

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产的资金。

邱先生原本有一套二居室的住房,是前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,再按揭供一套房子。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埋单。

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(基准利率下浮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,按同档期限利率执行。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。

短期利好刺激市值上涨

7月5日至7月29日,在上证综合指数上涨4.2%的情况下,封闭式基金走出独立行情,54只封闭式基金的平均涨幅超过了9%。同时,一部分封闭式基金成交日趋活跃,基金天平、科汇的周换手率分别达到了6.8%和5.7%。昨日,封闭式基金更是全线飘红。

业内人士指出,刺激封闭式基金上涨的主要原因是有关保险公司要求基金管理公司购买旗下高折价封闭式的传闻,以及社保基金最新投资组合中设置了最高达20%的封闭式基金投资额度。同时,随着一些小盘基金到期日的临近,市场对“封转开”的预期也逐渐增强,客观上也有助于封闭式基金近期走强。而国都证券姚小军表示,高达38.12%的市场

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,封闭式基金持有人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的主要是保险公司,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距到期时间短,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,“做一两个星期的价差恐怕不是好的选择。”

情报站

昨起12城市加油用上银行卡

□记者 森森 北京报道

昨日起,中国石油天然气股份有限公司在北京、天津、上海、沈阳等12座城市的约1000座加油站开始受理各类银行卡的支付结算。同时,工商银行宣布,牡丹中油卡也开始在这些城市正式发行。截至目前,这些城市中约1000座中石油加油站已经布设了POS机,消费者可以在这些加油站进行刷卡加油。

据介绍,牡丹中油卡具有普通牡丹卡的

所有功能,其中基于牡丹灵通卡的中油卡具备存取现金、转账结算、投资理财、代理缴费、电子银行等功能。而基于双币种牡丹国际信用卡的中油卡,还有“境外消费、境内人民币还款”,“最长56天免息期、循环信用”等功能。

与此同时,全国其他地区加油站的POS机安装工作也在陆续启动,预计到2005年底,将有约8000座中国石油加油站可受理银行卡,将覆盖我国各大中城市以及高速公路和国道两侧。

黄金论道

金价力破坚冰 中线趋向光明

□高赛尔金银 易金

基金近期似乎早已洞悉美元必将回软,提前选择了主动出击,推升金价形成突破。

上周金价以425美元开盘,最高430.60美元,最低下探421.60美元,报收429.80美元,较前交易周上涨5.30美元。从K线形态来看,多头主力已力破426—429美元中长期成本均线构成的阻力坚冰,在随后的市场走势中,这一均线区将成为支撑金价上行的后盾,金价料将形成中期上扬的格局,而从头肩底的筑底时间周期来看,我们应该对上升的目标有较为乐观的预期。

从技术角度看,金价短期走势在目前价位振荡或继续走高都属正常。如果金价继续上行应可能在435美元上方体现超买特征,短线投资者可以结合美元市场的走势作对应的高抛低吸,而中长线投资者则可一直持仓待涨。

另外,基金的持仓结构也非常利于金价延续中期升势。截至7月26日当周,基金的净

多头寸为49022手,较前交易周的54111手小幅减持5089手,而金价则处于上涨趋势。显然基金不惜利用美国期货市场的头寸来压住金价,而在伦敦现货市场大量逢低买进。目前相对适当的期金净多头寸,显示其有足够的后续资金来推动期金走强,进而带动伦敦现货金价,其在伦敦市场偷偷逢低买进的大量黄金将获利丰厚。

从与金价正向关联较大的欧元市场分析,上周货币市场基金仍在减持获利的欧元空头,并明显增补多头。截至7月26日当周,欧元的净空头寸由前交易周的11780手减持至8296手,减持3484手。而总持仓则由前周的143052手增至144785手,增持1733手。形态上,欧元的中期底部特征也愈发明显,如果欧元有效上穿60日均线在1.2240点左右的反压,将可能中期中上涨至1.27以上,这无疑将形成对金价中期上扬的关联提振。

目前金价已成功突破头肩底颈线,中线涨升格局基本形成。操作上建议中短期投资者都继续持有多方头寸。

邮币市场

伟人题材纪念币值得关注

□如意

纪念币由于发行时间较早,市场消耗比较好,所以市场货源并不太多。稍后发行的是周恩来币和刘少奇币,目前的市场价格均为3.8元。

去年发行的邓小平币和今年刚刚发行的陈云币,由于目前流通纪念币行情长期低迷使得这两款币面市时的价格就不高,目前这两款币最新的市场价格分别为3.9元和3.7元。

近日邮票市场上,除了生肖鸡和生肖猴大、小版张的市场价格明显上涨以外,市场价格长期处于深幅打折状态的8元面值小型张市场价格也连续向上突破,平均成交价格已经从前期的低点3.55元上涨到目前最新的3.90元。

最早发行的伟人题材流通纪念币是宋庆龄币,目前最新的市场价格为9元。其后发行的是毛泽东币和朱德币,目前最新的市场价格分别为5.5元和9元。这两款伟人题材的流通

证券代码:600182 证券简称:桦林轮胎 编号:临2005-015

佳通轮胎股份有限公司变更证券简称公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

经本公司2005年5月18日召开的2004年度股东大会审议通过,公司名称由“桦林轮胎股份有限公司”变更为“佳通轮胎股份有限公司”,英文名称相应变更为“GITI TIRE CORPORATION”。

佳通轮胎股份有限公司
二〇〇五年八月二日

股票简称:浙大网新 证券代码:600797 编号:临2005-018

浙江浙大网新科技股份有限公司签订重大合同公告

公司全体董事保证公告内容真实、准确、完整,并对公告中任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担责任。

近日,公司控股子公司浙江浙大网新机电工程有限公司(以下简称“网新机电”)与华电国际电力有限公司宁夏灵武电厂签订了一期2×600MW机组工程烟气脱硫工程总承包合同,合同总金额为23196.3861万

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集团股份有限公司持有的陕西铜川鑫光铝业有限公 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。

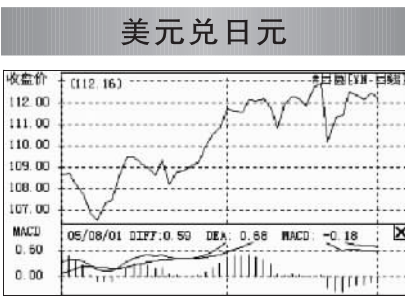
电话:(029)82400068 13488268333

地址:西安市东关正街 78 号招商局广场 11 楼

http://www.epai.com.cn

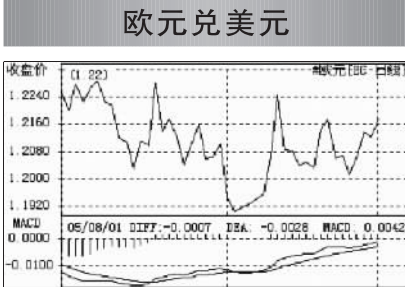
视图论汇

□对冲外汇 陈静



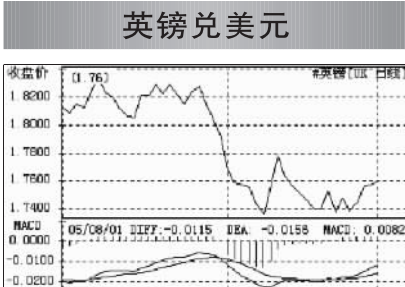
日元的上行压力可能减弱,国际货币市场数据显示,截至7月26日的一周,日元的净空头头寸从前一周的59,056张合约减少至47,768张,但由于上周后期呈区间波动,净空头头寸可能持稳。

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。有仓者可以持续至以上目标位。



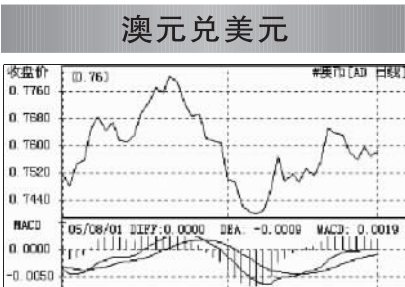
国际货币基金组织在对美国经济的年度报告中指出,美元价值仍被过度高估。长期来讲,美国将难以承受巨额的经营性赤字,美元币值的适度调整是必要的。欧元兑美元短线倾向温和反弹。

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。



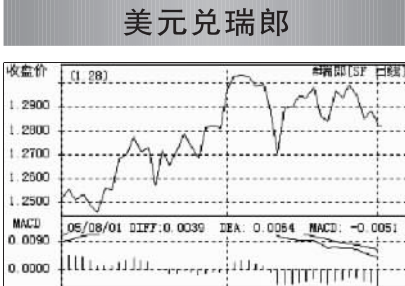
国际货币市场数据显示,截至7月26日的一周,英镑净空头头寸数量从上周的25,624张合约下降到19,865张;尽管英镑兑美元上周末的上扬,使得英镑净空头头寸数量已进一步下降,但本周仍有继续平仓的空间。

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。



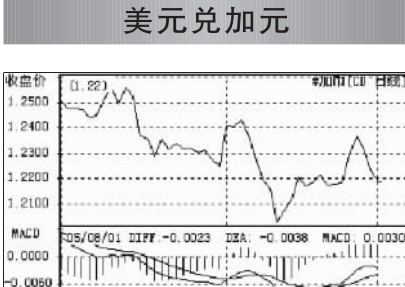
国际货币市场的数据显示,截至7月26日的当周,澳元净多头头寸飙升升至17,343张合约,高于此前一周的6,756张合约,且鉴于上周末市场交易振荡,澳元的净多头头寸可能保持在目前水平,因此澳元兑美元的上行步伐可能放缓。

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。空仓者观望为上,待回落至0.7530以下再行考虑建仓。



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,有仓者1.2920设止损,1.2820附近及以下暂减持。空仓者待1.3000以上再行考虑建仓,目前观望。



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加央行升息概率,加元也将从中获利。另外国际油价上扬并收于60美元上方,也对加元构成有力支撑。

近日操作上,加元倾向先回调后重新走强,有仓者可耐心持有,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。