

国内异地置业投资已经OUT 资产配置放眼全球才最IN



“我在海南有套房”早已不是新鲜事，“我当英国人的房东”“假期去我澳洲的大house度假”才有国际范儿。近年来，中国企业家纷纷将投资转移至海外，甚至一线城市白领卖掉房产投资或移民欧美的消息也不断传出。他们购买海外地产的目的主要是投资移民、改善子女教育条件、休闲度假等。业内人士提醒：投资者不必紧盯着国内楼市和股市做文章，视野需进一步放宽，资产配置的全球配置已然越来越有必要。现代快报记者 杨连双 张玮玲

政策观察

银监会松绑存贷比加码定向刺激 银行获更大信贷空间

市场呼吁多时的存贷比调整，在6月30日终于靴子落地。当天，银监会发布了《关于调整商业银行存贷比计算口径的通知》，并于昨日正式实施。

相比于旧的计算办法，新的存贷比计算口径分子（贷款）时，将减去支农支小再贷款所对应的贷款等6项，计算分母（存款）时增加银行对企业、个人发行的大额可转让存单等两项。

业内人士普遍认为，虽然本次调整的幅度不大，但有利于缓解银行存贷比压力，具备一定的定向激励作用。

“调整币种口径对降低存贷比有一定的效果。”交通银行金融研究中心研究员鄂永健博士向现代快报记者表示，目前外汇存款、外汇贷款分别占本外币存款、本外币贷款的比例为3%和6%，而金融机构外币存贷比高达150%，因此若改为人民币口径进行考核，会在一定程度上降低存贷比。粗略测算，这会降低整体存贷比约2.5个百分点。

鄂永健同时指出，由于这些分子、分母调整项的规模不大，静态效果可能并不十分显著，动态影响则值得期待。

而国信证券宏观经济研究员钟正生则对“将面向个人或企业的大额存单纳入考核”给予了高度评价。“这是将扩大商业银行放贷能力，支持实体经济回暖与改变商业银行激励，继续推进利率市场化相结合的一步妙棋。这有助于鼓励商业银行通过发行大额存单减少存款流失，而这也意味着此前一度被怀疑搁浅的利率市场化进程有望重新加速。”

不过业界也在期待监管层能有进一步的举措以释放更多的流动性。申银万国研究员徐冰玉认为，自去年以来，各家银行的存贷比压力已较前两年大为缓解，当前制约银行贷款投放的核心因素是资本充足率和贷款额度，下一步监管层若能在这两项上有所松动，才是对实体经济支持更为现实的举措。

现代快报记者 艾凌羽



英国别墅租金回报率约5%

在上海工作的吕先生曾在英国求学、工作8年。2008年，他在阿伯丁购买了一处200平方米的别墅，物业持有年限是999年。当时总价相当于人民币300万元。目前，这处物业总价值上涨到约350万元人民币，月租金是15000元人民币。按照18万元年租金计算，租金回报率约为5.1%。而时下，上海物业的租金回报率约在3%左右，南京则只有2%。

事实上，南大商学院教授耿强早就提出，随着人民币国际化速度的加快，中国人应该考虑全球资产配置并

放宽投资视野。

他指出，人民币国际化速度加快，人民币在国际市场的购买力会增强。国家会用各种手段增加人民币的国际属性。因此，企业应该跨国购买企业需要的东西，老百姓要考虑全球化的资产配置，包括投资和消费。

“万达的王健林能去伦敦买地，雅居乐、碧桂园在澳洲、马来西亚开发房产，老百姓虽然没有那么多钱，也可以去全球各地买套房子。”耿强认为，除了海外的房产、股票、基金等金融产品也都值得考虑。

各种政策风险 不容忽视

不过，虽然全球房产的购买通道目前都比较通畅，但还是有些国家仍设有较高的门槛。如瑞士就禁止外国人在本国购置房产；英国允许外国人购置房产，但要求购买人有合法的收入来源和合法的身份；而葡萄牙、西班牙、塞浦路斯等则欢迎外国人到当地买房，并且通过置业，有获得该国永久居住证或绿卡的可能；澳大利亚则是允许外国人购买新房。

“很多中国人购买海外房产是有移民倾向的，因此不得不注意潜在风险。”对海外置业颇有研究的某地产公司投资金融部经理叶先生分析称，首先是政策性风险，如买方是否真与移民挂钩、政策性移民是否有居住时间的限制等；第二是税费问题，交易税、持有税、印花税等是中国购买者容易忽略的问题；此外还有地契问题，即便在英国，房屋除了999年年限外，还有259年年限的；甚至，购买一套房屋时，还要问清是否有连带责任，如周边市政道路、管线的铺设，是否需要周边楼栋的业主分摊等各种问题。

他特别提醒说，根据英国法律，存在“14天退货原则”，购买商品，包括金融、地产业，也都有一个14天可取消、退货的规定。买房子的，只有交换合约后的押金不能退；而合约签署前要交的保证金都有14天可取消的时间。另外，买卖房地产、金融、保险产品，卖家或者其中中介有义务告诉购买者在特定期间内可以取消合约，定金30天内应该退还。王先生提醒，“买家要寻求专业的律师来审核房屋产权，包括资金安全支付等等。”

欧洲投资置业日渐升温

企业资本不断涌入海外，继李嘉诚抛售国内地产转战海外之后，SOHO、万科、绿地、碧桂园、朗诗、雅居乐等越来越多的房产开发商以及个人投资者也开始将投资视线转向海外，尤其是欧美的房地产市场颇受关注。欧洲的葡萄牙、西班牙、英国这样房地产市场处于价格低谷的国家更是备受追捧。

万达集团董事长王健林表示：“英国是万达海外投资最重要的欧洲目的地之一。英国有巨大的投资机会，投资回报可观而且稳定，英国政府明确表示欢迎海外投资。因此，我们将英国视为海外扩张计划的重要部分。”而一位专业出售英国房产的

王先生告诉记者：“从英国房屋抵押贷款协会收集到的房价数据显示，曼彻斯特的房价在2013年上涨21%。今年预计会有13%~18%的上涨空间。”南京福润投资管理有限公司总经理李培也表示，自去年以来，英国经济日渐复苏，加上国内限购及楼市前景不明，所以促使相当多的买家关注海外楼市。

从目前来看，在南京出售的欧洲房产屡有浮现，而英国房产相对较为稀缺，所以有投资需求的市民对相关知识的了解有所欠缺。实际上，投资国外房产，主要应关注当地的自然资源、经济状况、税负情况、物价水平以及所投资项目的未来前景等。

金融动态

爱心无止境，中行勇担当

中行江宁支行与江宁区特殊教育学校开展共建活动

6月23日，中行江宁支行捐助建设江宁特殊教育学校“生活技能训练室”签约仪式在江宁特殊教育学校举行。

此次捐助是江宁中行结合党的群众路线教育实践活动的开展，围绕“担当社会责任，做最好的银行”的战略目标，切实提高全行员工的综合素质，增强全行凝聚力而进行的“三个一”活动之一，主要用于资助特殊教育学校“生活技能训练室”添置必要的生活技能训练耗材和设备，为残障儿童形成初步职业技能，为今后更好地生活奠定基础。

本次捐助活动属于长期计划，首期



协议签订5年，每年捐献专项资金1万元，款项来源于江宁中行员工自主募集的互助基金。中行江宁支行行长蒋星表示，爱心捐助活动只有起点，没有终点，“关爱困难群体，担当社会责任”将一直是中行江宁支行追求的目标。（倪萌）

险企播报

中国人寿江苏公司举办家庭趣味运动会

近期，第八届“国寿客户节”正式启动。上周日，中国人寿保险股份有限公司江苏省分公司在南京体育学院青奥羽毛球馆，举办“牵手国寿·乐迎青奥”家庭趣味运动会，共65户家庭200多位客户参加，共迎青奥盛事。

据了解，本届“国寿客户节”以“牵手国寿·健康相伴”为主题，中国人寿江苏分公司特意在青奥比赛场馆举办了一场别开生面的家庭趣味运动会。设有开幕仪式、家庭趣味比赛、青奥场馆观摩、运动午餐体验四个环节，为国寿客户提供了一次近距离接触青奥场馆、体验运动员训练生活的难得机会，并通过现场家庭趣味运动项目促进参与客户家庭成

员间的沟通交流与和谐氛围。

中国人寿保险股份有限公司作为国内保险市场的领导者，以悠久的历史、雄厚的实力、专业领先的竞争优势赢得了客户广泛的信赖。中国人寿江苏分公司是江苏市场最大的寿险公司，坚持创新驱动、服务升级，为全省1000多万客户提供了优质的医疗、养老、意外保险保障和理财服务。历年来，公司为广大客户成功举办了“姚明杯”篮球赛、“牵手”系列活动、“国寿小画家”少儿绘画比赛、“知心姐姐”子女教育巡讲等各类客户服务活动，均得到了广大客户的踊跃参与与高度评价。

（戴晨曦 刘元元）