

投资潮流

降息泼理财冷水 未来收益将下滑

□本报记者 张朝晖

理财产品持续火爆,较高的收益率成为市民争相购买理财产品的关键。但是今年以来,随着流动性的日渐改善,理财产品收益已经稳步趋降。尤其是昨日央行宣布降息,更是为理财市场泼了一盆冷水。

分析人士表示,“买理财产品要趁早。”理财产品收益率进入下行通道已经确立。他预计,6月末可能会是一个买理财产品的时间窗口,虽然收益重心已经下落,但由于银行面临中期考核压力,可能会再次推出一些产品来吸引客户资金。

降息拉低收益

央行开始了三年来的首次降息,给理财市场带来较大利空。

8日一早,记者已经接到多家银行的理财短信预告发现,理财产品收益率已经随利率相应下调。“之前预期收益率在4.8%的产品,现在新发的理财产品已经下调至4.6%。”某银行理财经理告诉记者。

利率调整,催生了市民对存量在售理财产品的抢购热情。为了能够买到利率调整前发售的产品,老王昨日一早就到银行门口排队。

某国有大行理财经理宋祯对记者表示,今天来买理财产品的人明显增多,大多希望能够搭上高收益理财的末班车。总行此前发行的400亿元规模的理财产品本来计划发行期有一周时间,从目前情况看,应该会提前售完。



CFP图片

现在市民倾向于购买一些中长期的理财产品,希望通过拉长投资期来锁定住理财的高收益率。

对于市民的抢购热情,银行理财销售人员也喜上眉梢。

现在不管是什么产品,只要是在售的大家都热情很高。甚至一些之前大家不太感冒的基金、保险类产品的销售也略有增加。”

专业人士表示,理财产品卖得火的原因在于,银行承诺的高收益。现在一年期存款利息在3%左右,而一年期银行理财产品的收益率还是能够达到5%左右,“大家自然提出存款购买理财产品”。而随着央行降息逐渐传导到理财端,收益率的下滑一定会影响投资收益。

此外,分析人士表示,虽然目前央行三年来首次降息,但是由于加大了利率浮动区间,存款利率实际是提高了。“银行为了加大吸存力度,一定会通过上浮存款利率来尽可能多的

吸引资金。”

不过随着央行此次调整存款利率上限,存款利率提高和理财产品收益率之间的价差正在缩小,“存款理财化”的趋势可能会有所弱化。

收益率进一步下行

市民王先生表示,在每个季度末的几天,银行往往会推出一些高收益率的理财产品,去年6月底,一家股份制银行个人金融部老总仍在抱怨,目前理财产品收益率太高,个别产品银行是在赔本赚吆喝。

该人士表示,现在理财产品的预期收益率基本上就等同于实际收益率,银行是以品牌信用作为理财产品的担保,按照目前产品5%-6%的收益率计算,银行投资端的收益率应该在8%左右。

现在经济下滑这么厉害,央行又是降息,又是降低准备金率,市场资金价格水平都在显著下滑,而维持这么高的理财产品

的下行通道。”某业内人士表示,存款准备金率亦存在下行空间,在经济下行压力加大和通胀形势缓解的情况下,央行货币政策出现明显松动,今年下半年市场流动性将会维持整体宽松的状态,资金价格会维持在低位。

对于理财产品收益率的下行趋势,银行理财经理表示,现在大家都还没有经历一个完整的周期,按照理财产品的发行规模可能在透支未来,这有些和2007年的基金相似,忽视风险教育,一味强调做大做强,但是此后一蹶不振,整个金融市场都在萎缩。

但即使如此,未来理财产品也不会重现去年二季度末的情况。理财产品收益率不仅仅受到央行货币政策的影响,监管机构也在不断加强对理财产品市场的监管,未来银监会可能会对理财产品的投资和管理进行相应的规范,这也会对收益率造成负面影响。

投资收益与产品收益匹配

虽然今年以来,理财产品收益率有所下滑,但是在一次内部小型研讨会上,某股份制银行个人金融部老总仍在抱怨,目前理财产品收益率太高,个别产品银行是在赔本赚吆喝。

该人士表示,现在理财产品的预期收益率基本上就等同于实际收益率,银行是以品牌信用作为理财产品的担保,按照目前产品5%-6%的收益率计算,银行投资端的收益率应该在8%左右。

现在经济下滑这么厉害,央行又是降息,又是降低准备金率,市场资金价格水平都在显著下滑,而维持这么高的理财产品

收益显然是不可能的。”上述人士不无担忧地表示。

一般而言,高收益率意味着高风险,但是现在银行往往推出的是固定收益率产品,银行实际承担着高风险,将高收益让渡给了广大投资者。

某位大行人士表示,现在大家都还没有经历一个完整的周期,按照理财产品的发行规模可能在透支未来,这有些和2007年的基金相似,忽视风险教育,一味强调做大做强,但是此后一蹶不振,整个金融市场都在萎缩。

如果按照一个完整的投资周期计算,一般投资收益率在3%左右,理财产品是有发行周期的,银行应该将未来的风险因素考虑到产品定价中,现在如此之高的收益并不合适。

当然对于目前的现状,银行人士也颇为无奈,目前金融托媒的现象非常严重,理财产品等同于变相地利率市场化,银行往往通过理财产品来留住资金。

当理财产品被赋予了招徕资金的角色时,理财产品的定价往往不以产品的实际收益率为标准,而是看同业的脸色,比如在季末等银行做报表的时点,同业用一些高收益理财产品来留住资金,这样理财产品的收益率和资金的投资价值已经完全背离。

对此,监管机构相关人士表示,未来银监会将要求银行能够单独核算理财产品的资金收益,加强对资产池的金融监管,再堵住银行通过理财揽储的渠道,未来理财产品收益率还会继续下滑。

生活财经

适婚年龄如何进行房产投资

□丁宁

笔者今年32岁,大学毕业之后,由于结婚住处和父母动迁的原因,先后在本市的“新区”内买了两套小户型。由于当时买入的价格相对低廉,而且现价已经翻倍,所以在几位学弟的眼中便成为了一个颇为成功的房产投资者。现如今,笔者的几位学弟已经到了适婚年龄,并正式转为“刚需”购买人群。而在楼市调控下,“买了怕跌、不买怕涨”却成为了他们举棋不定的纠结心态。那么,30岁左右的学弟们应该如何买房?

选择小户型
进可攻退可守

在持续不断的楼市调控下,房价究竟会有何种走势,恐怕是很多人都无法预测的事情。而30岁的适婚年龄,却不得不面临婚房这个无法回避的“刚需”问题。以笔者的分析来看,既然是自住而非纯粹投资,那么30岁年轻人的购房心态也无需特别纠结。从容的购买一套“小户型”,先把婚给结了,其实才是当前的首要任务。

至于日后的房价走势,则可以采用“进可攻、退可守”的战略思维。如果房价日后上涨,至少已经有了“蜗居”之所,而且也可以省下每个月的房租钱,年轻人便可将注意力完全放在工作和事业发展上,待日后收入提高后,再实现改善居住环境的愿望。

如果在楼市调控政策下,房价继续下跌,则比很多选择“一步到位”的购房者机动灵活,况且如果房价真的能够降到合理区间,就可以把小户型换成大户型,这比“一步到位”的购房者节省更多的金钱。

举例来说,假设现在的房价是10000元/平米,30岁年轻人购买了一套40平米的小户型(每月的房租变成了每月的房贷还款)。如果将来房价涨到了13000元/平米的话,那么本次“自住投资”就实现了12万元的“收益”;如果将来房价跌到了7000元/平米的话,那么本次“自住投资”虽然也造成了12万元的“损失”,但相对于100平米的购房者来说,却整整减少了18万元的“损失”。并且,如果房价真能下跌如此之多的话,40平米购房者还能以7000元/平米的相对低价把住房改善为100平米,从而实现进可攻退可守的目标。

考虑性价比
需求才是“王道”

虽然购买的是小户型,但选购时仍然不可轻视。首先需要考虑的就是房产的性价比。目前来看,国内市场的大多数楼盘都采用了小户型与大户型比较接近的“统一售价”,两者之间的差价甚至不到10%。在这样的楼盘里,自然是购买小户型更为划算,将来交易时也更加容易出手。而在个别楼盘中,小户型则要比大户型贵很多。尤其是在平均房价还不到万元的二三线城市,小户型的售价要比大户型高出了1000元/平米,购房者最好还是敬而远之。

此外,购房时还应根据自身需求精挑细选。如果结婚之后短期内不生孩子的话,那么40平米的超小户型即可,如果结婚之后便要组成“三口之家”的话,那么60-70平米的常规小户型更为适合。

需要注意的是,目前市场上还有30平米左右的青年公寓。此类超小户型不但没有客厅,甚至连厨房都没有。这种缺乏实用性的青年公寓,年轻夫妇们最好还是敬而远之。

国房景气指数
助你成功抄底

很多房产投资者都抱怨,房地产市场并没有像股市那样的K线图。实际上,我们只需要把每个月发布的“国房景气指数”绘制成图,同样可以实现股市K线图的近似效果。

以笔者所使用的一款股票软件为例,便具备了这样的功能。笔者为父母购买的第二套住房,其实就是在“国房景气指数”的走势图在2009年初出现拐点时才出手的。恰逢当时又有国家的楼市鼓励政策,银行贷款利率打七折,甚至还出现了房贷利率与存款利率倒挂现象,可谓房产抄底的最佳时机。

以发达国家的历史经验来看,每一次房产大牛市的间隔时间都比较长。少则数载,多则二三十年。既然国内已经经历了一次房产大牛市,所以下一个牛市也许还十分遥远。因此适婚年龄的房产投资者还是应以解决刚需为主要目的,想像前几年那样在很短时间内赚取暴利,几乎是不可能完成的任务了。

茶座

健康人还是病人

□杨思卓

我很佩服企业家的悟性,我把这个道理给一位老板讲了之后,他买了十几本心理学研究的书,把几个难缠的“刺头”管理得服服帖帖,最后终于开窍:好领导就是好医师,好企业就是好医院!

好医师就要对症下药:他偏激,你就多让他感受公正的好处;他自私,你就多让他尝尝奉献的乐趣;他狂妄,你就多让他品品低调的妙味儿……

如果把企业比成一家医院,企业家是当然的主治医师。面对形形色色的患者,你得管,还得治啊。管理是基础,治疗是关键。你可能要说了,我医术不高,耐性不好,那该咋整?别急,除了提高医术之外,还有另外的一招,招聘之门要把严,环境清洁少感染,有了问题早发现,“重病”之人快转院。

光大永明投资连结保险
投资单位价格公告

本次评估日期:2012年5月31日至2012年6月6日

投资账户名称	5月31日	6月1日	6月4日	6月5日	6月6日	
买入价	卖出价	买入价	卖出价	买入价	卖出价	
稳健型投资账户	2.0595	2.0191	2.059	2.0188	2.0269	1.9871
平衡型投资账户	2.0128	1.9734	2.0129	1.9735	1.9772	1.9385
进取型投资账户	2.5828	2.5322	2.5749	2.5244	2.5154	2.4680
指数量型投资账户	0.9942	0.9747	0.9947	0.9752	0.9685	0.9495
货币市场投资账户	1.1309	1.1087	1.1314	1.1093	1.1320	1.1098

Sun Life Everbright Life Insurance Co., Ltd 全国统一咨询热线 Hotline: 95105698
www.sunlife-everbright.com

光大永明人寿保险有限公司

www.sunlife-everbright.com

理财秀

金价走势扑朔迷离 专家建议勿轻言“抄底”

□本报记者 陈莹莹

国际金价将何去何从?分析人士指出,当前美国经济延续温和复苏,黄金价格后市不容乐观。与此同时,欧债危机不断升级,国际金价下行风险增大;美指上升空间巨大,利空黄金价格走势。总体而言,此轮黄金价格的反弹空间有限。

多位理财专业人士表示,投资黄金必须随时关注市场波动,盲目投资无异于“飞蛾扑火”,切勿轻言“抄底”。

猜不透的金价

真没想到黄金价格起伏这么大,让人摸不着头脑。”家住北京市西城区的李玉,不由得向中国证

券报记者抱怨起来。前不久,李玉她买了一条近20克的金手链,当时购进价格为420元/克。“出手前,我已跟踪金价变化一段时间,大约三四个月内都是420元/克左右,我想金价在那个水平就差不多是底了吧,于是毫不犹豫就买了。结果没过多久,降为408元/克,一下子每克就损失了12元,太亏了!”

中国证券报记者走访北京市多家商场发现,与几个月前,尤其是农历春节时相比,各大黄金饰品、金条等销售专柜的客流量明显降低了不少。记者近日走访北京市一家周大福专柜时获悉,当前的黄金千足金饰品价格为415元/克,黄金千足金金条价格为405元/克,相比之前几周有小幅回升。

周大福专柜的工作人员告诉中国证券报记者,金价下跌的那段时间,来店里看首饰、买金条的明显减少。”据她介绍,去年,国际金价一路走高,店内的黄金饰品价格也随之水涨船高。而进入今年5月,金价就在一路回落。

相关数据显示,今年3月国际金价出现缓慢下跌,5月金价下跌速度明显加快,到5月30日,国际金价为1550美元/盎司左右。受其影响,国内黄金价格从年初的365.37元/克一路走低,截至记者发稿,最新黄金报价为331.64元/克。

到香港去买金

尽管如此,还有不少投资者觉得当前的金价低谷实为一个抄底的好机会。陈晓虽然只是一

个20多岁的年轻白领,但是在家人影响下,也颇喜欢黄金饰品与黄金相关的理财产品等。但是,我肯定不会在内地买金,要买就去香港买,不仅便宜成色更好。”陈晓颇为得意地告诉中国证券报记者,由于很多同学、朋友在香港工作生活,陈晓时不时就找朋友从香港带一些黄金饰品回来。

陈晓称,虽然自己买的不多,但是内地和香港的差价较大,总体下来自己也省下了不少钱。前段时间我表妹结婚,托朋友去香港买了一个千足金的镯子送她,那个时候香港千足金饰品价格才360多元/克,但是北京价格是400多元/克呢。这一个差价,就6.7百块钱呢。”中国证券报记者了解到,最近几年,黄金饰品已成为越来越多投资者的选择。

与此同时,黄金投资品市场开始热闹起来。多位银行理财经理告诉记者,目前与黄金相关的理财产品比较火爆。据普益财富数据统计,今年1至4月份,5家中资银行发行黄金类理财产品的数量达到40款,占比超过八成,而3家外资银行总共仅发行7款该类产品。

值得注意的是,今年年初以来,由于金价走势低迷,看跌型的黄金类理财产品开始增多,但更多产品仍然是设计成区间型及看涨型,尤其是消极看涨型。

业内人士分析,目前黄金没有出现冲破上行阻力的推动力,短期内还会保持现状,或是以跌为主,建议投资者切勿盲目“抄底”。

投资者应关注如下因素:一是美元走势。若美元走势强劲,投资美元升值机会大;二是国际重大事件。欧债危机的走向、美国QE3等因素都将牵动着黄金的走势;三是国际油价;四是人民币汇率变化。人民币升值是与黄金价格走势正相关的。此外,投资者还应关注投资策略,黄金市场的振幅不断加剧,投资者要及时止损。



CFP图片

注:(1)投资账户收益率=(本年期末价格-上年期末价格)/上年期末价格 *100%;各投资账户均取每年一个评估日公布的价格为期末价格。(2)每年新设立的投资账户当年的收益率自该账户设立之日起开始计算,其上期期末价格即取为1.000。(3)受投资账户年末资金进出影响,部分投资组合年末时点的实际投资组合比例与期望投资组合比例存在差异。(4)估值原则:本独立账户会计核算以权责发生制为记账基础,除开放式证券投资投资基金按公告的基金单位净值在账户计价日进行调整外,其余均以历史成本为计价原则。如果以后发生资产减值,则计提相应的资产减值准备。