

# 你转存了吗? 股票赚了吗? 房贷能省一点吗? 昨天,多少人为钱忙

银行

【镜头】

昨天,是央行年内第三次加息后的第一个工作日,不少市民开始为“钱”奔忙。

从上周六开始,南京各大银行网点内的客户都明显增加,不少客户提前支取存款再转存,尤其是昨天,办理转存的人更多。工行一位相关负责人告诉记者,这两天不少网点一天要办理50-80笔转存业务,有的网点一半以上的业务都是办转存的。那么,此次加息减税究竟对百姓生活有多大影响呢?

## 转存,并非所有人都划算

转存前要弄清“临界点”

对于这两天不少银行网点又出现的转存热潮,一些银行工作人员连喊“头疼”。

江苏一国有银行零售业务部负责人告诉记者,这两天来转存的一般都是年纪比较大的客户,而且不少客户根本不管原来存款存了多长时间,都要来转存。而实际上,并不是所有的转存都能获利,在转存前一定要弄清楚“临界点”,否则可能得不偿失。

“支取未到期的定期存款,银行将按活期利率计息。”这位负责人告诉记者,这意味着定期存款提前支取会有利息损失,如果已经存天银行较长时间,提前支取是不划算的。

据了解,对于转存的“临界点”,有一个计算公式:360天×所选存期×(新定期年息-老定期年息)÷(新定期年息-活期年息)=“经济”转存时限。根据这个公式测算,一年定期存款的经济转存时限为38天。也就是说,如果市民在银行里存了一年定期存款,存入时间超过了38天,转存就是不合算的做法了。

据此计算,3个月不超过16天,半年期不超过24天,2年期不超过62天,3年期不超过76天,5年期不超过107天。定期存单可以选择办理转存,否则就不划算。

老国债收益不如存款,咋办

接连几次加息,让去年和今年上半年买了国

债的中老年投资者慌了神,因为他们买的国债利率比较低,现在收益甚至不如银行定期存款,怎么办?据了解,这两天已经有一些市民到银行柜面要求提前兑现国债。

对此,深圳发展银行南京分行零售业务部总经理助理王乾称,要不要提前兑现国债,这要具体来看。“如果国债提前支取,那么这段期间的收益你就损失了,而且,提前兑取要支付0.1%的手续费。”他认为,客户可以自己算一下,国债已经持有多长时间,如果提前兑取会损失多少收益,如果现有投资收益能超过这一损失,那么可以考虑将手上海国债提前兑取,再作其他投资;否则就不需要提前兑取。

【盘点】

昨日,沪深两市出现大幅度上涨。沪综指开于4091.24点,收于4213.36点,涨3.81%。深成指开于13615.30点,收于14139.27点,涨5.38%。两市主板共成交2357亿元,与上一交易日同比大幅放大。

对于目前处于震荡的股市,机构在关注什么呢?昨日,记者进行了专门采访。

## 大涨,利空过后股市红艳艳

股民:一天大赚5万块

周一开盘前,股民王先生就早早坐到电脑前。一开盘,他就陆续买入10万股新农开发。这只股票昨天一路上涨,几乎没有回调,最终大涨了7.28%。一天时间王先生就进账近5万。

王先生笑呵呵地说,他估计短期内不会再出利空了,所以他才在今天果断重仓买入,没想到收获如此丰厚。

当然,像王先生这么幸运的人毕竟不多。黄小姐是5月份刚入市的新股民,前后两次将10万元钱投入股市,结果没几天就碰上了3·30,损失了3万多!直到现在,她还是亏损的。

■机构观点

基金:加息幅度低于预期

“我们之前的预期是可能会调高0.54%,结果低于我们的预期。”泰达基金管理有限公司理财部基金经理邱宏斌告诉记者,调控的力度相对是温和的,而且加息是针对整个宏观经济过快,而不是专门针对股市。

对于股市此轮反弹,邱宏斌态度谨慎。“可以关注结构性的机会。”他认为,虽然目前A股股票价格都挺高了,但一些行业从成长性来讲,还是存在结构性的机会,如金融、地产、煤炭、机械等行业,其利润率很可能高于其股价上涨。

券商:短期震荡 长期向好

湘财证券首席分析师唐卡嘉说,从目前公布的开放式、封闭式基金的报告来看,仓位都进行了大幅调整:从前期看好的钢铁等行业转向金融、地产等股票,同时这段时间银行、地产股都出现了大幅飙升。加上这几个交易日成交量明显放大,说明基金在主动增持这些行业的股票。

中投证券首席策略分析师蔡维鹏认为,目前的股市震荡是一个修正过程,A股将保持长牛不变,投资者只要把握好投资主题,如资产注入、金融消费服务、机械制造等,还是能够获得不错的回报。

股民喜



昨天股市大涨,股民满心喜悦 新华社记者 李钢 摄

楼市

【市场】

## 二手房价微涨 16元/m<sup>2</sup>

南京强征非普通住宅土地增值税、央行加息利息税下调……一系列的政策似乎在达成一个暗示:鼓励市民储蓄存款,平抑房价。但是,南京楼市的“表现”似乎恰恰相反,在二手房挂牌价出现微涨迹象的同时,普通商品房在周末两天的认购量再度超过了1000套。

“在南京地税部门传出征收土地增值税的消息后,每天的二手房挂牌量呈递增状态。”365地

产家居网置业频道总监单伟表示,7月16日南京当天个人二手房挂牌量是111套,17日是126套,18日是131套……22日是154套,挂牌数量有所增加的同时,房价也有一定程度的细微变动,比如7月16日全市二手房挂牌均价是7306元/m<sup>2</sup>,22日是7322/m<sup>2</sup>,涨了16元一平米。

单伟认为,从均价稍稍上调的情况来看,土地增值税转嫁的现象已经

表现出来;但挂牌量没有出现疯涨现象,可能对超短期的一些房产投资者产生影响。来自我爱我家中介公司的数据显示,南京征收土地增值税一周以来,相比前一周期房源减少了0.91%、客源减少了2%、成交量则增加了50%。该公司市场部经理舒莉莉认为这是“政策突袭所致”。

“抛房”导致成交量上升,近日已经趋于平缓。

【房贷】

## 选固定利率房贷更省钱

对于老客户来说,今年三次加息都要在明年1月1日起一并反映出来。届时“负翁”们负担又会增加不少,那么加息后“负翁”们应该如何理财呢?

昨天光大银行南京分行工作人员告诉记者,除了省吃俭用被动地应付负债压力以外,还可以借助银行的创新业务来减少贷款利息支出上的压力。

以一笔50万、20年的住房贷款来说,如果按照现在还未调整的固定利率住房贷款,办理5年

固定+15年浮动,到期利息为36.9万元,而如果按照新调整的5年期以上住房贷款利率,利息是37.8万元,两者相差了9000元。

兴业银行南京分行理财专家建议,对于房贷客户,除了省吃俭用被动地应付负债压力以外,还可以借助银行的创新业务来减少贷款利息支出上的压力。

比如该行有一款“房贷利率宝”,通过将理财产品与房贷业务进行组合,可以达到有效降低贷

款利息支出的效果。比如王先生有一笔30万元的十年期住房贷款,他可以购买房贷利率宝理财产品9000元,这个理财产品一年可为王先生带来约1800元的收益,可以用此收益来抵扣房贷利息支出,事实上王先生的贷款利率降低幅度超过了0.5个百分点。如果王先生资金较为充裕,可以购买18000元的房贷利率宝,那么王先生的贷款利率可以降低超过1个百分点,从而大大弥补了央行加息的不利影响。

【算账】

## 租房划算还是买房划算?

租房划算还是买房划算?针对这个老话题,中原地产交易服务中心经理王巍核算了一笔账。他说,以市场上成交比较多的60万元位的房子为例,假设买房人手上有20.4万元现金,每月可支配3606元的闲钱,要解决住房问题,有两种方案。方案一:买70m<sup>2</sup>、价值60万元的商品房,首付18万元,做商业性贷款42万元,贷15年,每月月供3606元,15年利息付出229159元。加上买房时支付的2%的契税和2%的物业维修基金,税费要支出2.4万元。这样,买房子连本息共支出85.32万元。换言之,15年后,花了85.32万元拥有了一套住宅。

方案二:租价值60万元的房子,为便于计

算,每月租金设为1706元,这里取值相当于上面买房的同区域的租金价格。另外每月拿出1900元来进行银行存款,按单利,取平均的利率3.33%,15年下来,实际上存款利息为:1900×12×15×15÷2×3.33%=8.5万元。另外,在短期内,租房子省下的首付款及税费共20.4万元。我们把20.4万元用于15次1年期的定期存款,按复利算,新存款利率为3.33%。这样,15年的利润为:20.4×1.0333<sup>15</sup>-20.4=12.94万元。这样,15年后,租房人要支出租金共计30.71万元,15年租房子加投资的钱同样付出85.3万元,投资赚回8.5万+12.94万=21.4万。减去房租,为该人15年后手上的资金85.3-30.71+21.4=75.99

万元。换言之,15年后,同样付出85.3万元,满足了居住需求,手上又有了75.99万元的资金。

结论:上述两种方案最后需要比较的是15年后房屋的市场价值和75.99万元之间的变化。

从这样的数值来对比,15年后手上拥有的现金就比当时买入房子的价值60万要高。如果房价上涨2200元/m<sup>2</sup>(2200×70约等于16万),两者差不多;如果说房屋增值幅度较大,15年后的房子升值很大,价值远远大于75.99万,那么租房人无疑是不划算的,拿不到房屋的增值部分;房价不涨不跌,保持平稳,买房人是不划算的,因为亏了15.99万,房价下跌较多,无疑租房划算。

保险

## 盲目退保不可取

年内第三度加息后,不少寿险产品收益率相对降低,这使得不少以投资为主要目的的投保者产生了退保的念头。业内人士认为,对于有现金价值的保单来说,提前退保并不一定划算。

已买寿险该不该退保?

张先生三年前投保了5万元保额的养老保险,20年交费,两年来已缴了8000多元的保费。投保时,张先生最看重该保险每满三年可给付2500元的生存保险金。但加息后,张先生算了一笔账:扣除利息税后的一年实际储蓄利率为3.135%,相比寿险利率2.5%整整高出了0.635%,短期可能影响不大,长期来看却是一笔可观的数字。

“投入保费越来越多,收益率相比过去已经没有了优势,是否该退掉呢?”张先生有点犹豫了。

对此,省保险行业协会寿险专家说,张先生购买的传统寿险产品在加息后,保单收益确实是降低了。但如果中途退保,保险公司先要扣除一定的退保费用,市民能够拿回的只是保单的现金价值。

所以,在决定退保前,应先仔细查看保单附带的“现金价值表”,算出退保后的收益,与退保损失相比,是否会得不偿失。

他认为,像张先生这样投保时间比较短的,最好不要退保。像一些长期型寿险险种,保户第一年退保,很可能一分钱也拿不到,第二年退保,也只能拿回

所交保费的80%。而随着保险年度的增加,保单的现金价值逐年增多,投保时间较长的市民退保损失会逐步减少。

他建议,张先生可以考虑利用自己保单所能提供的一些功能,来减少加息带来的潜在损失。如申请保单贷款,从保险公司取得周转资金,将这笔贷款投资于高利率的其他金融产品。

如目前分险种的主要投资渠道为国债、存款、基金等,加息后,保险公司的新增投资收益有望提高,分险种的收益有望水涨船高;而投连险主要有保守型、稳健型与激进型三种账户,其中激进型账户往往多投资于股市,加息或对股市造成一定的压力,可能会对其收益产生一定的不利影响;万能险的投资渠道则主要在存款、国债等与利率密切相关的市场,从长期看,万能险的投资收益也会随加息有所提高。



提前退保不一定都划算 IC图

本版撰文 快报记者 王海燕 张曌 尹晓波

纪念香港回归十周年、邓小平逝世十周年,伟人题材、回归题材至高规格纪念藏品

# 首发邓小平金钻“子母表”

纯金与113颗钻石铭刻历史与伟人,金钻怀表、手表首次组合发行,集珍藏与实用性于一体

“我希望能活到1997年,我希望在那个时候,我能够亲自到香港去,在我们的自己的土地上走一走,看一看。”1997年2月19日,世界伟人邓小平永远离开了我们,全国人民和国际友人无不悲痛万分。1997年7月1日,小平“一国两制”伟大构想下的香港终于回到了祖国怀抱。如今,敬爱的小平离开我们10年了,在这特殊时刻,我们更加怀念伟人邓小平。

——全球首发1997套“金钻子母表”永久缅怀伟人国家重大纪念事件,至高规格纪念藏品破格发行

纪念香港回归十周年、邓小平逝世十周年,是2007年的重大事件。因此打破常规,发行“伟人题材、祖国统一题材”的高规格纪念藏品“金钻子母表”,不仅寓意邓小平是“中国人民的儿子”,还体现香港和祖国母子连心、共同繁荣昌盛。用最珍贵的黄金和钻石,作为最高规格的纪念。

“子母表”填补了伟人题材、回归题材收藏的空白,“第一”的意义决定了它不可比拟的收藏投资价值。5月18日,这套高规格藏品,在人民大会堂举行了隆重的首发式,中国国家博物馆率先收藏,并颁发“国博收藏证书”,永久馆藏。

113颗钻石、纯金,无上价值的纪念

“金钻子母表”有“母表”怀表,“子表”手表两块表组成。由名家设计,出身名门。怀表表盖



▲金钻“子母表”引来市民争相珍藏

中心是高浮雕邓小平金像,弹开表盖,金钻光芒四射,华贵无比;金表盘外圈整齐精致地镶嵌93颗钻石,代表邓小平享年93岁;内圈整点镶嵌10颗钻石,纪念邓小平离开十周年;12个整点部位则是一枚纯金邓小平头像,正下方7个金钻“人民永远怀念你”,表达了13亿人民的崇敬怀念之情。后盖雕刻小平语录和56朵梅花,象征中华民族大团圆。

手表庄重高贵中透出时尚,表壳上镶嵌豪华表所独有的金圈,表盘同样浮雕邓小平头像和镶嵌10颗钻石,表盘下方的金字为“香港回归十周年”。表后盖为香港紫荆花标

志,与母表上的梅花相呼应。“金钻子母表”共耗纯金6克,镶钻石113颗,象征人民的怀念与时间更久远,伟人的光辉比钻石更加灿烂。

至高规格纪念藏品,首创4项第一

经国家权威机构鉴定,子母表各项指标完全符合国际ROHE标准,使用寿命至少在100年以上,同时具有收藏价值和实用价值。并且创造了4项收藏记录:第一,它首次出现的纪念“子母表”,第二,首次把伟人纪念、祖国统一两大主题结合在一套藏品上;第三,镶钻石极多,共113颗;第四,出

身名门,收藏价值和实用价值集于一身。多项记录确保了它不可比拟的权威龙头藏品地位,必将成为2007年收藏的风向标。

伟人题材、回归题材和表完美结合,奠定多重升值保障

收藏专家指出,有关伟人邓小平的高端纪念藏品升值潜力都非常惊人,像2004年发行的“邓小平诞辰一百周年”纯金银个性化邮票,从原始发行价3980元,现在是8000多,平均每年按30%的速度上涨,迎接香港回归时中国人民银行曾发行过一套纪念币,当时发行价

2800元,现在涨到10000元,足足涨了3倍!不光如此,表本身也是快速升值的藏品之一,2005年海阔集团推出的价格为30000元的纪念金表,在北京嘉德拍卖行以58000元的价格卖出;1994年Swatch推出的一款纪念表,价格1360元,限量发行33333套,到2001年,这套对表拍卖价格为56000元,7年涨了41倍。

钟表收藏专家杨老生先生指出,“金钻子母表”首次出现,把伟人题材和祖国统一题材结合在一起,这个机会是非常难得,并且是用重“金”打造。光是机芯、纯金和113颗钻石就价值不菲,大师工艺也非常精湛,1997套的发行量少到了极点,升值潜力肯定会更大大。

以前没有过,将来也不一定再有

这套“子母表”不仅是伟人和祖国统一题材,还含纯金和113颗钻石,工艺难度大,▲全球首发伟人题材、回归题材金钻“子母表”

发行公告:中华金钻子母表是“伟人题材、回归题材”的权威藏品,全球绝版限量发行1997套,收藏价18600元/套,每套都带有唯一收藏编号、鉴定证书、监制证书、质量监督防伪标志、收藏票,还附赠邓小平、香港回归两幅999纯金金画,见证以及香港回归前后的大型记录光盘,见证香港回归祖国的历史过程和惊心动魄的历史时刻。每套统一发价18600元。我市唯一指定发行地址:南京市龙蟠中路223号(南京日报报业集团大厦一楼大厅);发行热线:025-81556076。无锡市指定发行地点:无锡湖滨路4号(无锡美术馆一楼大厅);发行热线:0510-85909080。苏州市指定发行地点:苏州市人民路2001号(苏州丝绸博物馆二楼出口处);发行热线:0512-61977172。常州唯一发行点:常州市双塔坊52号(常州刘海粟美术馆一楼);发行热线:0519-5805503。

转存的市民明显增多 IC图

楼市成交量上扬



周末两天,南京普通商品房认购超千套。 IC图

宏图三胞连续5年蝉联“中国IT零售商”榜首

# 电脑销售空前火爆 庆典活动进入第二周

上周,宏图三胞紧抓暑假契机,在南京市场中推出了“精彩五年,喜悦共享”的整体促销活动,超低的价位与精彩的互动活动,吸引了南京市及周边地区的许多消费者的光顾。一时间,宏图三胞南京各卖场人满为患,不少热门商品几乎被抢购一空。从双休日两天的销量来看,全场商品均销售火爆,整体销量同比上一周大幅递增。

货源迅速补给 本周再掀狂澜 本周,宏图三胞再次陈马厉兵,调兵遣将,准备再次在南京

市场掀起暑假大战的又一次狂澜。据悉,在7月21日、22日周末的两天,宏图三胞总部和南京分公司紧急召开联席会议,会上,宏图三胞总部和南分地区共同分析了上周的销售状况和货源状况,决定在本周将全力调拨货源,倾力支持南京地区所有店面。

此消息笔者从相关渠道获得了证实。某品牌厂家的负责人表示,本周起,他们将采取优先供给的策略,向宏图三胞南京分公司紧急调拨大量货源,全力保障其接下来的暑假市场

稳定供应。据宏图三胞方面透露,近期各品牌厂家将向宏图三胞集中调拨的货源总额将近800多万元。其负责人表示,基于刚刚上线不久的ERP信息系统,宏图三胞可以对自身的货品动销情况进行实时数据跟踪、实时数据分析,基于这样强大的信息平台,此次从各品牌厂家调拨的补给货源全部都是市场上热门的、最紧俏的商品。

业内人士指出,宏图三胞之所以有如此强劲的号召力,与其自身的专业、规模、诚信优势密不可分。宏图三胞连续五年

蝉联“中国最大IT零售商”,就是其自身规模的最好体现。基于宏图三胞持续扩大的营销网络,品牌厂家与其深度合作,对其年度营销计划的完成将起到事半功倍的效果。

加大促销力度 将水烧到100度 本周起,宏图三胞的暑假之战将全面升级。宏图三胞负责人表示:“我们将这一环节,加大产品、价格、互动以及服务等各个方面的联合促销力度,掀起暑假市场的第二波销售狂澜,把整个7月份的IT促销市场的热

度烧到沸点,烧到100度。”本周,凡在宏图三胞购品牌电脑满4000元以上即送摄像头+耳麦,满5000送打印机或U盘,满6000元送蚕丝被,满7000元送豪华折叠自行车。凡购笔记本电脑者,均可获赠价值500元的无线大礼包(无线鼠标+无线耳麦+杀毒软件),购机金额满4500元以上还可再至活动区领取价值500元的精彩分享大礼包一份(摄像头+USB HUB+USB 风扇+清洁套装+笔记本包+桌上电脑桌一张)。另外DIY整机(含

显示器)满3000元即送六件套,4000至4999元送摄像头,5000至5999元送1G优盘;6000元及以上送电脑桌。宏图电脑就送9重大礼:音箱+高清摄像头+正版杀毒软件+耳麦、CD包、插座、清洁剂、防尘罩、鼠标垫(特惠机不参加),每天前10名再送1G优盘等……

宏图三胞本周将再起狂澜,不断加大力度的促销活动将彻底打破整个IT销售的促销底线,彻底狂献的巨人之旅,宏图三胞7月巨献,火透IT零售市场的大半江山!