

■ 点击理财产品 | Product |

万家中证红利 2月14日起售

基金名称: 万家中证红利指数证券投资基金 (LOF)
基金管理人: 万家基金管理有限公司
基金托管人: 建设银行
销售机构: 万家基金、建设银行、中国银行、华夏银行、浦发银行等
发售时间: 2月14日至3月11日
基金经理: 朱颖, 硕士学位, 毕业于中国科技大学, 2006年10月进入万家基金, 担任行业分析师, 基金经理助理等职务, 从业经验丰富, 2010年8月起任万家增强收益债券基金经理。
投资范围: 该基金投资于中证红利指数成分股及经中证指数公司公告将要被选入中证红利指数的股票的组合比例不低于基金资产净值的90%, 现金以及到期日在一年以内的政府债券的比例不低于基金资产净值的5%。

景顺长城中小盘 2月18日起售

基金名称: 景顺长城中小盘股票型证券投资基金
基金管理人: 景顺长城基金管理有限公司
基金托管人: 工商银行
销售机构: 景顺长城、工商银行、农业银行、中国银行等
发售时间: 2月18日至3月18日
基金经理: 王鹏辉为华中理工大学工学学士、经济学硕士。曾先后担任深圳市农村商业银行资金部债券交易员、长城证券研究部研究员、融通基金研究策划部行业研究员; 2007年3月加入景顺长城, 具有10年证券、基金行业从业经验。杨鹏为北京大学经济学学士、上海财经大学经济学硕士。曾任职于融通基金研究策划部, 担任宏观研究员、债券研究员和货币基金基金经理助理职务, 具有7年证券、基金行业从业经验。
投资范围: 该基金将基金资产的60%~95%投资于股票等权益类资产, 将基金资产的5%~40%投资于债券和现金等固定收益类品种 (其中, 现金或到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的5%)。

大成标普500基金 2月21日起售

基金名称: 大成标普500等权重指数证券投资基金
基金管理人: 大成基金管理有限公司
基金托管人: 中国银行
销售机构: 大成基金、中国银行、工商银行、交通银行等
发售时间: 2月21日到3月18日
基金经理: 张英辉毕业于英国埃克斯特大学, 硕士学历, 具有19年以上境外证券从业经验。2010年5月, 加入大成基金, 任职于国际业务部, 负责QDII基金的筹备工作以及海外经济研究工作。
投资范围: 该基金投资于标普500等权重指数成分股、备选成分股以及与标普500等权重指数相关的公募基金、上市交易型基金、结构性产品的比例为基金资产净值的80%~95%; 投资于现金、银行存款、固定收益类证券以及证监会允许基金投资的其他金融工具的比例为基金资产净值的5%~20%, 其中投资于现金或者到期日在一年以内的政府债券的比例不低于基金资产净值的5%。

招商安瑞进取 2月21日起售

基金名称: 招商安瑞进取债券型证券投资基金
基金管理人: 招商基金管理有限公司
基金托管人: 农业银行
销售机构: 招商基金、农业银行、招商银行、中国银行等
发售时间: 2月21日到3月11日
基金经理: 谢志华, 同济大学应用数学专业硕士。2006年加入华泰证券, 从事固定收益类产品研究; 2008年加入招商基金, 任职研究员, 负责利率及相关产品的研究, 具有4年证券从业经验。
投资范围: 该基金对固定收益类证券的投资比例不低于基金资产的80%, 其中可转债的投资比例为基金资产的20%~95%, 股票、权证等权益类资产的投资比例不高于基金资产的20%, 基金保留不低于基金资产净值5%的现金或者到期日在一年以内的政府债券。
 (陈璠)

■ 理财主张 | Opinion |

加息后提前还贷还费思量

易超波

2月8日晚上央行启动了兔年来的第一次加息, 次日公积金贷款利率也跟进调整。近日统计局公布的1月CPI数据尽管没有超过5%, 但通胀预期仍然较高, 中国逐渐进入加息周期已成大众的共识。对此, 不少“房奴”心存纠结: 面对越来越高昂的贷款利息, 需要提前偿还房贷吗?

三次加息叠加效应凸显

本次加息后笔者发现, 无论是选择商业贷款还是公积金贷款, 首套房的还贷负担都增加了不少。根据住建部公告的规定, 当年归集的个人住房公积金存款利率上调0.04个百分点, 由0.36%上调至0.40%; 上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.35个百分点, 由2.25%上调至2.60%。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点, 由4.30%上调至4.50%; 五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点, 由3.75%上调至4.00%。在商业贷款方面, 此轮加息跟前两次一样, 利率上调了0.25个百分点, 其中5年以上贷款基准利率已上调至6.6%。以100万元的20年期贷款为例, 无利率优惠房贷, 加息前月还款7396.98元, 加息后月还款7514.72元, 增加117.74元。

根据测算, 从2010年4月第一次房地产调控以来, 随着基准利率和折扣的同步变化, 房贷实际利率的变动幅度较实际的法定利率调

整要大得多。譬如首套房从原先的7折到目前的基准利率, 实际利率上升了250个基点; 二套房实际利率继续上浮, 而如果再加上首付比例的调整, 这个压力经过逐步累积之后已经非常显著。

与此同时, 虽然前几次加息的直接影响都不是很明显, 但是随着加息的持续, 或将逐渐出现叠加效应, 特别是贷款优惠利率的取消, 给市场的影响将逐渐由量变到质变。那么, 伴随着还贷压力的增加, 房贷族是否应该提前还贷以减轻负担呢?

是否提前还贷须具体分析

针对房贷一族普遍的疑虑, 理财专家认为, 对已经购房的还贷人而言, 按照银行相关规定, 2011年内的加息对存量房贷(指2011年加息前购房房贷)的影响大部分要到2012年开始执行, 也就是说, 今年利率的上行对这部分还贷者短期影响不大, 而且考虑到目前银行信贷额度紧张, 房贷优惠利率已纷纷取消, 二套房利率甚至会上浮, 在这样的情况下已享受到了利率优惠的借款人, 目前也不必急于还贷, 不妨选择用其他投资理财方式的收益来提高资金的机会成本。

此外, 对于那些已经还款超过5年或贷款年限所剩不多、采用等额本息法还贷的客户, 提前还贷意义也不大。因为之前还贷的大部分均为利息, 而贷款年限不多的到最后几年所剩利息较少, 每月所还金额主要是本金。可以说, 在目前房贷趋紧的情况下, 提前还贷不见得划算。



官兵/漫画

不过对于今年新购房特别是春节后的新购房者, 将立刻执行新的贷款利率, 再加上2月15日左右各地将执行更深入的调控细则或限购政策, 楼市的调控压力增大, 购房者的融资成本进一步上升。具体来看, 这部分“房奴”是否选择提前还贷还需区别对待:

首先, 如果没有合适的投资渠道, 最好选择提前还贷。即使不能一

次性提前还完所有余款, 也可以选择提前偿还部分贷款, 并在保持月供不变的情况下, 缩短剩余还款时间。因为影响贷款利息的因素除了贷款利率与贷款金额外, 还有贷款时间。应该说, 贷款期限越短, 所需支出的利息就越少。

其次, 在当前加息预期下, 采用等额本息还款方式更省利息, 因为在初期偿还较大款项而减少了利息的支

出。巧用“双周供”(指将原本按月支付的房贷改成每两周支付一次), 可加快每年的还款频率和还款总额, 起到缩短还款时间和节省总利息的效果。 “固定利率”, 即在贷款期限内, 不论银行利率如何变动, 借款人都将按合同约定的固定利率支付利息, 锁定房贷成本, 这也有利于消费者有效降低购房成本。
 (作者单位: 湖南省邵阳市保监局)

警惕房地产信托高收益背后的高风险

冯婷婷

兔年央行的第一次加息把一年期定期存款利率推上了3%, 但相较于CPI, 负利率的现实无法回避。在统计局调整了CPI构成权重后, 2011年1月份的CPI勉强低于5%的恶性通胀水平, 但仍处于4.9%的高位, 在通胀预期下, 投资者们纷纷寻找高收益投资机会避免资产的加速贬值。在众多的投资品种中, 信托产品以其高企的年利率收益率被越来越多的目光所吸引, 逐渐成为许多人尤其是高资产人士在通胀背景下投资选择。

信托产品吸引投资者的主要原因在于预期收益率较高, 目前国内发行的信托产品, 1年期以内的年收益率基本上在7%~8%以上, 2年期以上的收益率大多超过8%~9%, 而3年期以上的收益率高达9%~10%以上, 与同期限的银行存款利率相比, 无疑有着巨大的吸引力。

根据信托合同的规定, 一般的信托计划, 300万以下的投资者人数最多不超过50人, 因此, 大多数的信托产品面向的是高净值人士, 以各家银行的私人银行级别或者钻石级别的高端客户为主。

这些信托产品中, 与房地产相

关的融资信托占相当的比重。日前北京推出了更为严厉的楼市调控政策, 对房地产行业产生广泛的影响, 调控政策的收紧、银行信贷的收缩、开发商资金链的紧张, 这些都推动房地产信托产品发行量的增加和收益率的提升, 而投资者除了考虑信托产品的收益率之外, 更要考虑信托产品的风险。

房地产类信托产品收益率与开发商的规模、实力密切相关。一般来说, 大的房地产企业开发的项目整体开发质量、楼盘位置、销售状况更加优良, 附加的信托抵押和担保条件更加稳健, 进而议价能力较强, 在发行信托产品时, 能有效降

低信托融资成本。而规模小实力弱的开发商, 其自身的风险较大, 融资的难度大, 在发行信托产品时, 往往必须付出高昂的成本, 才能吸引投资者, 如果仅仅关注收益率, 有可能陷入逆向选择的陷阱。

投资者从信托合同中看到的信托收益率, 并不是融资方的真正成本, 比如一款一年期8.05%的信托产品, 开发商实际支付的融资成本可能高达13%~15%以上, 其中包含信托公司1%~2%的信托费, 以及代销银行1%~2%的代销费用, 此外还有托管费等。

在加息环境下, 发行信托产品基本上都会附加“利率挂钩”条款,

比如挂钩1年~3年期的贷款利率, 一旦加息, 信托收益率将与1年~3年期贷款利率同档次上浮, 这使得开发者的综合成本进一步提高, 是普通银行贷款利率的两倍甚至三倍。一旦融资方不堪重负风险暴露, 不仅信托合同约定的高预期收益难以实现, 甚至连信托本金都有损失的风险。

因为信任所以托付, 作为金融市场重要的理财渠道和投资产品, 毋庸置疑, 信托将在人们的投资组合中扮演越来越重要的角色, 投资者在将目光紧盯信托产品的预期收益时, 切莫忽视对风险的综合考量。
 (作者单位: 招商银行)

通胀来了, 股票也会涨价吗?

宋静漪

春节假期还没过完, 就收到了央行的加息公告。在银行从事单据审核工作的表妹不禁感叹, 她的工作量又要比平时增加几倍, 因为每逢加息后就有许多市民会把刚存好的定期存款重新做转存以便可以享受加息后更高的利息, 而对于她们来说, 转存业务会增加审核工作量。节后也有不少客户来向我咨询今年的投资方向, 想了解加息周期内资本市场到底会怎样。很多人问我, 通胀就是涨价, 但投资界又有种说法叫“通胀无牛市”, 如果什么都涨价, 股票究竟会不会涨价呢?

我认为研究这个问题, 可以分析一下过去15年的加息、降息周期。我们对中国过去15年利率变化对比股市涨跌的分析, 发现这两者之间的直接相关性并不明显。比如1996年至2002年是一个降息周期, 此期间上证指数从650点左右涨到1500点; 2004年至2007年9月是一个升息周期, 此期间上证指数从1300点左右上涨至6000点; 而2007年12月至2008年12月又

是一个降息周期, 但上证指数从5000点下跌至1800点; 2010年10月至今又是一个升息周期, 而上证指数从3000点下跌至2800点左右。

虽然从数据统计中无法体现出利率与股市的相关性, 但我们也发现虽然同是升息或降息周期, 但两次升息和降息所处的经济周期却是不同的。1996年至2007年是明显的经济复苏、成长到过热的过程, 因此股市也异常繁荣, 而从2007年至2008年是经济衰退期, 2010年及未来的几年也许处于萧条期, 因此股市可能也会随同经济周期出现波动。这一结论与美林证券著名的“投资时钟”理论有着出奇的一致性。

“投资时钟”理论针对经济周期的四个阶段, 帮助投资者识别经济中的重要拐点, 从周期的变换中获利。它把经济周期分为四个阶段: 衰退——复苏——过热——滞胀。每一个阶段都可以由经济增长和通胀的变动方向来唯一确定。每一个阶段都对应对应表现超过大市的某一特定资产类别: 债券、股票、大宗商品或现金。



I、在衰退阶段, 经济增长停滞。超量的生产能力和下跌的大宗商品价格驱使通胀率更低。企业盈利微弱并且实际收益率下降。中央银行削减短期利率以刺激经济恢复到可持续增长路径, 进而导致收益率曲线急剧下行。债券是最佳选择。

II、在复苏阶段, 舒缓的政策起了作用, GDP增长率加速, 并处于

潜能之上。然而通胀率继续下降, 因为空置的生产能力还未耗尽, 周期性的生产能力扩充也变得强劲。企业盈利大幅上升、债券的收益率仍处于低位, 但中央银行仍保持宽松政策。这个阶段是股权投资者的黄金时期。股票是最佳选择。

III、在过热阶段, 企业生产能力增长减慢, 开始面临产能约束,

通胀抬头。中央银行加息以求将经济拉回到可持续的增长路径上来, 此时的GDP增长率仍坚定处于潜能之上。收益率曲线上行并变得平缓, 债券的表现非常糟糕。股票的投资回报率取决于强劲的利润增长与估值评级不断下降的权衡比较。大宗商品是最佳选择。

IV、在滞胀阶段, GDP的增长率降到潜能之下, 但通胀却继续上升。企业为了保持盈利而提高产品价格, 导致工资——价格螺旋上涨。只有等通胀过了顶峰, 中央银行才能有所作为, 这就限制了债券市场的回暖步伐。企业的盈利恶化, 股票表现一般或较差。现金是最佳选择。

我们建议: 对于普通投资者来说, 最简单的理财方法就是跟着经济周期的节奏来调整, 经济向好的时候就多进行投资, 而经济不确定的时候就减少投资、多做储蓄及购买固定收益产品来保值, 当然完全不做投资也是不正确的, 因为经济周期的变化时点无法确切预知, 而且会随着政策变化而改变, 因此适当调整资产配置比例是较好的选择。

(作者单位: 国金证券经纪业务管理总部理财服务中心)