

尽管近期美元持续走强,但人民币汇率也一改上半年的弱势,近期频创阶段性新高。在此背景下,业内人士建议,投资者的外币资产也应该做出相应的战略性调整,重新制定理财投资方案。

现代快报记者 艾凌霄

人民币后市或持续升值

外币理财一族 如何调整方案



美元、人民币齐创新高

受市场对于美国经济前景的乐观预期影响,7月以来美元指数持续走高。上周五,该指数一举突破81关口,录得自2月初以来近半年新高。截至北京时间7月29日14时,美元指数报收于81.06。至此,月度涨幅已达1.59%,为自2013年6月以来的最大月度涨幅。

不过美元指数的后期走势即将迎来“超级周”的考验,三大美国风险事件齐聚本周。本周三美国将会公布第二季度GDP初值;周四凌晨2时美联储将会公布利率决议;周五将公布7月份的“非农”数据。业内人士认为,假如“超级周”的数据和事件进一步有利于美元的话,那么市场对于美联储的提交加息预期可能会进一步升温,进

而令美指进入单边走势;反之,则美指有可能会昂首挺胸而来,垂头丧气而去。

就在近期美指走强的同时,人民币却一举摆脱了上半年的弱势,最近再度出现升值势头。截至记者昨日截稿时,人民币兑美元已连续5个交易日下行,最低探至6.1804元,创逾四个月新低。

有交易员称,未来几个交易日,人民币将继续触及新的价位,如果美元跌破人民币6.1700元的关键水平,人民币的升值趋势将得到证实。

市场分析指出,近期中国经济显现触底回升迹象,国际资本对于人民币价值和中国经济增长的信心再度增强,从而推动人民币汇价连续上扬。

两途径调整外币理财方案

上半年,由于人民币出现多年少见的贬值潮,“换美元”一度成为不少投资者的选择。那么在人民币有望再度升值的背景下,投资者的外币理财方案又该作出怎样的调整呢?

据了解,目前国内进行外币投资的渠道还比较狭窄,相关的金融产品并不多。可以进行的外币投资方式主要有两种:一种是货币的交易,即投资者的最终目的是要持有某种外币,主要盈利来自货币增值,即汇率升值和货币的利息;另一种是资产的交易,即在全球不同国家的资本市场进行投资,购买股票、债券及商品等,追求投资回报。

在乾开投资CFP国际金融理财师翁晟看来,货币增值策略的核心是寻找到另一种相对强势的货币,以获得汇率上的盈利,以及享

受不同货币的利息差。如果人民币对美元升值,投资者可以考虑选择和人民币同步升值但息差较高,或者是升值比人民币还快的货币,像纽元、瑞郎、澳元都是比较不错的选择。

而就投资策略,翁晟建议普通投资者可以通过基金系QDII或者银行系QDII进行投资。由于大部分的QDII其实都以美元计价,因此当人民币升值时,在结算价格上一般都会发生汇率损失,对投资不利。对应的投资策略是,通过QDII投资在大宗商品市场,例如矿产市场,进行专门的矿业基金运作。一旦人民币升值,中国经济增长购买力增强,对矿产市场来说是特大利好。这些题材由于波动幅度大,一旦上涨涨幅往往惊人,肯定远超美元兑人民币的下跌幅度。

搏市场 “零首付”购房潮蔓延 慎尝试 消费贷凑首付不可取

随着楼市行情变化,“零首付”楼盘在南京又逐渐增多,成为不少开发商猛打的“营销战”,刺激一部分购买力。不过,随之衍生的资金风险也不容忽视,银行界人士建议谨慎。

现代快报记者 杨连双

“低首付”刺激楼市

只需几万块,就可以签订认购合同?这对准备买房又资金不足的市民来说颇具诱惑。

据了解,朗诗未来街区、荣盛龙湖半岛、保利梧桐语、金城华府、富力尚悦居等在内的十几家楼盘均抛出“低首付”活动吸引购房者。其中,城开新都雅苑、莱蒙水榭阳光、保利中央公园、复地新都国际、世纪天城等楼盘更是承诺购房者“0首付”购房。

据观察,推出“零首付”或低首付购房的楼盘,大抵有两种方式,一种是延期首付款缴齐时间;一种是开发商垫付首付。目前,以“延期首付”方式吸引市民的楼盘,大多数将缴齐首付时间延长到年底左右,少数楼盘允许购房者在1年或1年以上补齐剩余首付款。一般这类楼盘会在购房者完成首付后,再办理贷款。更狠一点的是开发商直接垫付首付,办理按揭贷款。江北就有楼盘表示,开发商垫付部分,无利息和手续费,只要在交房前两个月偿还即可。

“此外,还有的开发商与财富机构合作,帮助购房者申请有一定利息的消费贷款,以凑足首付。不过,这种情况一般不会公开宣传。”南京一位操盘多年的人士指出。

涉嫌转嫁信贷风险

开发商垫款是否影响银行贷款?楼盘内部人士告诉记者,开发商垫付的部分,和购房者自己缴纳的部分首付款(零首付或一成首付),在银行看来,是一个整体,30%的首付款已经缴清,其他的活动银行不知道,就按正常程序走。

不过,对于开发商垫首付的行为,银行官方并不认可。南京一家股份制银行负责房贷的人士告诉记者,不管是首套房还是二套房,购房者首付自筹是必须的条件,开发商垫付首付是将风险转移给了银行。“购房者如果连首付都不能支付,就不符合一般贷款条件,并且不能保证他有足够的还款能力,甚至可以说这是一种次级抵押贷款。如果经济出现波动,购房者极有可能无法继续支付房贷。”

银行人士建议,市民如果自筹首付有困难,接受开发商垫付,看似在短期内解决了购房问题,但如果出现不能按时还贷的现象,最后会导致自己出现信用风险,以后再从银行申请贷款、申请信用卡等都会受到影响。相比之下,“补齐首付后再办贷款”的方式,相对会稳健一些。

银行禁止用消费贷凑首付

据记者了解,购房者为凑首付款,早已动用了各种手段,其中包括时下有开发商推出的“与财富机构合作,申请消费贷款凑首付”。

通过装修贷款、购车贷款、旅游贷款等途径从银行拿到钱用于购房,早已不是秘密,这种贷款的年利率约7%-8%。由于银行在审批发放这类贷款时需提供装修合同、购车协议等资料,所以用假合同申贷的现象也随之滋生。

时下,南京个别房企推出的类似服务,也是同样的途径。但将消费贷款用于购房,是银行明令禁止的。一上市城商行信贷部相关人士告诉记者,该行在审批消费贷款时非常严格,以申请装修贷款为例,不仅要求贷款人填写用途,还要提供盖章的装修合同等,并有严格的贷款审查体系,以防止贷款流入购房、股市等领域,增加信贷风险。而另一家有消费贷款业务的银行,则直接要求将贷款,打入指定的贷款或购车等指定账户,以防范风险。

“如果购房者使用贷款凑足首付,意味着后期要承担首付、按揭贷款双重还款压力,这是在增加银行的风险,因此这种方式在任何一家银行都是禁止的。如果有开发商提出能做出类似的‘帮助’,建议购房者慎重考虑。”



“0首付”重现楼市且愈演愈烈
现代快报记者 路军 摄