

# “等贷”下月结束 利率重回85折

市民薛小姐春节前就买了一套二手房,但因为贷款一直没放下来,现在不得不又换了一家银行继续“等贷”。贷款额度从今年1月底就开始受到控制,越来越多的买房人都加入了“等贷”大军。记者了解到,1月份南京新增个人住房贷款78亿多元,超过去年任何一个月份,不过2月份的额度可能大降了一半左右。业内人士称,规模过紧的贷款额度到了4月份可能会恢复正常,但是7折利率优惠还是很难“重出江湖”。

□快报记者 王海燕

## 1月份南京新增房贷78亿

南京一家银行房贷部相关负责人表示,今年1月份一开始各家银行都是敞开放贷的,“因为1月份积压了去年底的不少单子,所以今年1月份贷款量特别大,到了1月底各家银行开始控制规模了。”记者了解到,今年1月份底,南京市个人住房贷款余额高达927.77亿,当月新增78.86亿。这一数字超

过了去年任何一个月的增量。去年最高的一个月南京也就新增了57亿多元个人房贷。

和此数字相对应的是,今年1月全国新增了1.39万亿元的贷款总量。从1月底、2月份开始,各家银行开始收紧贷款规模。房贷也进入了史无前例的供不应求的紧张局面。

## 2月份贷款可能降了一半

“等贷”、“等贷”!2月份

几乎每个买房人都遭遇了排队“等贷”的紧张局面。甚至有市民戏谑“原来流行上面有人,现在流行银行有人”。很多申请贷款的市民一等就是一两个月。记者昨日从南京多家银行了解到,2月份个人房贷发放额可能比1月份降了一半左右。

一家银行房贷部相关人士告诉记者,1月份是因为月初大家都敞开放贷,而且去年底还积压了一些单子,所以贷款量比较大,而2月份一方面是贷款规模开始收紧,有的银行甚至每天都要上报贷款规模,另一方面2月中旬也夹着春节长假,所以贷款规模降得较厉害。

这两天3月份贷款规模也下来了,相对2月份要宽松不少。记者从多家银行了解到,目前多数银行手上积压下来的贷款申请都基本发放完毕。

## 4月份贷款额度将正常

南京多家银行房贷部负责人也都预测,4月份开始可能各家银行的贷款规模都比较正常了。南京一家股份制银行表示,4月份他们的额度应该是很宽裕了。但是尽管额度会宽松,但房贷利率再回到7折优惠很难。

南京一家发放房贷额度较大的股份制银行房贷部负责人表示,现在国家宏观调控的方向不会变,房地产今年还会再调控,现在业内对利率的定价基本统一在85折,想回到7折不太可能,这是行业定价决定的。另一家股份制银行称,虽然和2月份相比4月份规模相对宽裕,但总体说,贷款规模还是相对偏紧的,只要贷款规模紧,那么银行自然倾向高收益的贷款品种,因此7折利率不太可能出现。

# 富人险卷土重来 意在规避遗产税

如同汽车有豪华型和大众型一样,近年来,太平人寿、新华人寿、泰康人寿纷纷推出针对新兴的富裕族群设计的“富人险”。但后来一些“富人险”因种种原因先后停售。今年以来,“富人险”大有卷土重来之势,且投保门槛也在不断提高。

继不久前中德安联联合汇丰银行推出一款趸交最低门槛为100万元的“富人险”后,日前,中国人寿也推出分红保险产品“福禄尊享两全保险”,5年缴纳保费最低为150万元,刷新了国内保险业的投保门槛。

事实上,从“富人险”问世

以来,它“究竟该不该买”的讨论从未停止。认为富裕阶层有足够资金应对各种意外,买保险无用的观点不在少数。

中央财经大学保险学院院长郝滨苏在接受记者采访时说,“市场总有一些人群需要‘富人险’,这是一种资金运用,让金融资产分布均匀。富人有足够的家底应付各种意外发生,但这跟‘富人险’到底该不该买是两个概念。对于这种理财加保障功能的保险产品,就看个人是否把它作为资产配置的一部分。买‘富人险’只是多了一种选择而已。”

中国人寿上海分公司个

销售部经理尤垂藩说,“不同的寿险产品有不同的意义和功用。这个险种侧重高端市场,主要作用在于为客户资产规划、保全资产、转移资产,让客户能够放心的为不确定的将来准备一笔确定的财富。同时,对即将出台的高额赠予税和遗产税,提前做合法合理的避税规划,使自己的资产能顺利转移给下一代。”

郝滨苏对记者表示,“香港的富人买‘富人险’的比较多,他们更愿意让资产配置多元化,还有就是看重‘富人险’合理规避遗产税的功能。这也是‘富人险’的特色所在。”

据了解,国内的富人险到期给付的资金大多数不菲,如前两年的泰康、新华等均是保额100万,投保人到65岁最高给付可达40万;太平人寿保额100万,到期给付可达200万,而且“这些资金作为保险收益均不用交纳所得税”。业内人士预测,遗产税征收政策的出台,可能催生更多的大额保单。

但有专家指出,将资金存入银行可随时支取,而保险投资则有诸多限制,假如期限未届满就退保,还可能损失本金。因此,投保人应合理规划自己财务,不要盲目迷信保险的避税功能。每

# 期指融资融券渐近 指基如虎添翼

1月份以来,市场最热的焦点无疑是股指期货和融资融券的“准生”,近日,融资融券业务试点初期标的证券名单公布,沪深交易所分别将上证50指数成份股和深证成指成份股作为试点初期标的证券,共纳入了90只大盘蓝筹股票。之前,两个交易所还公布了融资融券可充抵保证金证券范围和折算率,上证180指数和深证100指数成份股的折算率不超过70%,而非成份股的折算率不超过65%。

随着股指期货开户工作启动,融资融券标的确定,两项业务正式推出已“箭在弦上”。中海基金认为,推出股指期货和融资融券是我国证券市场走向成熟、与国际市场接轨的必然结果,一旦此

两项业务在今年正式登陆,大盘蓝筹指数成份股对于投资者的吸引力将越来越大,以此为投资标的的指数基金的投资价值也将日益凸显。

据了解,正是受股指期货和融资融券即将推出的正面影响,虎年首周上证50ETF即出现6.13亿份大额净申购,创近5个月来的新高,中海上证50指数增强型基金基金经理陈明星表示,股指期货、融资融券将使国内A股市场从单边转为双边市场,其做空机制可以有效降低系统性风险,对市场的稳定性、估值的合理性、大盘股价格的定价等都可起到积极推动作用,同时可以提升相关指数及其权重股的估值水平和流动性。

陈明星进一步强调,根据海外市场经验,股指期货所具备的套期保值功能,将大大加强指数基金的风控手段,使其“如虎添翼”。指数基金一般会始终保持90%以上的高股票仓位,以有效跟踪和复制指数,这样,在单边股多的市场中,指数基金只能被动跟随指数涨跌,控制系统性风险的空间非常有限,但在可以参与股指期货的情形下,如果市场呈现下行趋势,基金则可运用一部分资金,通过股指期货的杠杆机制,做空股指,从而对冲指数下跌风险,实现对整个基金资产的保值。因此,理论上说,在趋势判断正确的前提下,可以实现“指基如虎添翼”的阶梯状

走势,获取超越指数涨幅的收益。另外,指数基金很大一部分额外收益来自于“融券”的收入,这是因为指数基金平日的股票仓位一直较高(一般超过90%),这就使得指数基金可以将部分“闲置”的持仓股票用于融券,获取额外的正收益。

陈明星表示,年初市场出现的剧烈震荡,更多是出于对货币政策超预期的恐慌,一旦这些情绪被基本面消化,市场将逐步企稳。就目前来看,大盘蓝筹板块已经具备较高的安全边际,投资者可以重点关注系列指数的表现,并进行提前布局,用以博弈“后股指期货”时代的大盘崛起。

快报记者 王慧娟

## 基金预期年回报10%~15%

基金评级机构晨星(中国)最新发布的一期基金投资意愿调查,从“今年预期主要股指的回报率”调查项来看,大部分投资者的预期年回报在10%~15%区间,这实际上是基于GDP增长率预期的判断,表明这部分投资人期望今年能够获取与经济基本面相当的收益率。另外,最受基金经理青睐的品种由股票型基金变为混合型基金。调查显示,受访基金对建仓时机非常关注,采取“定投”和“分批投入”方式投资基金的占绝对优势,特别是“定投”一项的最高票表明定投已经成为普通投资人参与基金投资最重要的方式之一。

新快

## 政策重心向调结构转移

据WIND数据,上周A股整体涨幅1.59%,追踪大盘蓝筹股的上证50指数虎年首个交易日周跌0.44%,跟踪小盘股的中证500涨4.95%。海富通中小盘基金担任基金经理程霖表示,“随着政策重心向‘调结构’转移,战略性新兴产业将更多受到政策扶持,包括新能源、节能环保、电动汽车、新材料、新医药、生物育种和信息产业七大产业的优质公司大多集聚在中小盘股票中。”业内专家同样表示,在中国经济结构转型的过程中,与内需、消费相关的中小盘板块将直接从中受益。同时在震荡市达成共识的市况下,中小盘股由于其盘子小更易在震荡中发挥“船小好调头”的特性。

证时

## 1749只股中“海选”牛股

今年以来,股基发行频密,现正扎堆发行的6只股基中,南方策略优化拟任基金经理刘治平表示,传统的定性投资通过基金经理对公司基本面的深度研究以寻找投资机会,但单凭人脑很难同时跟踪100只以上的股票,从而限制了投资广度;量化基金则通过人脑+电脑,借助计算机强大的信息处理能力,能够迅速处理数量模型中的各种因子之间的逻辑关系并进行大量数据的演算,实现对两市1749只A股同时跟踪与分析研究,大大扩展了投资空间,而且可发掘出市场关注度小的投资机会,放眼A股选股的机制好比在全民海选草根英雄。

快报记者 安仲文

## 沪深300指数动态PE18倍

市场人士认为,当前宏观经济的复苏进程基本符合预期,上市公司的盈利改善将会逐步体现。截至2009年11月中旬,沪深300指数2009年动态PE为22倍左右,处于合理区间。按目前市场较为一致预期即2010年企业盈利增长20%测算,今年沪深300指数动态PE降为18倍左右。德圣基金研究中心表示,指基的理想配置是在相对低估值点位建仓,以分享市场上行中的高收益。尽管经历过上半年较大幅度的上涨后,市场估值有所提升,但当前市场只是完成了第一阶段的恢复性上涨,以博时裕富为代表的追踪沪深300指数的老牌指基将在反弹中扮演先锋角色。

快报记者 王慧娟

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
000099	招商局A	24.8	-1.26	3958496	002071	江森自控	12.01	1.26	3115210	002144	宏磊	14.14	0.56	5539689	002291	伟星新材	23.48	0.66	1267696	300002	神州泰丰	151.58	-0.67	1657015
001896	豫园商城	8.22	1.39	7038388	002072	江苏阳光	12.84	0.58	4336992	002292	奥飞动漫	26.15	-0.25	1875264	002293	汇川技术	42.93	-0.51	1035130	300003	大晟资源	41.85	-0.24	1572664
002001	ST华资	8.23	1.39	8408443	002073	江苏阳光	12.84	0.58	2173940	002294	华星光电	29.78	0.18	1139463	002295	南凤股份	38.79	-1.4	4293926	300004	神州泰丰	151.58	-0.67	1657015
002002	ST华资	11.27	-0.97	1769094	002074	江苏阳光	12.84	0.58	3429373	002296	华星光电	29.78	0.18	1139463	002297	神州泰丰	42.45	-3.28	1379901	300005	神州泰丰	42.45	-3.28	1379901
002003	ST华资	23.38	-0.48	4337442	002075	江苏阳光	12.84	0.58	3665973	002298	神州泰丰	20.35	0.89	1325066	002299	神州泰丰	42.45	-3.28	1379901	300006	神州泰丰	42.45	-3.28	1379901
002004	ST华资	46.7	0.54	986934	002076	江苏阳光	12.84	0.58	4439465	002300	神州泰丰	27.84	0.22	2623745	002301	神州泰丰	27.84	0.22	2623745	300007	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002005	ST华资	13.85	2.63	6710357	002077	江苏阳光	12.84	0.58	5302630	002302	神州泰丰	28.68	2.56	6182752	002303	神州泰丰	28.68	2.56	6182752	300008	神州泰丰	49.25	-3.53	1070234
002006	ST华资	66.61	0.48	5710357	002078	江苏阳光	12.84	0.58	5965570	002304	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002305	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300009	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002007	ST华资	12.45	0.48	2851108	002079	江苏阳光	12.84	0.58	6014074	002306	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002307	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300010	神州泰丰	28.2	-3.09	1889106
002008	ST华资	15.63	0.92	8654404	002080	江苏阳光	12.84	0.58	6104074	002308	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002309	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300011	神州泰丰	80.86	-1.09	996147
002009	ST华资	22.6	-1.74	13154274	002081	江苏阳光	12.84	0.58	6383143	002310	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002311	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300012	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002010	ST华资	11.5	3.14	13154274	002082	江苏阳光	12.84	0.58	6559201	002312	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002313	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300013	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002011	ST华资	22.6	-1.74	13154274	002083	江苏阳光	12.84	0.58	6726803	002314	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002315	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300014	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002012	ST华资	11.5	3.14	13154274	002084	江苏阳光	12.84	0.58	6904363	002316	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002317	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300015	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002013	ST华资	11.5	3.14	13154274	002085	江苏阳光	12.84	0.58	7071808	002318	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002319	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300016	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002014	ST华资	11.5	3.14	13154274	002086	江苏阳光	12.84	0.58	7249286	002320	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002321	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300017	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002015	ST华资	11.5	3.14	13154274	002087	江苏阳光	12.84	0.58	7426764	002322	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002323	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300018	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002016	ST华资	11.5	3.14	13154274	002088	江苏阳光	12.84	0.58	7604242	002324	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002325	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300019	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002017	ST华资	11.5	3.14	13154274	002089	江苏阳光	12.84	0.58	7781720	002326	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002327	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300020	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002018	ST华资	11.5	3.14	13154274	002090	江苏阳光	12.84	0.58	7959198	002328	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002329	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300021	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002019	ST华资	11.5	3.14	13154274	002091	江苏阳光	12.84	0.58	8136676	002330	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002331	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300022	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002020	ST华资	11.5	3.14	13154274	002092	江苏阳光	12.84	0.58	8314154	002332	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002333	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300023	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002021	ST华资	11.5	3.14	13154274	002093	江苏阳光	12.84	0.58	8491632	002334	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002335	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300024	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002022	ST华资	11.5	3.14	13154274	002094	江苏阳光	12.84	0.58	8669110	002336	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002337	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300025	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002023	ST华资	11.5	3.14	13154274	002095	江苏阳光	12.84	0.58	8846588	002338	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002339	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300026	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002024	ST华资	11.5	3.14	13154274	002096	江苏阳光	12.84	0.58	9024066	002340	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002341	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300027	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002025	ST华资	11.5	3.14	13154274	002097	江苏阳光	12.84	0.58	9201544	002342	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002343	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300028	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002026	ST华资	11.5	3.14	13154274	002098	江苏阳光	12.84	0.58	9379022	002344	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002345	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300029	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002027	ST华资	11.5	3.14	13154274	002099	江苏阳光	12.84	0.58	9556500	002346	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002347	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300030	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002028	ST华资	11.5	3.14	13154274	002100	江苏阳光	12.84	0.58	9733978	002348	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002349	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300031	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002029	ST华资	11.5	3.14	13154274	002101	江苏阳光	12.84	0.58	9911456	002350	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002351	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300032	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002030	ST华资	11.5	3.14	13154274	002102	江苏阳光	12.84	0.58	10088944	002352	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	002353	神州泰丰	33.14	2.36	2372577	300033	神州泰丰	44.37	-5.78	2798451
002031	ST华资</																							