

焦点理财

房贷“加按”给二套房贷款人减负

□记者 陈劲 深圳报道

“加按”是深圳地区的银行近期新推出的住房贷款产品。只要贷款人第一次贷款没有达到最高比率,或者已经归还了一定数量的贷款额度,那么贷款人就可以去原贷款银行申请增加按揭,以此获得贷款购置第二套房的资金。

邱先生原本有一套二居室的住房,是前近几年以按揭的方式贷款40万元购买的。目前为止尚未有还贷款25万元。邱先生最近结了婚,他想换一套三居室的房子。于是他打算将原有的二居室出租,再按揭一套房子。这样,每月所收的租金用于归还二居室的月供款,到时就可以拥有两套住房,而且月供的压力也不会很大。

然而在邱先生选定了一套三居室的房子之后办理按揭手续时,银行却给他算了另外一笔账。该银行客户经理告诉邱先生,由于他原有的二居室房子的贷款还没有结清,那套三居室的房子的按揭业务就要被纳入“第二套房”业务范围,这样,该三居室房子的按揭成数最高只



能是五成,期限也要限制在10年以内,利率也要在基准利率的基础上上浮10%执行,“而且,这笔贷款能否批下来还很难说。”

客户经理给邱先生提供了两个建议:一是

将二居室房子的贷款结清,并在个人征信系统中核销以后,再向银行申请三居室的房屋贷款。这样,贷款的条件就没有这么高了,贷款额度、期限和利率的优惠幅度也会更高一些;二是向

银行申请“加按”业务,使用二居室的贷款额度为三居室的贷款买单。

邱先生盘算,如果将二居室的贷款一次结清,需要支付现金25万元,那么他的三居室的首期款和装修费用就会没有着落。所以他申请了“加按”业务。

根据邱先生的情况,他的二居室房子购买价值50万元,当时以8成按揭的方式贷款了40万元,目前还剩下贷款25万元。由于房子所处的地段较好,该套房子的市价已经升值到80万元。

假设经过评估,该套房子可以获得7成按揭额度,那么该套房子可以获得56万的可使用金额,即使按照二手楼最高5成的按揭额度计算,该套房子仍可以获得40万元的按揭额度,减去25万元的未还按揭贷款,邱先生仍可获得15万元的“加按”贷款。

这样,邱先生在三居室房子的按揭贷款中,就有15万元的贷款利息是按照二居室的按揭贷款利率(基准利率上浮10%)来计算的,而不是以“第二套房”的利率(基准利率上浮10%)

来计算的。以现行的5年以上贷款基准利率6.12%计算,邱先生的这15万元可以获得1.224个百分点的利率优惠。

不过,个人住房“加按”也非人人都可以办理,银行为了控制风险,还是设置了一定的门槛。

在贷款条件方面,深圳地区开办此类业务的银行规定,在银行贷款已经超过1年的个人住房贷款的客户原贷款无连续两次(含两次)以上的违约记录,且抵押物为现房。

另外,在贷款的期限上,“加按”贷款用于购买一手房的,最长期限为30年;用于购买二手房的,最长期限为20年;用于个人家居消费贷款的,最长期限为10年;用于个人住房装修用途的,最长期限为5年。

此外,在贷款利率方面,银行则要求,用于购房的,按个人住房商业性贷款利率执行,用于家居及装修贷款的,按同档期利率执行。在贷款成数上则要求,借款人加按额度加原贷款余额之和不得高于原住房购置金额或评估价值的70%,商业不得超过50%。

热点追踪

短期利好难敌制度性缺陷

投资封闭式基金仍需谨慎

□记者 余 ■ 北京报道

在股权分置改革逐步推进,市场围绕千点反复争夺之际,沉寂多时,甚至一度被边缘化的封闭式基金却悄然演绎起一波价值回归的行情,成为七月基金市场上的热点。面对近40%的折价率,不少投资者开始试水封闭式基金。然而需要提醒投资者的是,在困扰封闭式基金多时的制度性缺陷尚未得到完全解决之前,投资该类基金仍需谨慎。

事实上,自开放式基金发行以来封闭式基金就逐渐沦落到“边缘化”的境地。姚小军表示,长期以来一路走高的折价率背后是封闭式基金存在的诸多制度性缺陷。一方面,封闭式基金持有者在封闭式基金到期清算时要付出一定的变现损失,相应地必然会要求一定的折价来进行风险补偿;另一方面,目前持有封闭式基金主要是保险公司,市场上缺乏交易对手,基金换手率很低。而保险公司每年定期要进行业绩考核,因此就需要封闭式基金折价以进行补偿。

而对于普通投资者来说,封闭式基金长期被诟病的持有人权利保障问题才是其被边缘化的主要原因。当投资者清楚地看到同一家基金公司中,封闭式基金和开放式基金业绩表现出现较大差异时,投资者有理由怀疑基金公司在人员配备等方面“歧视”封闭式基金,甚至在与一些券商进行利益输送。

业内人士表示,虽然一些利好信息会刺激封闭式基金在短期内走出上涨行情,但如

平均折价率使封闭式基金蕴含了极高的投资价值,才是其近期走强的根本性原因。

未来走势仍不明朗

然而,七月以来走出的上涨行情并不意味着封闭式基金折价率将持续下降,从此步入价值回归的坦途。

事实上,自开放式基金发行以来封闭式基金就逐渐沦落到“边缘化”的境地。姚小军表示,长期以来一路走高的折价率背后是封闭式基金存在的诸多制度性缺陷。一方面,封闭式基金持有者在封闭式基金到期清算时要付出一定的变现损失,相应地必然会要求一定的折价来进行风险补偿;另一方面,目前持有封闭式基金主要是保险公司,市场上缺乏交易对手,基金换手率很低。而保险公司每年定期要进行业绩考核,因此就需要封闭式基金折价以进行补偿。

而对于普通投资者来说,封闭式基金长期被诟病的持有人权利保障问题才是其被边缘化的主要原因。当投资者清楚地看到同一家基金公司中,封闭式基金和开放式基金业绩表现出现较大差异时,投资者有理由怀疑基金公司在人员配备等方面“歧视”封闭式基金,甚至在与一些券商进行利益输送。

业内人士表示,虽然一些利好信息会刺激封闭式基金在短期内走出上涨行情,但如

果困扰其多年的制度性缺陷没有得到解决,封闭式基金的未来走势就仍不明朗。即使对于理论上存在的由高折价率带来的高投资价值,如果没有从制度上对到期清算时的持有人利益进行保障,给投资者以明确预期,投资者就仍然无法进行风险判断,封闭式基金“边缘化”的窘境也恐怕难以改变。

小盘基金值得关注

虽然封闭式基金的未来走势仍然存在变数,但投资者仍然可以对部分小盘基金加以关注。

招商证券吴志刚表示:“从长期看,像科汇这样的小盘基金将在封闭式基金中扮演‘先锋’角色。特别是在市场不好的时候,小盘基金的表现将明显超过大盘基金。”这一方面是由于小盘基金到期时间短,不确定因素相对较少。更重要的原因是业绩表现良好,如基金科汇两年半来的单位净值增长率高达57.58%。

另外,姚小军建议投资者可以根据分红情况选择封闭式基金。近期封闭式基金将陆续公布中报,投资者可以提前选择一些单位净值高于面值的基金进行投资。而吴志刚则建议投资者以长期投资的思路对待封闭式基金,甚至在与一些券商进行利益输送。

业内人士表示,虽然一些利好信息会刺激封闭式基金在短期内走出上涨行情,但如

理财风向标

银行外汇理财收益飙升出新高

人民币升值、国内美元小额存款升息是双动力

□记者 殷鹏 北京报道

人民币升值之后,银行新推出的外汇理财产品迅速作出反应。不论是收益率,还是门槛限制都向投资者作出了优惠让步。外汇理财专家指出,人民币升值、国内美元小额存款升息是出现这些变化的直接原因。

上周,招商银行宣布推出美元、港币、欧元三款固定收益型短期外汇理财产品。其中,美元、港币的理财产品均为四个月,欧元理财产品为三个月。美元四个月的年收益率达到3%,比人民币升值前的市场同期产品高出0.2—0.4个百分点,比三个月人民币储蓄存款税后利率还高出1.6个百分点。而美元、欧元产品的购买起点仅500美元(欧元)。

招商银行北京分行首席外汇分析师刘维明对此表达了不同的看法,“这种考虑并不十

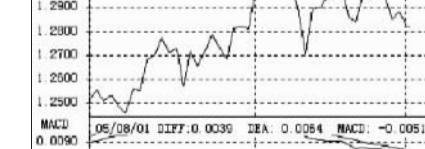
分恰当。如果理财产品到期后,投资人一定要把它换回人民币,那么这种损失是肯定的,但关键是很多投资者到期后并不会把它换回人民币,而是会一直持有美元,因此所谓的账面损失就不会发生。另外,即便是人民币升值没有发生,把美元换回人民币时也要付出一定的换汇成本,大致在1%左右,投资者照样会损失发生。”

中国农业银行总行营业部的高级经济师何志成告诉记者,外汇理财产品收益率目前已经达到阶段性顶峰,进一步提升的空间已经非常有限。“尽管目前国内美元小额存款利率与同期美元LIBOR(伦敦同业拆放利率)仍有较大差距,但外汇理财作为一项零售业务,银行需要进行大量研发、推广、销售等投入,运作成本很高,因此不能以LIBOR作为预期收益率的标准。”

瑞士公布7月KOF领先指标从0.55升至0.57,显示未来数月瑞士经济可能复苏,但市场预期不会刺激瑞士央行升息,瑞郎获得轻微提振。另外美国公布第二季度GDP年增3.4%符合预期,美元兑瑞郎微幅承压。

近日操作上,瑞郎跟随欧元回调,有仓位者1.2920附近及以下暂减持。空仓者暂观望至1.3000以上再行考虑建仓,目前观望。

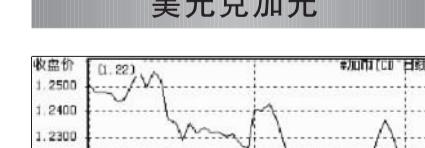
美元兑瑞郎



瑞士公布7月KOF领先指标从0.55升至0.57,显示未来数月瑞士经济可能复苏,但市场预期不会刺激瑞士央行升息,瑞郎获得轻微提振。另外美国公布第二季度GDP年增3.4%符合预期,美元兑瑞郎微幅承压。

近日操作上,瑞郎跟随欧元回调,有仓位者1.2920附近及以下暂减持。空仓者暂观望至1.3000以上再行考虑建仓,目前观望。

美元兑加元



加拿大GDP好于预期刺激加元走强,美元兑加元跌幅显著。加拿大经济稳步增长将提高央行加息概率,加元也将从中获益。另外国际油价上涨将支撑加元,但加元构成有力支撑。

近日操作上,加元倾向于回调后重新走强,有仓位者可耐心持有,或者1.2150附近及以下暂减持出场。空仓者保持1.2320以上每隔30点分批建仓操作。

拍卖公告

受法院委托,陕西西京拍卖有限公司定于2005年8月19日上午10时在本公司拍卖大厅,依法公开拍卖珠海鑫光铝业有限公司持有的陕西铜川鑫光铝有限公司27.45%的股权(为第二大股东)。陕西铜川鑫光铝业有限公司于1995年注册成立,现已发展成为现拥有资产十六亿元(拥有自备电厂),下设八个分厂,三个辅助车间,十九个职能部门的大型工业企业;公司电解铝生产能力为年产6万吨的

电解铝;该公司注册资金现为14865万元;经营范围:生产经营铝系列产品、相关产品、电子产品、汽车运输。

有意竞买者请于拍卖日前与本公司联系、咨询、办理竞买手续。

电话:(029)82400068 13488268333

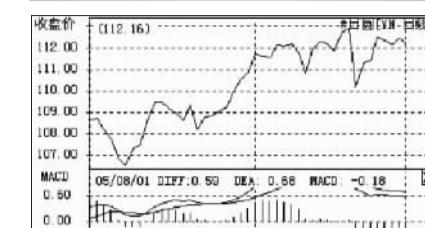
地址:西安市东关正街78号招商局广场11楼

http://www.epai.com.cn

观图论汇

□对冲外汇 陈静

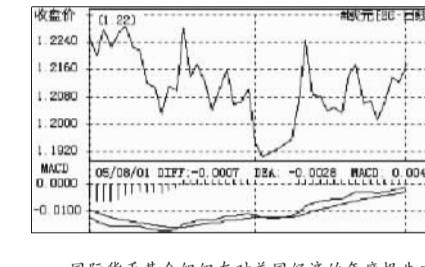
美元兑日元



日元的上行压力可能减弱,国际货币市场数据显示,截至7月26日的一周,日元的净空头寸从上周一周的59,056张合约减少至47,768张,但由于上周后期呈区间波动,净空头寸可能持稳。

近日操作上,日元将重新测试113.00关口支撑。空仓者此位附近及以上仍可建轻仓,初步目标112.20,突破则有望继续上探111.70。有仓者可以减持至以上目标位。

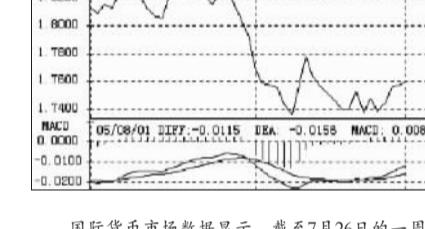
欧元兑美元



国际货币基金组织在对美国经济的年度报告中指出,美元价值仍被过度高估。长期来讲,美国将难以承受巨额的经常性赤字,美元币值的适度调整是必要的。欧元兑美元短线倾向温和反弹。

近日操作上,欧元兑美元短线将滑落测试1.2050支撑,有仓者1.2230附近及以上暂减持出场。空仓者1.2020附近初步建轻仓,50点止损。

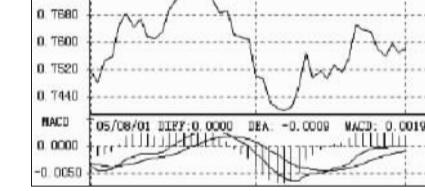
英镑兑美元



国际货币市场数据显示,截至7月26日的一周,英镑净空头头寸数量从上周的25,624张合约下降到19,865张;尽管英镑兑美元上周末的上扬,使得英镑净空头头寸数量已进一步下降,但本周仍有继续平仓的空间。

近日操作上,英镑在1.7720受阻回落,初步支撑1.7570。有仓者1.7650附近及以上暂减持。空仓者观望或1.7550附近尝试建轻仓。

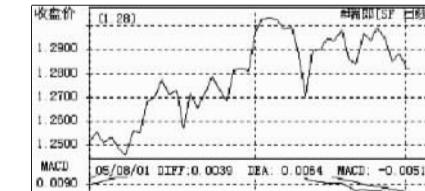
澳元兑美元



国际货币市场的数据显示,截至7月26日的一周,澳元净多头头寸飙升至17,343张合约,高于此前一周的6,756张合约,且鉴于上周市场交易振荡,澳元的净多头头寸可能保持在目前水平,因此澳元兑美元的上行步伐可能放缓。

近日操作上,澳元兑美元持稳但仍未能有效上破0.7650。有仓者短线考虑0.7620以上减持。空仓者暂观望为上,待回落至0.7530以下再行考虑建仓。

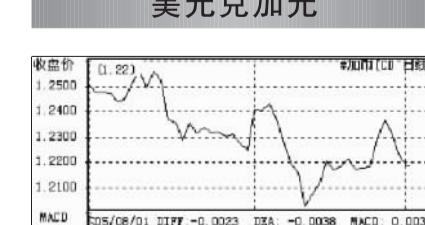
美元兑瑞郎



瑞士公布7月KOF领先指标从0.55升至0.57,显示未来数月瑞士经济可能复苏,但市场预期不会刺激瑞士央行升息,瑞郎获得轻微提振。另外美国公布第二季度GDP年增3.4%符合预期,美元兑瑞郎微幅承压。

近日操作上,瑞郎跟随欧元回调,有仓位者1.2920附近及以下暂减持。空仓者暂观望至1.3000以上再行考虑建仓,目前观望。

美元兑加元



加拿大GDP好于预期刺激加元走强,美元兑加元跌幅显著。加拿大经济稳步增长将提高央行加息概率,加元也将从中获益。另外国际油价上涨将支撑加元,但加元构成有力支撑。

近日操作上,加元倾向于回调后重新走强,有仓位者可耐心持有,或者1.2150附近及以下暂减持出场。空仓者保持1.2320以上每隔30点分批建仓操作。