

首套房贷利率现“松动”

中金公司认为：按揭会加速放松

□本报记者 陈莹莹

据媒体报道，中金公司表示，工、农、中、建四大国有商业银行在上海地区的按揭贷款利率已全面执行9.5折。

中国证券报记者近日了解到，尽管工行、中行、建行三大行否认个人住房按揭贷款政策发生变化，但是目前北京、上海多地的首套房贷利率已悄然松动。中金公司认为，结合按揭市场的供需状况，再考虑监管部门的窗口指导因素，按揭会加速放松。

中国证券报记者从北京多家房地产中介处了解到，目前首套房贷利率的确开始松动，尤其是优质申请者可获得优惠利率，甚至不排除9折甚至8.5折利率的可能。

一位国有大行人士坦言，“尽管各家银行总行没有明说，但是基层的分支行在具体操作时发生了变化。”比如，对“基准利率”的

覆盖范围扩大了。以前规定要享受基准利率，必须是优质客户，并且还要购买的是优质楼盘，但是现在可能只要求优质客户就可以了，对于楼盘要求不那么高。这样一来，就有较多客户能享受到基准利率甚至优惠利率。

除了四大行，其他一些股份制银行纷纷重新推出首套房基准利率政策，比如此前几家要求首套房贷利率上浮的银行，目前也可执行基准利率，对公积金组合贷款等部分客户可享基准利率。

银行业内人士坦言，与买房者一样，银行在个人房贷业务方面也需要“观望”，如果市场上有银行出现了贷款利率松动的情况，其他银行不得不跟进。

央行发布上半年金融机构贷款投向报告，据央行统计，今年上半年，金融机构人民币各项贷款余额77.63万亿元，同比增长14%，增速比上季末高0.1个百分点；上半年贷款增加

5.74万亿元，同比多增6590亿元。上半年末，房产开发贷款余额4.04万亿元，同比增长23.7%，增速比上季末高5.4个百分点。地产开发贷款余额1.16万亿元，同比增长9.7%，增速比上季末高2.1个百分点。个人购房贷款余额10.74万亿元，同比增长18.4%，增速比上季末低1.7个百分点；上半年个人购房贷款增加9389亿元，同比少增239亿元。

中原地产首席分析师张大伟指出，银行信贷可以说是影响房地产市场最关键的因素，在房地产发展的历史上可以看到，信贷收紧的年份，房价一律下调。对于普通购房者来说，如果贷款难、折扣少，购房的决策需要非常谨慎。目前来看，整体房贷依然偏紧。如果贷款成本不降低，购房者将持续观望。

如果按照首套房贷利率9折估算，对于买房者而言，购房还是能省下不少成本。以贷款100万元，等额本息还款，分20年还清为例：目前银行

房贷基准利率是6.55%，假如按贷款利率上浮10%计算，100万元贷款月供需7879.54元，总利息支出89.11万元。如果按基准利率算，每月月供则需7485.20元，总利息为79.64万元。而如果按9折利率计算，每月月供只需7101元，总利息70.42万元。

如此算下来，同样100万元的贷款，9折的利率比上浮10%的利率，月供要少778.54元，总利息则要少将近20万元。“这对买房者的心理影响还是很大的。”多位房地产业内人士说。

分析人士指出，买房者期待更多利率优惠，而从银行自身的情况来看，由于今年上半年楼市低迷，银行此前积压的房贷业务大多已经消化，银行放贷已不需排队。而目前银行手中的流动性相对宽裕，尽管个人房贷的利润并不高，但是极低的不良贷款率，使其成为各银行不得不争取的业务。因此，不排除未来的个人房贷政策进一步放松。

超级周数据或重创贵金属

□天誉金泰分析师 夏鹏宇

上周经济数据贫乏，但是周四的上周初请失业金人数还是为市场增加了一抹亮色，该数据创将近8年半以来新低，美国劳工市场再添好转迹象。6月新屋销售创去年10月以来新高，汽车销售也创下危机后最高水平，消费信心回升至危机以来的最佳水平。股市是经济的先行指标，美国三大股指在一片见顶的呼喊声中，再次创出历史新高，而贵金属走势岌岌可危。

近期支撑贵金属价格的主要动力之一在于地缘政治动荡不安，乌克兰局势再度升温，推升市场避险情绪。上周五，以色列拒绝美国提出的停火协议，导致贵金属回光返照。但是马航事件逐渐缓解，加沙局势仍旧可控，在美国主导下，双方就停火协议或达成基本共识。地缘政治的缓和将缓解市场的避险情绪。

7月欧元区经济开始反弹，综合PMI从6月的52.8上涨至54.0。升至近三年高位，欧元区经济有触底反弹迹象，这大幅缓解了市场对欧洲央行进一步宽松的预期。中国黄金协会数据显示，今年上半年黄金消费量为569.45吨，同比下降19.38%。6月香港净流入内地市场的黄金量月率下滑23%，为连续第四个月下滑，因市场对黄金实物需求走软。

本周有美国7月非农就业报告、美联储FOMC利率决议以及美国二季度GDP数据，超级周重磅数据云集，虽然美国二季度经济增长预期遭遇持续下调，但是温和复苏的趋势不变；劳工市场持续改善，市场对美联储提前加息的预期升温，或打开贵金属下跌空间。贵金属自去年暴跌以来，反弹幅度持续减小，金价呈震荡收敛走势，白银呈下跌三角形形态。天誉金泰认为，贵金属经历两个月反弹后，重回弱势的概率较大。

责编：股 鹏
美编：王春燕

土地流转信托发行提速 盈利模式待解

□本报记者 刘夏村

作为一项重要的创新业务，土地流转信托受到越来越多信托公司的重视。近日，中建投信托与江苏省镇江新区丁岗镇集体资产经营管理中心、浙江森禾种业签署三方框架协议，标志着中建投信托首单土地流转信托——“中建投·镇江新区·森禾一期土地流转财产权信托”正式落地。

这是第三家正式开展土地流转信托业务的信托公司。此前，中信信托、北京信托已分别发起成立了土地流转信托，其中中信信托累计成立6单。不过，有信托公司人士表示，因为土地流转信托存在盈利模式不清晰等问题，目前并不打算开展这一业务。

中建投版土地流转信托

根据中建投信托与江苏省镇江新区丁岗镇集体资产经营管理中心、浙江森禾种业签署三方框架协议，这只名为“中建投·镇江新区·森禾一期土地流转财产权信托”的土地流

转信托计划涉及1750亩农村土地承包经营权。

据中建投信托研究员王苗军介绍，这一土地流转信托的具体交易结构是：农户以农村土地承包经营权入股成立合作社，将农村土地承包经营权转化成合作社股份，再由合作社将集中的农村土地承包经营权发包给丁岗镇政府成立的集体资产经营管理中心，该集体资产经营管理中心将其持有的农村土地承包经营权以设立财产权信托的方式委托给中建投信托，中建投信托作为受托人将上述农地经营权出租给镇江森禾花卉园艺有限公司用于花卉种植。

值得注意的是，在此前已经成立的土地流转信托中，有一部分委托人是当地政府，还有一部分委托人是农民自发组建的土地合作社，而中建投信托的这单土地流转信托的委托人介于前述两种中间。对此，中建投信托相关人士表示，当地政府当初为了解决土地流转问题，专门成立了集体资产经营管理中心，这一交易结构是根据当地实际情况制定的。

中建投信托总经理助理张映表示，土地流转信托是实现土地所有权、使用权和收益权的相互分离，推动土地资源合理再配置，提高土地的生产能力和内在价值的有效方式。此外，信托公司可凭借自身作为金融机构的资金优势，实现在农业产业化过程中的产融结合。此次合作是中建投信托在土地信托领域的初步尝试。

盈利模式待解

事实上，在信托业传统私募投行业务增长乏力的背景下，土地流转信托这一创新业务自去年诞生以来，受到不少信托公司关注。

去年10月10日，中信信托在安徽宿州成立国内首只土地流转信托——“中信·农村土地承包经营权集合信托计划1301期”。在2013年11月7日，北京信托亦成立了土地流转信托“无锡阳山镇桃园村项目”。此后，中信信托又分别在山东青州、贵州开阳、安徽马鞍山、湖北黄冈及河南济源发起成立了土地流转信托计划。

据媒体报道，上海信托、华宝信托等公司在此前着手土地流转信托方面的调研。值得注意的是，由于土地流转信托存在盈利模式不清晰等问题，导致一些信托公司对这一业务采取谨慎态度。此前，某大型信托公司总经理对媒体表示，土地流转信托需要长期的资金投入。如果从事农业生产，受环境影响大，收益不稳定，其经营模式仍在摸索阶段。一家中型信托公司高管对中国证券报记者表示，由于看不清土地流转信托的盈利模式，他们公司目前并不打算做这一业务。

中建投信托研究员王苗军对中国证券报记者透露，由于这单土地流转信托计划的经营方，镇江森禾花卉园艺有限公司是其战略客户，其未来的长远发展存在较大的土地使用需求。中建投信托通过成立土地流转信托，联通了土地供给与需求方，所以这单土地流转信托是着眼于以土地流转信托为交易媒介，通过农业产融结合的方式，实现土地增值，进而实现农户、农业经营者以及信托公司三方共赢。

慧眼识指数，中证500炼真金

文/莫心宇

国内ETF市场虽然近两年在产品上不断创新，包括行业类ETF、策略类ETF、债券ETF、货币ETF、QDII ETF、黄金ETF等，产品数量上也已经达到92只。然而从规模上而言，宽基指数类ETF依然占据了大半江山，规模占比达80%以上。纵观今年以来宽基指数ETF的表现，投资者不难发现，2014年的市场风格已经发生了变化。创业板指数二季度以来出现明显调整，锋芒不再；上证综指上涨乏力，震荡徘徊。而此时，中证500指数无疑成为了市场正收益的核心指数，以其突出的业绩表现领跑其他指数。

在市场结构分化明显的当下，中证500指数凭借其所代表的中盘优质企业以及广泛均匀的行业分布，凸显了其区别于其他指数的投资价值。根据银河数据显

示，截至7月22日，在169只标准指数股票型基金里，今年以来业绩排名前十的产品里，有5只都以中证500指数为标的。其中景顺长城中证500ETF以今年以来8.82%的收益率，在169只标准指数股票型基金同期业绩中排名第四，是所有以中证500为标的产品之首。

事实上，中证500指数并非第一次显露其良好的投资潜力。从过去八年的历史收益率表现上来看，中证500指数无论在牛市阶段还是在反弹阶段，都显现出强劲的盈利能力，比其他主流指数更胜一筹。相比沪深300指数，中证500指数的安全系数合理，成长性更突出，抗跌性强。在成长性上，对比上证综指、沪深300等主要指数，中证500长期回报显著，据WIND数据显示，自2005年到2014年6月底，中证500指数的累计收益率为297.69%，年化

收益率为15.65%，均位列三者之冠。在抗跌性上，中证500指数亦有出色表现。在2013年市场震荡加剧的背景下，中证500指数2013年内涨幅为16.89%，同期上证综指、沪深300分别下跌6.75%和7.65%。

进一步而言，中证500指数成分股是细分行业的龙头股的集中分布领域，与大盘股相比更具有增值的潜力。在中证500指数样本股中，医药生物、信息服务、房地产、电子、环保等行业股票的权重占主导地位，代表了中国未来经济高速发展的几个领域。Wind数据显示，今年以来截至7月22日，权重占比9.49%的医药生物行业平均收益11.8%，权重6.18%的电子行业平均收益率达16.1%，权重5.79%的电子行业平均收益率达16.3%。从个股表现来看，在中证500指数成分股里，有175只股票上涨

幅度10%以上，占500只成分股的35%。

景顺长城中证500ETF是景顺长城旗下的中盘指数产品，既可为投资者提供价值投资的机会，也可以成为二级市场交易的工具，操作灵活、便捷。景顺长城基金致力于成为国内最领先的ETF供应商，在ETF策略应用上有专业的研究与成果，秉持以投资者需求为先的理念，通过全面的产品线布局，最终为投资者提供完善的投资解决方案。



点击景顺长城ETF专区网页查阅更多资讯
<http://www.invescogreatwall.com/etf/index.html>