

新品档案

兴业沪深300(LOF)
10月12日起售

基金名称: 兴业沪深300指数增强型证券投资基金(LOF)
基金管理人: 兴业全球基金管理有限公司
基金托管人: 中国农业银行股份有限公司
发售时间: 10月12日至10月26日
投资范围: 该基金投资于股票资产占基金资产的比例为90%-95%,投资于标的指数成份股、备选成份股的资产占基金资产的比例不低于90%。现金、债券资产以及中国证监会允许基金投资的其他证券品种占基金资产的比例为5%-10%,其中现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的5%。
基金经理: 申庆为工商管理硕士。1997年7月至2003年9月任兴业证券研究中心研究员;2003年9月任兴业基金公司行业研究员,2007年10月19日至今担任兴业趋势基金(LOF)基金经理助理;2008年2月26日至今担任基金管理有限公司总监助理。
购买细则: 持本人有效证件到兴业全球基金公司直销渠道或农行、兴业银行、工行、邮储等银行及券商网点认购。
点评: 该基金采用指数复制法进行指数化投资,并结合相对增强的投资策略,追求接近或超越沪深300指数所代表的A股市场平均收益率水平,为投资者提供一个投资沪深300指数的有效投资工具,使投资者充分分享中国经济增长和证券市场发展的成果。

工银深证红利ETF
10月18日起售

基金名称: 工银瑞信深证红利交易型开放式指数基金
基金管理人: 工银瑞信基金管理有限公司
基金托管人: 中国农业银行股份有限公司
发售时间: 10月18日至10月29日
投资范围: 该基金主要投资于标的指数成分股票,各选成分股票、一级市场新股、债券、权证以及证监会允许基金投资的其他金融工具。法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。其中,基金投资于标的指数成分股票以及备选成分股票的比例不低于基金资产净值的90%。
基金经理: 樊智毕业于天津大学,获博士学位。2003年4月至2005年6月,任职于中信证券股份有限公司研究部,担任高级研究员。2005年7月加入工银瑞信基金管理有限公司市场营销部从事产品开发工作;2005年12月至2009年9月,任职于风险管理部,历任业务主管、风险管理部副总监。2009年9月8日至今,担任工银瑞信沪深300基金和工银瑞信上证央企ETF基金经理。
购买细则: 投资者可选择网上现金认购、网下现金认购和网下股票认购三种方式。
点评: 深证红利指数是深证市场能给投资者提供长期稳定回报的40只股票;主要参考分红(包括现金分红、股票分红)的频率与数量,注重分红,股息率在最近三年中至少有两年的市场排名进入前20%。这类公司的特点是成熟的绩优股或分红能力较强的成长股,值得关注。

中银稳健双利债基
10月18日起售

基金名称: 中银稳健双利债券型证券投资基金
基金管理人: 中银基金管理有限公司
基金托管人: 招商银行股份有限公司
发售时间: 10月18日至11月19日
投资范围: 该基金对债券等固定收益类品种的投资比例不低于基金资产的80%,现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的5%;本基金还可投资于一级市场新股申购、持有可转债转股所得股票、二级市场股票以及权证等中国证监会允许基金投资的非固定收益类金融品种,上述非固定收益类金融品种的投资比例合计不超过基金资产的20%。
基金经理: 双基金经理制。李建为中银基金管理有限公司助理副总裁,经济学硕士研究生。曾任联合证券固定收益研究员,恒泰证券固定收益研究员。2005年加入中银基金公司,2007年8月至今任中银货币基金基金经理,2008年11月至今任中银增利基金经理,具有12年证券从业年限。奚鹏洲为中银基金管理有限公司固定收益投资总监、副总裁,理学硕士。曾任中国银行总行全球金融市场部债券高级交易员,2009年加入中银基金公司,现任固定收益投资总监,2010年5月至今任中银货币基金基金经理,2010年6月至今任中银增利基金经理,具有10年证券从业年限。
购买细则: 持本人有效证件到中银基金公司直销渠道中行、招行、建行、交行等银行及券商网点认购。
点评: 中银双利债券基金是中银基金旗下的第2只债券型基金,该基金延续另一只债券基金中银增利的双基金经理制,将由奚鹏洲、李建共同打理。中银双利拟任基金经理表示,四季度是债券基金建仓的较好时机。(陈墨)

史上最严厉”房产调控清理需求泡沫

国金证券理财师 宋静漪

编者按:自2010年4月以来,国家出台了一系列被称为“史上最严厉”的房地产调控政策,感觉几乎隔三差五就有新的政策不断加码,许多人越来越迷茫:究竟我该乘此机会尽快买房,还是应继续等待政策出尽?房价到底会不会有大幅度的调整?要解决这个问题,需要从几方面深层次剖析。

多因素推高房价

首先,任何一种商品的价格均取决于市场需求,因此推升房价的主要原因不外乎有以下几种:
(1)人口红利及城市化推进带来的刚性需求;
(2)随着人们财富增长带来对居住条件的改善性需求;
(3)中国社会贫富差距不断拉大,富裕人群的资产规模巨大而国内的投融资领域狭窄,导致大量的房产投资需求;
(4)过去10年房地产市场的财富效应制造了大量的房产投机需求。

清理需求泡沫首当其冲

从今年4月开始一直到10月,各地纷纷出台了房地产调控实施细则,虽然各地政策实施力度略有不同,但这些调控政策涉及的领域却几乎是一致的:
(1)收紧信贷。2010年4月,国务院常务会议要求,对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,大幅度提高首付比例和利率水平。对于商品住房价格过高、上涨过快的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。随后各地纷纷出台的调控实施细则,均在收紧信贷方面严格执行。很明显,这一信贷紧缩政策对首次购买90平米以下住宅的家庭并无影响(也就是说对上述提

及的刚性需求”无影响),而对改善性需求”略有影响,但影响不大。这一信贷紧缩政策主要针对“投资和投机”购房需求,通过限制购房者的负债率,从而降低甚至彻底遏制房产的投资及投机需求。
(2)限制购买。北京最先执行“暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房”的方案,其次深圳(限购2套)、上海、厦门等地区纷纷执行(其中上海更将二手房列入)。这一“限购令”显然对第一次购买住房以及为了改善住宅条件而购房的家庭并无影响,相反对住宅房产的“投资”和“投机”客几乎下达了“禁令”。
(3)增加外地人购房限制以及公积金贷款的附加条件。上海、深圳、宁波、杭州等房产投资客聚集之地,更规定了“对于能够提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房”,上海更暂停非改善型第二套住房家庭公积金贷款(家庭人均住房建筑面积超过34平方米,再次贷款购房,即认定为非改善型二套住房)。这些附加细则进一步打击了房产投资和投机。
(4)对开发商的预售资金和营销策略进行监管。这一举动使开发商资金链更趋紧张,从而促使开发商降低销售价格的意愿。
由此可见,本轮房地产调控政策的直接调整对象为房地产“投资”和“投机”需求,其目的在于:在国内房地产市场中清除“投资需求”及“投机需求”后,由“刚性需求”及“改善型需求”与市场供给进行直接博弈,从而产生一个真实、合理的市场供需平衡价格,为国内房地产市场清除“泡沫”。



官兵/制图

掂量房价走势 买不买房是个问题

房价阶段区间震荡的概率大

我们需要探讨本轮房产调控会对房价的中短期和长期分别带来怎样的变化?
(1)长期。假如调控政策长期执行,那么市场经过博弈,会在一段时间内维持在市场供需平衡价格附近,但显然不会长期维持,因为“刚性需求”和“改善型需求”会随着人口红利的消失及人均住房面积达到一定水平逐渐降低,在这一过程中,政府可能需逐步开放政策限制甚至鼓励房产投资,使这一房价下跌过程变得更平滑和漫长。
(2)中短期。可以使用“类推法”来分析政策对中短期房价的影响。假设结果1:房价快速下滑。房价下滑意味着开发商降价,而开发商愿意降价的最大推动力是资金链紧张,由于2009年快速资金回笼加之社会资金流动性充裕,开发商自由资金充足且融资途径多样化,显然短期内房价大跌的可能性几乎不存在。
假设结果2:房价在较短时间内大幅上涨。要出现这种情况,势必需出现新房“供不应求”的局面才行,然而我们可以观察到,虽然自4月份调控以来新屋开工率在5-7月出现环比大幅度下降,然而同比却始终保持

上升,同时今年8月份开始新屋开工率已经恢复环比上升,这与开发商的乐观心态有关,在这种购房人观望心态下,出现房子“供不应求”的可能性相当小。因此,出现短期内房价大涨的可能性不大,即使真的出现也只能逼迫政府打出最后一张“房产税”的王牌,导致房价大起大落。
假设结果3:房价在一定区域内波动。购房者的谨慎观望心态与开发商全力维护房价的意愿,非常有可能展开较长一段时间的博弈。我们认为出现这一结果的可能性较大。
买还是不买?
在分析了政策对房价的中短期和长期影响后,我们的建议如下:
(1)刚性需求及改善型需求者:如果不着急的话,5-10年后再买。若必须在一段时间内购房,则建议目前可以开始搜寻符合自己居住要求的房源,同时观察未来3个月内的房价及交易量变化,若价格波动正常但交易量逐步上升,说明市场“见底”基本完成,可择机出手。若短期内量价齐升,不妨再等待一下,以免政府开征“房产税”造成对房价的打压。
(2)投资需求者:建议适当降低不动产在总资产的配置比例,同时考

虑投资商业地产为主,一来受政策影响较小,二来租金回报较高。
(3)投机需求者:无论中短期或长期,国内住宅价格明显已步入下降通道,虽然房价还会出现涨涨跌跌,但房产并不具备像股票一样的流动性,较难准确博取短期差价,因此不建议在国内房产市场继续投机房产。2008年经历了金融危机后,不少欧美国家的房地产市场出现非常大的跌幅,许多国家的房价已经比国内一线城市便宜很多,比如澳洲黄金海岸的高级公寓仅折合人民币6万/平米,而上海黄浦江沿岸的高级公寓单价已超过10万/平米。同时,这些国家还为海外买房者制定了非常优惠的税收政策。但我们需要提醒海外购房者,假如您是考虑长期投资或自住,那现在确实是个好时机,但若您指望博取短期差价而进行所谓的“抄底”,那可能会让您失望。因为外国文化不同,房子对他们来说并非是必须拥有的东西,因此他们没有“刚性需求”,危机前之所以房价高,都是他们自己利用银行杠杆投资炒作造成的,而经过这轮危机的教训后短期内恐怕他们不会再涉足,而要抬高一国房价并非易事。(宋静漪)

追高分级基金需冷静

证券时报记者 方丽

国庆后市场出现大幅上扬,一些结构型分级基金的进取份额表现抢眼。理财专家提醒投资者,参与分级基金需要冷静,溢价率较低的杠杆基金具备一定的优势。
国联安旗下的双禧B无疑是本周的明星,不仅在周五盘中出现涨停,本周涨幅更达到42.22%;银华锐进也表现抢眼,周涨幅达到19.98%,分级基金的进取份额中,瑞和远见、合润B等也有超过10%的周涨幅。

理财专家表示,投资者参与分级基金的“热潮”,要先了解这些分级基金进取份额涨跌差异的原因。据好买基金研究中心表示,原因有三,第一,10月份以来,大盘股和小盘股走势出现较大分化,以指数为标的的分级基金——国联安双禧中100、国投瑞银瑞和远见、银华深证100相比主动管理的兴业合润、长盛同庆、国泰估值优势表现出明显的强势,这也是最近双禧B涨幅惊人的最主要因素。

其二,这6只基金的净值杠杆大小有所差别。好买数据显示,因10月15日净值尚未公布,根据标的指数和历史数据测算,目前双禧B、瑞和远见、银华锐进、合润B、同庆B、估值进取的净值杠杆分别为1.6倍、0.4倍、1.7倍、1.6倍、1.5倍、1.8倍。因此,双禧B有大约1.6倍的净值杠杆,从而在“基础份额净值涨幅×净值杠杆”的作用下,出现进取份额净值的大幅上扬。由于瑞和远见目前尚处

在低杠杆区间,净值上涨受到了一定的抑制。
其三,投资者对大盘股的预期改善,风险偏好增强。近期市场“风格转换”的呼声再起,投资者对低估值的金融、采掘等行业的偏好增强,风险承受能力也逐步提高,以金融、有色、采掘等指数权重股作为投资标的又有高杠杆的基金只有双禧B,对大盘股预期的转变以及产品阶段性的稀缺,使得双禧B受到追捧。

不过,好买基金表示,前期涨幅较大的双禧B短期已积聚了一定的风险,而且双禧A与双禧B相对于基础份额双禧中100的整体溢价率已接近10%,在估值上已经对后市指数的上涨存有一定透支。因此,投资者与其在二级市场继续追高双禧B,不如申购双禧中100指数基金。而且,短期来看,那些溢价率较低的杠杆基金具备一定的优势,如瑞和远见、兴业合润等。

新一轮调控改变了房地产行业的定位



吴佳

楼市第二轮的调控,可谓刀刀见血:问责政府,全面停贷三套房贷……在疾风骤雨的调控之下,博弈的天平开始倾向调控的目标。
对这次调控,一般认为是因前次调控未能达致效果,9月份房地产成交量和成交价又开始反弹所致。在很大程度上确实是这样,但这次调控较

上次最大的不同是调控性质的改变。在4月份的调控中,定调还是比较温和,强调价格的稳定,且只是针对部分城市房价的过快上涨。文件的言外之意是,这部分城市的房价要调的是过快上涨部分,对其整体高企的价格还是认可的,而对其他城市的房价水平及上涨程度并不关切。这样的导向,只关注于价格这样一个表象,同时对中国房地产价格的高企水平,间接采取了认同的态度,也难怪调控有无功而返之态。
新一轮的调控,是多个文件的集合。其中明确提及,房地产不再作为支柱产业,价格需要有所回落。上述提法,可谓石破天惊。自2003年以来

国家把房地产确立为支柱产业之后,各种政策的综合,把购房者无一例外推到了地产商跟前,再无其他渠道。至于地方政府,也乐于在地价的上升中获取可观的财政收入。多方合力的结果,便是房价如脱缰野马的急速疯涨。现在,房地产不再作为支柱产业,意味着其行业地位的改变,也意味着其发展前景在改变。这,是本轮调控中最大的看点。
对房地产下狠招,笔者猜测源于几方面的因素:一是房地产的过度暴利破坏了社会正常的经济秩序,挤压了其他行业的发展和利润;二是这种暴利是对社会财富的掠夺,不利于和谐社会的建设,同时也令到中国经济

的发展只能更加依赖海外市场。中国的出口增速这几个月虽然势头强劲,但贸易摩擦越来越多,美国针对中国出口产品的相关法案获通过成为法律的可能性在增大,在日益恶劣的外贸环境下,中国必须拓展广阔的国内市场,方能化被动为主动。这也是为何房地产调控迫切性增加的原因之一。
房地产的定位,相信“十二五”规划会有所提及。
在目前市场的凌厉升势中,地产股似乎也不甘寂寞,以保利地产为代表的地产股也出了一番风头。地产股的表现该如何评定呢?
笔者以为,在一波大行情中,不多的板块都会有表现,而这种上涨

并不是说基本面有多强,只是借势而已。地产股的表现应该属于顺势的性质。所以,地产股的上扬并不与基本面挂钩,更不可刻号等号。喜欢弄潮的投资者,或许可以进去玩一把,但对上升走势背后的风险依然要警惕。大家可以看一下中国移动在香港的表现:中国移动2006-07年走出了最为辉煌的一波行情,其后股价一路下跌,最低时仅为峰值时的1/3,现在还在腰斩的位置。2007年底前后走势拐点的形成,是对其业务利润率下滑的预期。对于行业状况发生巨大变化股票的走势,中国移动可以作一个参考。