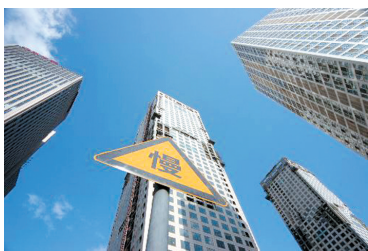


年底银行贷款频现“断粮” 房价下调却“有价无市”

2011年可以说是房地产市场严厉调控的一年,市场和行政的双重调控下,中国房地产的变革趋势越来越明显。中国社科院8月公布的调查显示,中国房地产业投资过度,目前闲置房屋达6450万套,所造成的泡沫占房地产产值的30%。

银监会等金融机构审慎开展与地方政府之间的战略合作,密切关注二三线城市的房地产市场风险。接近年底,银行信贷额度基本用完,与此同时,放贷利率却大多上浮,这将会引发怎样的一起“楼市之变”呢。

记者 何爽



额度告罄 房奴“一贷难求”

今年下半年以来,资金紧张态势越发强烈。记者从省城几家银行了解到,虽然有个别银行对首套房仍维持在基准利率水平不变,但由于信贷额度与存准率等限制,放款方面仍然受阻。“好不容易瞅着房价遇到拐点,贷款却更加困难了。”一位准备认筹的市民告诉记者。

有价无市 开发商备感压力

信贷紧缩持续,贷款额度纷纷告罄。记者从多家银行了解到,接近年关,存款剧烈波动,银行放款周期一般在3-4个月不等,贷款“断粮”现象频出。

据了解,近来北京、上海等地多家银行已提高房贷利率下限,将首套房利率较基准利率上浮5-10个百分点。贷款紧

缩不能正常满足需求、价格过度上浮甚至断流,已令一些房产商备感紧张。

“信贷额度紧张,房价虽有下调,生意还是受影响,确实对我们不利。”绿城集团的一位销售人员告诉记者。现阶段房贷利率上浮与“有价无市”矛盾突出,使得一些潜在的刚需购房者更陷观望。

弃买转租 刚需购买意愿下滑

买房似乎成了许多中国人的终生奋斗目标,如今房价下调,或将影响国内房价走势。

业内人士表示,由于银行贷款额度被严格限制,近期房屋成交量有所下降,首套房贷款政策一直呈现收紧趋势,不少人暂时放弃了刚需迫切性甚至“转购为租”。

而中国银行国际金融研究所的一份报告也指出,目前银行贷款进一步收紧,信贷环境不佳,融资渠道单一,这不仅对开发商造成巨大资金压力,也令个人购房者意愿下滑。“房价的波动,再加上房租的潜伏性增长,这种对楼市供需的影响仍需要很长时间去积累和沉淀。”

我的门面房被火“光顾”了!

三年前,高先生买了间小区内门面房,房子拿到手后转手租了出去,租客是开小卖部的,生意还可以,租金收益自然也很稳定。然而,今年夏天的一件事,打破了高先生平静的生活,令他烦恼不已。本期“保险柜台”将和大家一起看看,高先生的这起和门面房有关的“闹心事”。

案例回顾:上半年,高先生门面房隔壁房主范先生把房子租给一家人开了间大排档。平日里油烟、污水让周围环境变差不说,夏天居然还发生了一次不小的火灾。火势顺势蔓延到了高先生家的门面房,致使小卖部受到近3000元的物品和5000元的装修损失。

高先生和自家租客向大排档索要损失款,老板却辩解说自己小本生意,财产也几乎全部被烧,损失更大,无力赔偿。无奈之下,高先生找到隔壁房主范先生,希望他可以赔偿损失。不料范先生却说,开大排档的这家只给了1000元押金,况且自己的房子被烧了,也受了很大损失,不愿意赔偿。高先生再次找到排档

老板,却发现排档早已关门大吉。事到如今,高先生和自家租客共计8000元的损失没人愿意负责,小卖部也不能正常开业,内心十分矛盾。如果打官司吧,又考虑诉讼成本太高,耗时耗力,为了8000元不太值得,事情也就搁置了下来,没有好的解决办法。

专家支招:“其实高先生有个很好的转嫁风险的办法,就是买保险。”安徽国寿财险相关人士支招道。

现在各大财产保险公司都有针对中小企业、个体工商户的财产、责任保险,统称为“中小企业财产损失保险”或“中小企业综合保险”,两种产品保额都是每份10万元。其中“中小企业财产损失保



主持人:何爽

险”可选择的保障范围有:机器、设备、营业用具;存货(商品、原材料、在产品、产成品);室内装修;代保管、代销售、代加工修理财产。“中小企业综合保险”有财产损失、公众责任、雇主责任三种保障可供选择。保费从200余元到五百余元不等,划分较为合理。

再次回到案例中,如果上述事件中的4名当事人,其中有任何一人购买了这两种保险产品的话,这8000元损失就可全权由保险公司承担了,高先生也就不会有这么多的烦心事,房子可重新装修,小卖部也可以快速恢复营业。

(本期“保险柜台”特邀嘉宾:安徽国寿财险公司 孙元芹)

基金不赚钱 试试巧转换

基民陈先生最近挺郁闷,持有的几只基金从去年买进几乎就没赚过钱,甚至还越跌越深。一些朋友开始建议他选择赎回,但是由于持有基金较多,赎回的费用再加上亏损,陈先生又不甘心。在这场“惨烈”的半年度亏损中,像陈先生这样“纠结”的基民不在少数。有关业内人士提示,当投资市场出现较大波动,投资者如果担心错过收益,持续下跌放大损失,可适当进行基金转换,以重新配置资产。

麻烦的同时,节约交易费用。

记者从基金公司了解到,基金转换的收费,一般按照转出基金的赎回费与转入基金申购费用的差额来收取,若转入的申购费少于转出的赎回费,则不收取费用。

专家提示:时机很重要

《理财有道》建议提醒投资者,即使是同门基金,业绩也有好坏之分。但是

将投资长期表现不好的基金转换成业绩比较好的基金,肯定是不错的。

此外,进行基金转换最为重要的一点就是,转换时机的选择。一般而言,投资市场发生较大变化时是进行基金转换的好时机。面对当下基金普遍亏损的情况,对于十分想赎回股票基金的基民来说,转换成债券型基金或者混合型基金较为合适。

理财产品一周回顾

10月31日

招商银行:“金葵花绽放-招银进宝-点贷成金525号理财计划”,预期最高到期年化收益率为4.90%,理财期限为50天。

浦发银行:推出理财产品:“个人专项理财产品2011年第七十期同享盈计划”,预期收益率为5.4%,理财期限为61天。

农业银行:“金钥匙-安心得利”2011年第1976期贵宾专享人民币理财产品”,预期年化收益率为4.9%,理财期限为10天。

11月1日

招商银行:“招银进宝-‘稳利’49号理财计划”,到期年化收益率为5.30%,理财期限为92天。

民生银行:“非凡资产管理(增利型)理财产品D8款第119期(对公客户)”,预期收益率为4.1%,理财期限为8天。

中国银行:“中银稳富TJ2011292A”——债券型人民币理财产品”,预期年化收益率为5%,理财期限为102天。

11月2日

中国银行:“汇聚宝1111BA3M-澳大利亚元期限可变产品”,到期年化收益率为5.70%,理财期限为3个月。

建设银行:“‘乾元一私享型’2011年第40期产品”,预期收益率为4.8%,理财期限为48天。

一周·财经

安徽易金 即将举办贵金属投资论坛

接近年末,投资者如何抓住年尾最后时机,在贵金属市场有所斩获。本周六,市场星报邀请到世元金行安徽易金专家,共同举办黄金白银贵金属投资论坛——安徽大学专场,帮助您在这个深秋,做好新的贵金属投资规划。

活动时间:11月5日(本周六)下午14:30

活动地点:安徽大学逸夫楼图书馆第一会议厅(黄山路老校区)

嘉宾:天津贵金属交易所世元金行首席、资深黄金分析师

热线:安徽易金 0551-2588186

2588188

市场星报:0551-5223803

第七届徽商大会即将开幕

第七届徽商大会暨第十一届中国(合肥)自主创新要素对接会将于11月8日在合肥开幕,目前已进入倒计时阶段。据了解,参加本次会议的世界500强及跨国企业已超过200家,远超过上届徽商大会。截至目前,确认和初步确认的参会来宾已超过3000人,预计今年参会的客商有望超过4000人。

我省“两税”起征点或上调

11月1日起,财政部和国家税务总局决定,将小微企业的增值税起征点幅度提高至每月5000-20000元(此前为2000-5000元);营业税起征点幅度提高至每月5000-20000元(此前为1000-5000元)。目前,我省执行的“两税”起征点都为5000元的上限,新政策出台后有待进一步敲定。按照今年7月四部委制定的划型标准,不同行业微型企业的界定为年营业收入100-300万元以下,即月收入上限8-25万元。从省国税局了解到,我省已在国税机关备案的小型微利企业有33813户。



主持人:何爽

所谓“基金转换”,是指投资者在持有基金公司发行的任一开放式基金后,可直接转换到该公司旗下的其他开放式基金,而无需先赎回已持有的基金,再申购目标基金。

投资者在基金亏损时选择赎回,就相当于放弃了已亏掉的损失,如再次申购时,还需等待赎回资金到账。但是选择了基金转换,就可以在省去申购赎回