

# 季末加国庆双重效应 带来理财小高潮

## 看重高收益更需计算时间成本

金秋九月,众多市民都在计划着十一国庆节去哪里游玩,但也有不少市民则在挑选各种银行理财产品,算着如何能在节日期间“大赚一笔”。而随着国庆的到来,部分银行会以节日为噱头发行高收益产品。那么,如何在“琳琅满目”的产品中挑选适合自己的节前理财产品呢?有理财专家表示,挑选理财产品高收益固然重要,但同时不要忘记计算时间成本。

## 节日和季末效应带来理财产品收益爆发期

8月份银行理财产品市场显得虎头蛇尾。投资者便将希望寄托于季末加国庆节的9月,有业内人士表示,考虑到当前央行对资金面呵护有加,整体而言,9月市场资金利率上的表现应是略有上行,但幅度有限。而9月下旬由于受国庆和季末

影响,资金面可能出现季节性边际收紧,银行理财产品与互联网金融产品收益有望走高。此外,9月首周,全国共有719款银行理财产品发售,平均预期收益率为5.15%,较前一周上升0.05个百分点;第二周,全国共有604款银行理财产品

发售,平均投资期限为133天。其中,人民币非结构性理财产品累计发售583款,平均预期收益率为5.15%,与前一周持平。分析师表示,9月中下旬理财市场依然具有颇多看点,节日题材和季末效应将会为理财产品带来另一个收益爆

发期。但也有理财专家指出,国庆长假前期,切勿贸然购买高收益理财产品,很多理财产品虽然收益率看上去很美,实际测算下来却不及余额宝,这也需要投资者在实际理财中慧眼分辨。

## 买到“上6”产品? 勿忘计算时间成本

据金牛理财网数据显示,目前在售预期年化收益率在6.3%(含)以上的银行理财产品共计9款,其中预期年化收益达8%的有1款。那么,这些收益“上6”,甚至“上8”的理财产品是否适合在节前购买呢?

假设一家银行发行的银行理财产品预期年化收益率为6%,理财天数为32天,若该产品的销售时间为8月25—8月28日,收益起始日期为8月29日,产品到期日为9月30日。再假设该产品为到期后3个工作日内将投资者本金和理财收益划转至投资者指定账户。按上述条件,投资者最晚

会在10月10日收到本金和收益。如果投资者是在8月25日购买该款产品,那么,这款32天的理财产品实际占用资金将达46天。与此同时,该产品的预期年化收益率也会有所下降,其实际收益也将无法达到预期收益。

因此有理财专家指出,随着国庆节假期的临近,在购买中短期理财产品时需格外注意时间要素,不要盲目追求预期高收益而耽误了假期理财的大好时光。面对众多理财产品,除了看预期收益率之外,还需考虑时间成本的损失。

# 银行松口: 房贷还清就算首套房

## 中小城市优惠力度将高于一线城市

### 房贷政策演变

2007年9月发布的房贷政策是:“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍,而且贷款首付比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高”。随后,央行和银监会补充通知:“对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭,如其人均住房面积低于当地平均水平,再次向商业银行申请住房贷款的,可比照首套自住房贷款政策执行”。

2008年10月27日起,央行决定将商业性个人住房贷款利率的下限扩

大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款需求,金融机构可在贷款利率和首付比例上按优惠条件给予支持。

2010年4月,国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,规定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,贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高。此后,房地产政策愈加严格。同时还出台了限购政策。

22日下午,有传闻称“首套房认定标准将放松”,其表示“四大行将发布政策,只要房贷余额还清都算首套房”。

记者从被传闻的一家银行了解到,此消息基本属实。这家银行22日上午召开了会议,部署了支持房地产信贷投放、加大房贷利率优惠力度的方案。从具体的政策上看,首套房贷的优惠力度加大,首套房

### 银行证实

利率或重回7折时代;房贷还清的可视为首套房,享受首套房的优惠政策。二套房的限制也将有所松动。

记者还了解到,由于地区之间的房地产市场发展不均衡,因而在政策实施过程中,将由各分行根据当地的实际情况确定优惠的利率标准。预计房价居高不下的一线城市的优惠力度没有二、三线城市大。

### 局地已当急先锋

事实上,部分地方已经松绑了房贷政策。

22日,福州市政府正式发文,宣布购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房的,按首贷认定。

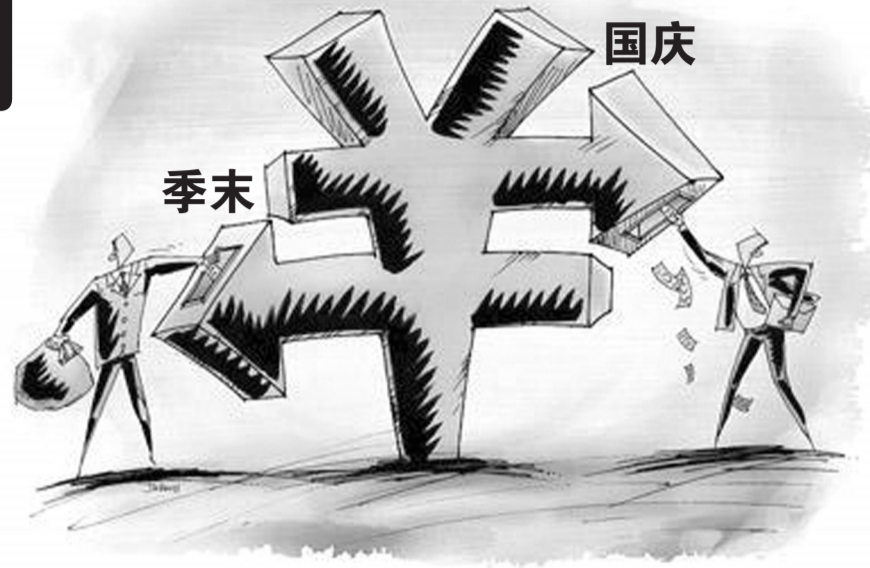
而南京、杭州等地目前的首套房认定标准已经按照“只要房贷余额还清,就算首套房”执行了。

### 很多家庭都能换得起房

对于开发商来说,限贷松绑无疑是重大利好,尤其是在“金九”失色、购买力疲弱的当下,限购松绑对于促进买房入市作用巨大。

“房企都在讨论贷款松绑的事,虽然消息还未确认,

但大家都感到欢欣鼓舞。”一家福建房企内部人士说,在销售过程中,开发商明显能感受到,购房需求不是没有,而是信贷支持不足导致难以释放。“尤其是很多改善型住房需求,按照二套房认定首付必须达到七成,这对于很多购房者来说难度很大。如果贷款还清这种改善需求就可以算作首套,那很多家庭都能换得起房了。”



## 沪指缩量涨0.87% 收复2300点

23日,沪指早盘低开高走,盘中一度冲上2300点,而后出现回落,保持震荡态势。临近尾盘,券商股再度发力,沪指快速上行一举站上2300点。午后两市冲高回落,稍作调整后继续缓慢上行,最终以中阳线收盘。

截止收盘,沪指报2309.72点,涨幅0.87%,成交1353亿元;深成指报7965.88点,涨幅0.89%,成交1646亿元;创业板指报1500点,涨幅1.19%,成交321亿元。

两市止跌反弹,两个消息最重要:9月汇丰PMI初值50.5超预期,楼市限贷松绑,特别是PMI说明经济开始有起色。22日的大跌和今天的反弹,无外乎都是经济,经济增长下滑和政策利好之间的博弈,像极了近期股市的走势。笔者的观点很简单:经济不是轻易能转型成功的,股市不是轻易能改变牛市征程的。矛盾吗?不矛盾!股市早就预见四万亿之后必然会陷入低潮,也必然会预见到低潮之后是回升。资金的嗅觉是最敏锐的,千万不要用散户的思维去理解大资金,那是后知后觉,是无法赚大钱的!至于买什么,很简单,看创业板走势就知道了,笔者还是推荐新兴产业!

### 证券业新政有望密集推出

## 券商板块上涨2.11%

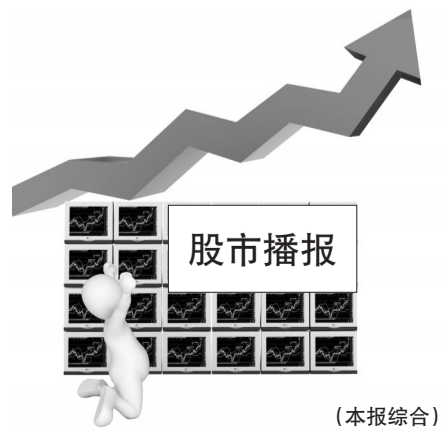
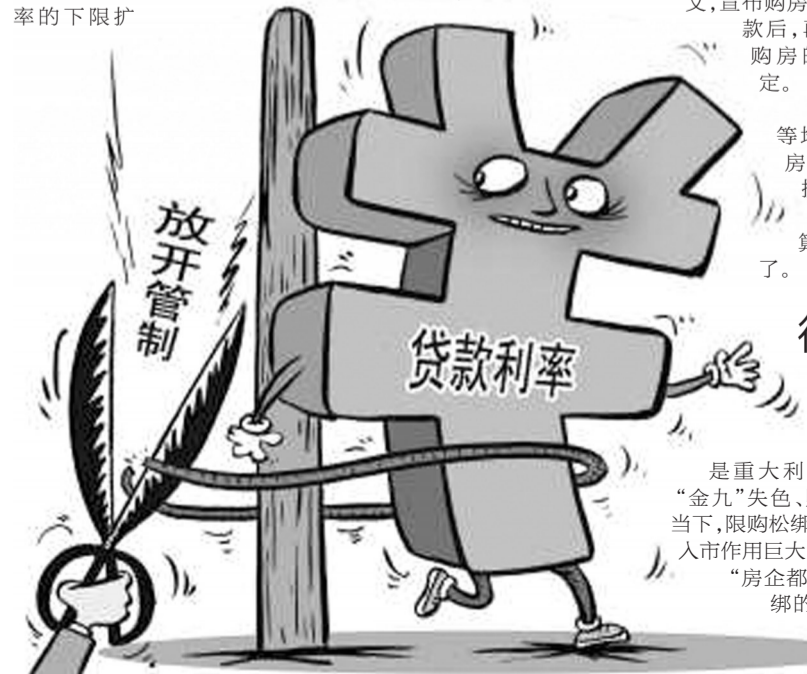
23日,券商板块相关个股迎来上涨行情,截至收盘时,板块平均上涨2.11%。个股方面,西部证券上涨5.18%,太平洋、东吴证券上涨超3%。

消息面上,根据有关部门此前关于促进证券行业创新发展的工作任务分解表,相关工作正按照计划落实,大部分政策将在四季度落地,预计证券行业将迎来政策落地的密集期。

消息人士透露,行业政策梳理和落地工作将进入新阶段,已经召开三次的券商创新大会明年有可能不再召开或改变方式,取而代之的或是证券业协会各专业委员会就特定主题召开的专业研讨会,以更深入讨论行业问题。

分析认为,行业创新转型后,券商股向上弹性增强。在市场转好的时候,券商的传统业务会大幅增加业绩,券商在估值和业绩方面双提升;新的业务开展进一步增强,如融资融券的余额将快速增长等,这将进一步增加券商的收入。

国金证券此前发布研报表示,资本实力雄厚且创新意识较强的大型券商将最先受益,尤其是中信证券,同时关注积极转型的互联网券商,如锦龙股份。关注定增等事件驱动的券商,如东吴证券、太平洋等。东吴证券将最大受益于苏州国资国企改革。



### 股市播报