

该出手

# 兔年掘金首选贵金属

## 快报“贵金属投资解析会”邀您来参与

限购令让不少打算投资房产的资金闲置下来,银根收紧给股票投资的前景增添一抹阴影,银行理财又嫌不甚给力……最近,不少读者致电《第1金融街》寻求理财之道,并询问能否逢低吸纳黄金。为顺应这一需求,《第1金融街》“贵金属投资解析会”将于近期举行,欢迎投资者报名参与。

### 金价突破1400美元大关 白银价格创31年来新高

央行三次加息之后,目前中国内地金融机构一年期存款利率已经提升至3%,但1月份CPI同比增幅达到4.9%,1月份江苏居民消费价格指数(CPI)同比涨了5.1%;南京居民消费价格指数(CPI)同比上涨5%。业内普遍认为,2011年还将持续加息。这意味着“实际负利率”状况短期内仍难改变。同时,投资者的投资行为也趋于谨慎。内地基金市场上曾经备受冷落的保本基金、货币基金,近期出现明显的升温迹象,为这种谨慎心态提供了注脚。

随着新“国八条”、限购令在南京落地,房地产调控进入空前的严厉期,资本市场与民间资金纷纷远离楼市;而股市及基金市场短期内的机会有限。“我们的钱该投向哪里?”困惑之余,已经有投资者默默盯上了黄金。展望2011年,贵金属市场或许将是

资金的主流流向。

2月17日,世界黄金协会发布2010年度《黄金需求趋势报告》显示,去年全球黄金需求总量创十年新高,达到3812.2吨,价值约1500亿美元,中国已经超过美国和德国,成为仅次于印度的全球第二大黄金投资市场。报告同时称,受通胀压力迫近等因素影响,黄金投资需求“很可能继续走高”。

中信银行南京分行资深黄金产品经理郁其标表示,影响黄金走势的最主要因素是供求关系、政治局势及大宗商品。当前,受政治局势影响,至本周一,黄金已经完成连续第六个交易日上涨,并推升金价突破1400美元关口,白银价格也创下31年来的新高,站上33美元。预计黄金今年“兔飞猛进”或不再是空谈。

### 兔年贵金属投资解析会 给您一对一的配置方案

身处投资困境,让素来有“藏金”习惯的中国百姓更加关

注黄金的货币属性。有业内专家表示,在当前中国逐渐进入“加息周期”的背景下,贵金属的抗通胀价值正日益显现。

在交通银行长江路支行,记者遇到了购买“熊猫金币”的王老先生。他告诉记者,自己2003年从一家国企领导岗位上退下来后就喜欢贵金属与收藏品投资,这次冲着交通银行“熊猫金币”新一轮发行买进了两套。“早年我投资的一些黄金类收藏品现在都翻了两倍了,目前还没想过要出手。老年人嘛,储备点黄金作为遗产留给子女挺方便,何况它不仅保值升值,还有赏悦价值。”

在宝庆银楼新街口分店,投资金条柜台每天都会迎来不少咨询者和买家。一位营业员告诉记者,新年刚过,店里的生意一直特别红火,吸引了不少投资人的目光。

鉴于此,快报顺应投资者需求,即日起推出“兔年贵金属投资解析”系列活动,为读者搭建掘金平台。活

■参与热线:  
84783615、8783629  
■互动邮箱:  
money\_week@126.com

动期间,我们将邀请银行知名黄金投资专家,分析2011年贵金属市场投资热点与投资机会,给出权威的、多视角的精辟见解;邀请理财专家,针对各个家庭给出一对一的贵金属配置方案;同时,盘点各家当前在推的特色贵金属产品,解析其优劣强弱,并制作成册供投资者参考。此外,快报将不定期举办“兔年贵金属专场投资解析会”,邀请各家银行进行贵金属投资讲座,现场展示最新贵金属产品。

如果您正在为如何打理钱袋子犯愁,不妨报名参与这个活动;如果您是黄金投资达人,也欢迎您将自己的投资心得与大家分享。

快报记者 张彦宁 刘果



制图 张冰洁

### »华泰视点

## 期待2820点有效支撑

风险总是在放松警惕时来临。周二股指早盘在2944点创出新高后即开始单边回落,总体呈现放量下跌态势,截至收盘,大盘下跌76点,收于2855点。

消息面上,政治局会议强调保持宏观经济政策的连续性、稳定性,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,防止经济出现大波动,保持物价总水平基本稳定,进一步扩大内需,巩固和加强农业基础地位,加快推进经济结构战略性调整,透露出既保增长,又控通胀的思路,总体对市场构成利好,但对银行和地产股构成较大压力。实际上我们也看到,处于低位的银行和地产股大跌是指数回落的导火索。周二的长阴线也许令很多投资者感到惊慌,但按照技术分析来看,这种走势完全在技术调整范围之内。因此,暂且把回调看作是对60日均线的回抽确认,可以坚持逢低吸纳的操作。

本轮上涨以来,这是市场第一次遭遇单日大跌,应视为技术上正常的调整。并且距离60日均线仍有接近30个点的距离,因此仍然把调整定性为回抽确认走势,中期向好的格局没有改变。周三或将考验60日均线,2820点支撑值得投资者重点关注。

操作上,建议逢低吸纳强势股,或积极调仓换股。

华泰证券南京中山北路营业部 程旭东



### »基金课堂

## 从灰太狼捉羊谈策略

家喻户晓的灰太狼虽是个反面角色,却是非常讲究捉羊策略的。仔细看动画片就会发现它很少一味蛮干,总能因地制宜甚至富于创造性地想出一些很有新意的捉羊点子,借鉴于基金投资之道:

策略1:越早定投,越早受益。投资者越早开始办理基金定投,就越能在理财成功的道路上领先一步。一般来说定投的起点越早,复利效果也越大,在正常情况下,越早开始定投,实现同样目标每月需要支出的金额就越少。

策略2:长期坚持,分散风险。时间的价值对于基金定投可谓尤其珍贵。据相关数据显示,1983年至2003年,定投美国股票型基金20年的年平均收益率为10.3%,而从1993年7月至2008年6月,15年定投上证指数的算术平均收益率也达到了8.47%。选择绩优基金在2007年A股6000点高位进场开始定投,而在3000点上下已经实现正收益,这正是基金定投实实在在创造的奇迹。

策略3:后端收费,回报更佳。基金定投是理财长跑,短时间内后端收费定投与前端收费定投到期收益虽然差别不大,长时间累加却会产生意想不到的明显差异。投资者在选择定投目标时,后端收费基金将有望提供长时间复利发酵后的更高回报。

有道是“嫁人要嫁灰太狼”,定投也要讲策略。灰太狼对老婆的爱一往情深,投资者也应对定投坚持不弃。

汇添富基金 刘劭文



该收手

# 投资一套200万元房产 一年后涨16.8%才保本

随着楼市新“国八条”、限购令在南京落地,整个投资市场格局大变。银行理财专家算了笔账发现,当前投资房产的成本已到了历史高点,在两三年内楼市走势不清的环境下,房产投资收益或赶不上理财产品等其他投资收益。

### 杠杆优势丧失,房产投资成本大漲

“本市户籍家庭限购第三套住房,非本市户籍限购第二套且需提供在该市纳税或缴纳社保一年证明;对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。”上周末,南京限购细则正式落地。在银行人士看来,这对投资者的影响已经不只是心理层面的了,投资成本上涨将让投资者彻底逃离房地产市场。一家股份制商业银行南京分行零售部总经理分析说,以往房产投资受到一致追捧,除了房价涨得快、收益高之外,更主要的原

因还在于其中的杠杆原理。比如,在贷款政策宽松时首付2成,好比20万元可以撬动100万元的资产,假使一年后房价涨10%,转手毛利10万元,对于投资者相当于20万元投资一年收益10万元,年收益率高达50%。考虑到过去个别年份房价上涨幅度远不止10%,投资房产相比其他投资渠道的优势显而易见。

“如今首付比例提高,房贷利率上浮,这种杠杆优势已基本丧失。”他感叹说,以二套房首付6成、利率上浮10%为例,投资者手中有60万元只能撬动100万元的房产,在政策从严的情况下,即使房价一年涨10%,年收益率仅16%。事实上,考虑到贷款利息及转手交易费,这10万元中净收益所剩无几。

而据记者了解,目前南京市场上的房贷政策的收紧程度已达历年之最。深发展银行、中信银行、兴业银行、招商银行、光大银行等已陆续取消首套房贷8.5折优惠利率,按基准利率执行,而民生银行、工商银行更传出首套房贷利率上浮20%。

### 超百万投资房产,不如买理财产品

南京一位资深房产经纪人告诉记者,房产投资成本包括首期付款、按揭还款(包括本金和利息)、保险费、公证费、契税、二手房交易费用,还包括首付款和按揭还款的利息损失(即机会成本)。由于按揭还款本金部分已经包含在房屋总价之内,在计算按揭贷款成本时只要计算按揭还款利息即可。具体计算公式是:利润=卖出价-买入合同总价-交易费用-按揭利息支出-利息损失。

就此,记者找某银行理财经理算了一笔账:以投资一套200万元的商品房,首付120万元、80万元按揭20年的情况为例,等额还款法月供为6327.85元。首先计算还贷支出,投资者第一年需付75934元。其次计算投入资金的利息损失,投入资金包括首付款和按揭还款,主要部分是首付款,一般参照银行利息计算,如果按照当前一年期定期存款利

率3%计算,120万元首付款的年利率损失近36000元。最后估算一次性交易费用,包括两次契税、保险费、公证费和中介费等,一套200万元的商品房两次交易费用在13万元左右。

“如此算来,保本投资收益为(75934+36000+130000)元,除以总投资成本(1200000+241934)元,投资保本收益率为16.8%,假如现在拿120万元投资一套200万元的二套房,一年后这套房产的价格需要上涨16.8%才算保本。事实上,在目前的政策环境下,房价想实现这个涨幅的希望渺茫。”她表示。

在采访的过程中,其他理财经理也表示,现在的购房成本已经达到了高点,当前投资房产很不划算,假如投资者手中有上百万资金,有比房产更好的投资选择。可以购买一些高收益的产品,比如购买黄金,风险承受能力更高的还可以去做股票,从当前来看,所博得的产品收益可能都要比投资房产高。

快报记者 刘果