、理财规划、收支平衡、理性消费、现金价值、外汇、股票、债券、基金、个人财务信用、信用卡、购房、保险和金融体系等。

华夏人寿新品引入健康管理

◎本报记者 卢晓平

华夏人寿将接连发布两款银保新产品,分别是10月25日华夏盛世貔貅理财计划升级版,11月1日华夏盛世貔貅理财计划健康版。华夏人寿副总经理王森王森说:“引入健康管理是我们这两款产品的亮点。”用户投保后即可额外享受到由华夏人寿与合作伙伴提供的全球通用的健康管理,包含健康顾问、远程诊断、就诊绿色通道等专享的贴身服务。

而华夏人寿力推的重大疾病“二次赔付”再次现身新产品。作为国内二次赔付产品的开创者,华夏人寿早在年初各家重金投入投资型产品的时候,就悄然确立了强攻在重疾险的市场方略。王森表示,随着保险消费观念的转变,市场走向成熟,华夏人寿也将适时推出更多贴近市场需求、符合行业发展的保险产品。

兴业银行推 “悠”系列白金信用卡

◎本报记者 邹毅

10月22日,兴业银行在上海推出国内首款以“专项贵宾服务”为主题的“悠”系列白金信用卡。该行零售银行管理部副总裁严学旺表示,信用卡业务的核心是争取循环透支余额量,无论是普通的信用卡还是高端信用卡都需要细分市场,兴业的竞争策略是通过提高单卡性价比吸引优质客户。

严学旺表示,兴业银行调查发现,高端人群的个性化需求主要集中在商旅、医疗健康、休闲运动等三个领域,此次推出的“悠”系列白金信用卡包括悠逸商旅白金信用卡、悠扬高尔夫白金信用卡和悠悦健康白金信用卡三款产品,也是由此而来。

当前,商业银行在信用卡业务领域的竞争正逐渐细分市场,特别是在高端客户市场。严学旺谈到,随着商户返佣率的降低,利息收入已经成为信用卡业务的第一大利润来源,透支余额特别是循环透支余额的量是信用卡质量最核心的部分。