

楼市争锋“拐点论”考验房产投资

近段时间以来,房地产市场是否出现“拐点”的争论甚嚣尘上。是相信王石的“拐点论”,期待房价持续向下并坚决持币观望,还是听信潘石屹的“无拐点论”,在认清房地产强劲需求客观支撑下房价可能快速反弹而抓住此刻购房时机?投资者应该对房地产发展趋势作出基本判断,把握好自身的情况才是上策。

◎本报记者 涂艳

从去年四季度刮起的凛冽寒风似乎早早预示了今年初楼市的“冷静”,北京、上海和深圳频频传出的降价风和打折潮难给房市加温,受到越演越烈的“拐点论”思维引导的购房者变得不那么浮躁,静心持币观望了起来……

是相信王石的“拐点论”,期待房价持续向下并坚决持币观望,还是听信潘石屹的“无拐点论”,在认清房地产强劲需求客观支撑下房价可能快速反弹而抓住此刻购房时机?不论是自住购房者还是房产投资者都显得有些迷惘。毕竟,一家之言不能主导房价走势,作为一名普通的购房者,对房地产业发展趋势作出基本判断之前先把握好自身的情况才是上策。

自身的经济实力、对房屋的真实需求,是否适合采用房贷及其选用哪种房贷还款方式都是值得购房前仔细研究的细节。

目前,对于去年以来就一直持币待购而新年有急切购房需求的人来说,此刻拍板购房可能是个不错的选择。刘先生去年“十一”期间就和女朋友结婚登记注册了,但由于双方都是外地人,能拥有自己的爱巢是他们目前的头等大事。在房价略有回落时,银行房贷进入紧缩期,二人的购房大计被迫推迟。“在第二套房新政等一系列可见和不可见的政策打压下,各大城市房地产市场看似进入一个淡季,但是在今年结婚和生育的高峰推动下,自住购房的刚性需求不减,房价的真正起伏高低对于具备刚性需求的人来说并没有太大影响。”中瑞房产研究部研究员张丽表示。专家提醒,在近期确有购房需要的人不用过度观望,择机安居才是明智之举。

对于那些手中已有住房而想要以小换大的自住购房者来说,是否选择在二月份购置新房则要量力而行。去年底央行推行的第二套房新政颁布以来,4.0%的首付和1.1倍的贷款利率让好些人望而却步,而要以小换大也有多

种方式。例如,将小房转租为租,用月租抵房贷月供,这类方法适合看涨后市并且手中略有节余的购房者。而想要直接把小房卖掉,重新购置大房的人,如果在二套房新政的控制圈内,可以考虑择机买入,但如果是恰好符合二套房新政的贷款买房人,则应理智考虑置换成本。首先,不断高企的利率会给予固定房贷利率的贷款人增加利率负担;其次,在房价的继续调整期内面临的市场风险也是值得考虑的因素,毕竟手中有房,换房不愁。

对于房产投资者来说,房价的走势判断甚为关键。在目前谁都不能对房产后市作出客观准确评判的时候,市场的整体气氛就会影响大部分人的投资判断。张丽向记者表示:“毕竟,现在整体市场的观望气氛浓烈,买涨不买跌是投资者的惯常心理。对于他们来说,继续等待一段时间可能会成为较为稳妥的选择。”虽然基于住房保障新政的持续推行,低端市场将出现回落降价,但是对于中高档商品房来说,下半年价格继续走高或可期,手中握有这类房产的投资者也不必急于抛售。

不论鼠年是否能成为房价的拐点年,对于千千万万准备购房的人来说,汲取以前的贷款经验,找到适合自己的省钱方法应该是最为现实的事了。

从市场方面来看,不论新房还是二手房的供应量都比较充足,虽然银行的紧缩信贷尚未正式打开,但是对于自住类的购房者来说并没有什么贷款障碍。

在选择固定利率还是浮动利率的问题上,银行理财专家建议,在今年央行还有进一步加息的预期下,较短期限的贷款人可以选择固定利率,这类可以免受屡屡加息而增加贷款负担的固定利率房贷产品也有创新。例如招行的结构性固定利率就是把期限分为2+3或5+5两段。同时,由于各家银行在利率优惠上不尽相同,如果银行给出的固定利率明显高于其5年的执行房贷利率,那么选择浮动利率会比较



为划算。不过这些标准都是随着贷款期限和贷款金额而变的,个人在选择时要量力而行。

随着金融创新的不断深化,也为了争夺更多优质客户,银行房贷产品近年来也让人眼花缭乱。入住还贷、轻松安居贷和宽限期房贷大同小异,都为减轻初期还贷压力而设;气球贷对于收入不均衡的购房者很有吸引力;接力贷则为上下两代人提供了信用互补,贷款互助的先河。

多样化房贷产品满足不同需求



◎实习生 崔君仪

向来被视为优质资产的房贷业务一直是各家银行争夺的焦点。随着个人贷款市场的不断成熟,单纯的房贷已难以满足市民多样化、复合化的贷款需求。伴随着各个贷争战的逐渐升级,在产品开发领域,各家银行纷纷针对不同客户大胆创新,满足市民省息或者缓解还贷前期财务压力的需求。

■相关链接

王石 VS 潘石屹 交锋“拐点论”

交锋观点 /

王石:房价上涨远高于收入增长

——第一,房价上升速度超过了家庭收入增长速度,连中产阶级都买不起房子了;第二,今年万科不拿“地王”;第三,目前住房性价比不高,应在三四年后再买房;第四,这次宏观调控与以往不同,将影响中国经济各个层面。

潘石屹:经济发展不应有很多拐点

——一个行业要平稳发展,不应该出现很多“拐点”。在过去几年内,政府对房地产市场采取了一系列调控手段以抑制房地产过快发展,如第二套房和二套房按揭成数减少,流通环节税费提高等等,但因真实需求存在,中国经济仍在健康地增长,城市化还在不断推进。如果全球经济形势进一步恶化,中国政府也会迅速通过利率和准备金率来进行调节,决不会在经济恶化时,还进行提高利率和准备金率的反向调节,支撑中国经济和中国房地产市场发展的主导力量并没有改变。

一般而言,贷款利息支出多少,有三个因素:贷款金额、贷款期限、贷款利率。因此在贷款金额一定的情况下,各家银行在还款期限、贷款利率等方面推出了多样化的产品。

调整还款方式满足不同需求

深圳发展银行的“双周供”将贷款还款方式从原来每月还款一次改变为每两周还款一次,每次还款额为原月供的一半。本金还款频率加快,节约了客户对银行资金的实际占用,减少利息支出,缩短还款期限。

交行则针对首次置业、工作时间短的年轻人,或在贷款初期减少还款的客户推出“轻松安居贷”产品。客户可将整个还款期限分成两部分,第一阶段最短1年,最长3年;第二阶段为整个还款期限的余下部分。客户可自由确定第一个还款阶段归还的本金金额,最低100元,余下的本金则在第二阶段偿还完毕。总还款额略多于普通的还款方式,但在贷款初期减少还款金额,让客户可腾出资金,用于筹备婚礼、装修家居、生育子女,甚至长线投资等不同生命阶段的需求。

除此之外,农行在贷款申请方面做出了创新,推出“接力贷款”业务。按现行规定,若父母作为借款人的年龄偏大(借款人年龄+贷款年限≤70),其可以办理的贷款年限较短,月还款

交锋观点 /

王石:部分城市楼市拐点已现

——此轮宏观调控不同以往,不仅局限于房地产,而是对整个经济大环境的调整。

现在,一些城市的楼市已经开始出现“拐点”的迹象。从需求量角度判断,广州萎缩了44%,北京相比去年同期下降9.2%,上海下降15%。现在,那种盲目担心“不买价格会更贵”的购房心理预期已趋于理性。这种理性回归在广州、深圳已得到体现,从全国来看,也可以这样说。

潘石屹:楼市要拐必须地价先拐

——如果2008年楼市会拐,那么先会从土地市场出现拐点。土地供应后一般两年左右才能在市场上形成房子供应。所以,2004年、2005年的土地供应严重不足直接影响到2006年、2007年的房屋市场。2006年、2007年的土地供应将会直接影响到2008年、2009年的房屋市场。

交锋观点 /

王石:年轻人先租房再买房

——买房虽然能给人带来安全感,但对于正在创业阶段的年轻人来讲,房屋将在转换工作时期成为一种负担,而国外大城市20多岁就买房的年轻人很少。我国房地产行业整体来说仍属于传统粗放型,在未来三五年内要转向精致型,因此,买房者要推迟买房,三四年以后,或者四十岁以后再买,之前先租房。

潘石屹:有能力就该趁早买房

——有能力购房的人应该尽早购买。作为理财经验来说,应该是“买最好的房子,坐最差的”车。中国地方太大了,每座城市的情况都不一样,每座城市的房价也不一样。对每一个具体家庭来说,有些人可能在40岁以前就很有钱了,有些人40岁之后收入也没有多大的改善,所以,不能以年龄来统一划分该不该买房。但在市场中,无论是消费还是投资,都一定要量力而行,不要让自己的负担太重。

■钱沿观察哨

习惯的力量和误区

◎本报记者 涂艳

习惯可以成为一种力量,也可以成为一种硬伤。

我们的“金融消费习惯”似乎并没有得到重视。在全民理财时代,投资如果被算作一种广义消费的话,金融消费习惯就在不知不觉中飞入了寻常百姓家。

习惯在某些程度上是一种心理倾向,是长期行为导致的惯性思维还是惯性思维诱导了长期行为,似乎是个先有鸡还是先有蛋的问题。

当我们认准银行就是保险箱时,银行理财产品成为稳赚不赔的买卖就成为了一种心理倾向,当忽略自己已成为一种习惯,先为子女、丈夫购买保险而忽视自身就成为女性朋友的一种消费习惯;当银行许多服务持续了多年的“免费午餐”后,所有的传统或创新金融服务都不应收费成为“很强”的惯性思维。

就拿前段时间饱受争议的银行理财产品来说,顾客和银行各执一词,可谓典型的金融理财教育版本。但是需要重申的是,其中的投资者也就是购买产品的“消费者”的金融消费习惯是当之无愧的黑手。在去年浦发银行推出的那款理财产品的媒体广告中,确实有“当所挂钩股票涨跌幅趋同时,投资者可以博得较高收益”的风险提示,同时产品说明书中也明确具备该产品最低可能为0%收益的条款,但投资者只要看见排挤跟踪就根本不仔细研读产品条款就盲目跟进;是目前很多投资者的硬伤。除了没有高收益承诺外,银行理财产品是否保本也是视情况而定的。例如很多追求高收益的挂钩产品就没有保本承诺,盲目理解银行产品为稳赚不赔也是消费心理的一种误区,毕竟,风险和收益成正比是永恒的经济规律。

再来看看女性购买保险的美丽习惯,太平洋保险江西分公司的客户经理刘芳表示,在她的客户中女性占6成以上,而只为自己投保的竟然不足二成。认为自己投保的必要低于自己的丈夫或者孩子是普遍的误区。且不论天灾人祸不分性别,就先某些专属的女性疾病也足以成为危害女性健康的元凶。在购买保险时不随意跟风,认清自身的保障需求才是挑选保险的重点。

同样的习惯见诸银行业务当中。曾经在市民心里,不论是小额取款、小额账户还是银行卡都没有手续费、管理费和年费之说,如今多家银行对于日存款金额低于规定下限的账户按季度征收的几元钱小额账户管理费让很多人觉得“矫情”;某些银行对于超过限额的大额取款收取手续费更是让人“恼火”;而银行卡低至10元高达百元的年费也在一开始就备受质疑。可是,在金融资源日益紧张的今天,要让银行的中间业务渐成业务收入的中流砥柱,市场化的征收部分合理费用应该在情理之中。而习惯了享受“免费午餐”的人们是不是该为自己的金融消费习惯作些反思了呢?

新品上市

工行限量发售第三期“基金股票双重精选”

◎实习生 崔君仪

继成功发行两期“基金股票双重精选”人民币理财产品后,工商银行将从2008年2月1日起在全国范围内限量100亿元发行第三期“基金股票双重精选”人民币理财产品。

据介绍,本期产品的投资范围包括证券投资基金、上市公司股票、新股申购,债券等法律法规许可的金融投资工具。基金投资比例为0-100%,股票投资比例为0-50%,新股申购、现金比例为0-100%。认购起点为5万元,追加认购为1000元的整数倍。三个月的封闭期后,将延续每周一次开放申购和赎回的高流动性优势。

同时,工行“基金股票双重精选”(三期)理财产品管理费将按照累计净值增长率是否超越同期业绩比较基准以区分收取。如低于业绩比较基准,按1%收取;如超过(或等于)业绩比较基准,按1.5%收取。

点评:近期市场的多次震荡调整使得投资者深刻认识了风险控制的重要性,通过构建多只基金的投资组合来规避风险成为一种通行的方法。从投资模式和运作机制来看,该产品类似于基金,但较基金更为灵活主动,可以根据市场走势灵活调整,动态配置。

其产品管理费收取机制可以让资产管理人与投资者的利益目标更加趋同,从而有效调动各方的积极性,追求双赢。同时,为鼓励长期投资,管理方对于持有产品2年以上的投资者实行免赎回费的优惠措施。

东亚新推保本投资产品“聚圆宝”系列7

◎本报记者 石贝贝

为抓紧铜及石油在全球商品大牛市的升势,以及把握中国经济高速增长及人民生活需求提高的情况下的投资良机,东亚银行(中国)推出“聚圆宝”系列7(人民币“保本投资产品”)。发售期2月13日至27日,最低投资金额5万元人民币,投资期为1.5年。

该产品除保证派发100%投资本金外,还与4只在香港交易所上市的优质中资概念股票的表现挂钩,包括江西铜业(0358.HK)、中国石油化工(0386.HK)、中国交通建设(1800.HK)及中国平安保险(2318.HK)。只要在任何一个季度触发日,挂钩篮子股票中最逊色股票的相关每月累积表现高于或等于该触发日指定的下限,“触发事件”便会发生,保本投资产品便会按在紧接的收益支付日提早到期,投资者可取回100%投资本金及获得约年收益率12%的潜在收益。即使触发事件在整个投资期内没有发生,投资者仍可取回100%投资本金及获取1.5%的固定收益。

点评:产品特设“每月累积表现”结构特点,一方面有机会使较差的观察日表现被较好的观察日的表现抵销;另一方面,月计表现机制将不会受某一时股票大幅下滑而影响整个投资期的将来表现。加上“下限”在每个季度触发日分别设在-8%、-16%、-24%、-32%、-40%及-48%,即表示无论最逊色股票的按月表现是上升、横行或甚至轻微下跌,投资者都有机会获取理想潜在收益。

荷银推“保值避险”结构性存款

◎本报记者 石贝贝

荷银梵高贵宾理财最近推出了两款“保值避险”概念的产品,包括“抵御通胀系列”的黄金挂钩结构性存款(到期保本型)及“世界矿业基金”挂钩结构性存款(到期保本型)产品。

此次推出的黄金挂钩结构性存款以伦敦黄金下午定盘价为挂钩标的,其挂钩标的自2005年1月24日至2008年1月24日三年间涨幅高达109.2%;而用澳元投资的客户,可稳获本金5%的超额红利利息。而“世界矿业基金”挂钩结构性存款挂钩美林投资管理“明星”基金——美林世界矿业基金(标准普尔AAA级,晨星AAA级)。该标的基金投资于全球主要矿业公司的股票,以尽量提高总回报为目标。

点评:与近期股市的疲弱表现形成鲜明对比,黄金期货价格在国际金价的强势刺激下不断刷新历史纪录。依据历史经验,这波从2001年开始的黄金牛市后势仍然强劲。另外,全球供应能力限制和新兴市场国家的强烈需求使得黄金供需缺口逐步被放大。黄金的金融属性在美联储宣布紧急降息后更为凸显,在发生严重通货膨胀和灾害性事件时,投资黄金是较好的资产保值手段。

中行鼠年生肖卡发行

◎实习生 崔君仪

作为银行传统贺岁金融产品,多年来生肖卡以其美观的设计、强大的理财功能赢得了众多市民的喜爱。今年春节期间,中行上海市分行的鼠年生肖卡正式发行。

本次中行发行的鼠年生肖卡,以色泽鲜亮的卡通老鼠造型为主卡面,同时具有强大的个人理财功能。由于该生肖卡为限量发行,所以具有相当高的收藏价值。

中行鼠年生肖卡拥有长城人民币电子借记卡各项功能,除存取款、汇款、转账、消费等基本功能外,还可用于购买基金、保险、国债、本外币理财产品,办理第三方存管、外汇买卖、代缴费等。