

存钱请注意! 各银行利息不一样了 [详见 A2 版]	贫富差距 俄罗斯迅速形成的裂痕 [详见 A4 版]	保健品 被电商遗忘的暴利行业 [详见 B2 版]	铁道部开放市场被疑为鸿门宴 民资未“入席” [详见 C1 版]	索罗斯基金悄然调研 A 股 透出什么信息 [详见 C3 版]
三高族月入两万不够花 如何让手中的钱沉淀下来 [详见 A3 版]	孙陶然: 做企业须有序和无序相结合 [详见 B1 版]	“消费返利”骗局调查 [详见 B3 版]	海外追贫: 追贫官难, 追赃款更难 [详见 C2 版]	中央部委十八大前密集调研 主题多样化 [详见 C4 版]

► 财富调查 | CaifuDiaocha

央行降息 与老百姓有关的事!

此次降息,对于购房者来说同样贷款 20 年期限的 100 万元,在基准利率下,月供将减少 150 元。那么此次降息对于购房者来说除了月供减少还有哪些影响?而对于整个楼市而言又意味着什么?可以说,此次央行降息有人欢喜有人忧,影响远不止月供减少 150 元。

还款压力减轻 提前还贷先不忙

对于已购房的“房奴”而言,降息还是有一定利好的。因为购房的利率成本降低了,减轻了购房者的利息负担和还款压力。以 20 年期限的 100 万元的贷款为例,此次降息后,基准利率调整为 6.8%,以此计算购房者每月的月供为 7633.4 元,下降了接近 150 元,利息总额 83.2 万元,减少了 3.6 万元,是一笔不小的数目。

对于采取同样贷款额度及条件的二套房购房者来说,虽然其如今无法像首套房购房者享受利率优惠,但是其通过此次央行降息,也使自身每月的月供出现一定缩减。对于采用公积金贷款购房者来说,此次降息也给予他们相应的成本减少。以一笔 60 万元总额、20 年限、采用等额本息还款方式的公积金贷款为例,降息之后,月供为 3860.9 元,相当于每个月少还了 65 元,20 年总共少还了 15765.1 元。

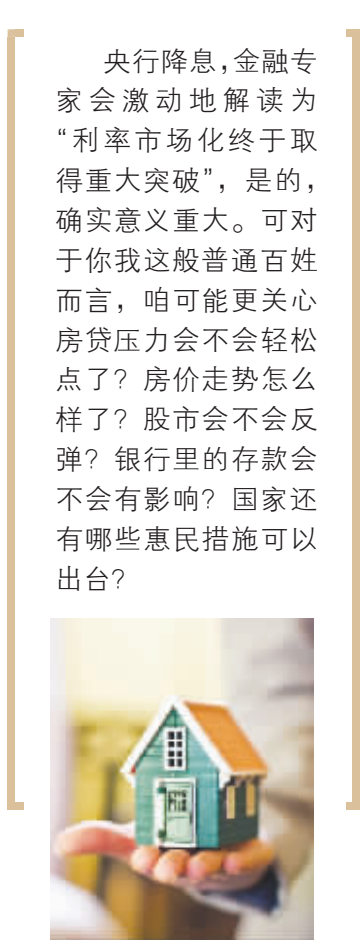
由于目前贷款利率较高,很多房贷族都会想要提前还款,但是今年提前还贷却需要三思而行。以现行的 5 年以上贷款基准利率 6.80% 计算,八折以后是 5.44%,而即使拿不到八折的优惠,八五折后的利率也达到了 5.78%。尽管当前投资环境不太理想,但是市面上仍然有不少理财产品可以达到 5.5% 以上的收益率。同时,明年的经济情况还是一个未知数,谁也不能保证是否有好的投资机会,因此,与其将闲钱拿去提前还贷,不如留在手里寻找更好的投资机会。

开发商偷笑 购房者笑不出

货币政策的转向,对于目前资金链普遍紧张的房企来说,无疑是个利好消息。同时贷款利率下调也降低了房企的融资成本。

而开发商笑了,可能就要轮到想入市的购房者哭了。事实上,房价早已闻风上涨。据媒体实地考察后得知,北京市一个六环外的偏远项目,在今年 3 月份标价还不到每平方米 8000 元,但是 6 月初,该项目的房价已经全线上调到了每平方米 14000 元以上。

类似情况,随处可见。回龙观的大量经济适用房落到了大量颇有经济实力并同时拥有其他住房的人员



手中,近几年一直在大量甩卖。2011 年年底已回落至每平方米 15000 元左右,如今也已大幅上扬到了每平方米 20000 元左右。

股民可能 还得继续“煎熬”

面对股市连续下跌的不利局面,尽管央行降息,但是从市场表现看,并不为利好所动,在降息利好与经济下行风险的 PK 中,空方明显占据上方。

众所周知,A 股市场又称“政策市”,政策导向对市场走势有着非

常关键的、甚至是决定性的影响作用。很长一段时间以来,A 股市场处于内忧外患的环境中,外有欧债危机风暴的侵袭,内有宏观经济下行、上市公司业绩下滑的影响以及资金面的压力。

对于本次降息,投资者应该清醒认识到,降息并不能作为判断大盘真正企稳的关键因素。央行此次利率下调,有助于降低企业经营成本又能增加其信贷需求,因而对稳增长、防止经济增速继续下滑将发挥重要作用。可以说此次降息,信号作用明显大于实际作用。

不过,最绝望的时候,也正是希望所在。宏观数据表明,通胀降至近两年低位,投资和消费更创出数年新低,证实了央行提前降息乃经济形势所逼。市场预计政府将出台更多刺激性政策,年内仍有一到两次降息可期。

“非对称”降息 管好钱袋有学问

在这一次降息后,最具看点的是存款利率的变化,在可选择上浮 10% 的自主定价空间后,各家银行的定价出现差别。从这两天各家银行发布的利率调整信息来看,降息政策发布后,银行将活期和一年期定存利率都相对基准利率做了上浮调整。对于存款利率而言,此次降息政策带给存款利率的变化实则是升息!

由于未来可能出现不同银行存款利率不一的情况,而最高的存款利率则会高于降息前,以 10 万元一年期存款为例,按照最高优惠率存款与最新基准利率计算相差 325 元。市民存款理财时,可“货比三家”,选择最优惠存款利率银行。

同一笔 10 万元 5 年期存款,存在不同银行,目前执行基准利率的银行利率仅为 5.1%,执行上浮 10% 利率的银行利率最高,为 5.61%,两者相差 0.5 个百分点。如果市民存款 10 万元,存在利率最低的银行,5 年后利息收入共计为 25500 元,如果存在执行上浮 10% 利率的银行,则 5 年后利息收入为 28050 元,两者相差 2550 元。

降息和存贷款利率浮动区间打开后,对投资者的理财也是一



个考验。降息后,银行理财产品的收益率势必将下降,而存款利率浮动对普通储户来说,今后“加息”、“降息”将更加频繁。

每逢季末和月末,银行受揽储压力的影响,都会推出短期的高息揽储措施。因此,需要存款的市民,可以留意本月底银行存款利率的变动情况,或有银行会尝试推出存款利率浮动上限的高息揽储措施。

降息不如减税 对老百姓实惠

央行此次降息,预示着经济恶化程度比想象的严重;通胀回落至 3%,但不代表通胀会一直下降。国家需要更多力度的财税政策出台,才能真正让老百姓感受到实实在在的利好。否则“河南农民为不交农业税感到心里惭愧”这样令人笑不出更想哭的事情还会层出不穷。

降息比降准的政策信号要强得

多,它基本代表着央行要实施某种宽松的货币立场,但现在降息并不代表着货币政策的大幅度宽松,它是一种“边走边看”。相应的,会有更多其他的政策来唱主角,像财税政策,国家完全有能力实施更大力度的减税。不过,相应地也要控制政府部门的各种成本。

另外,放开民间投资将是重中之重,“36 条”的落地反复被深化和细化就是一种明显的信号。不过,如何能让民间资本感到放心,并能在进入期获得一个“可资鼓励的利润收益”,而不是跑进去“挨了一刀”,则是一个需要深思熟虑的问题。

结语

单纯降息很难解决目前整体经济的困境,老百姓要想在经济情况不太好的时候不至于钱包缩水,一方面要自己提高理财水平和理财观念,另一方面国家也必须出台更多惠民政策。

(摘自《腾讯财经》文 / 毛木子)

► 财富评论 | CaifuPinlun

国家推荐董事落选 是历史进步

5 月下旬,中国最著名的空调制造企业格力电器曝出重大新闻:由于中小股东反对,格力集团总裁周少强以 36.6% 的得票率,落选格力电器董事会董事。

这在中国股市极为少见。而此例,也已得到证监会内部意见的认可与肯定。

刚从珠海市国资委副主任位置上履新格力集团总裁的周少强,被认为是年富力强,格力集团又是格力电器的最大股东,进入董事会应该是顺理成章。可是,由于周少强只有在银行及政府部门的工作背景,无家电行业管理经验,中小股东对他能否带领格力电器在激烈市场竞争中胜出没有充足的把握性。

格力电器前十大股东中有 7 家是机构投资者,大股东格力集团持股占比不足 20%,并没有绝对控制权。机构投资者所持股份占公司表决权总股份的 66.34%,参与率非常高。选举还采用累积投票制度。中小股东集中选票力保自己的代言人成功进入了董事会。

我国上市公司多数是由国企改革而来,股权高度集中,第一大股东几乎完全支配了公司董事会和监事会。如果大股东缺乏有效的约束机制,在日常经营中独断专行,不规范运作,就会损害上市公司和中小股东的利益。

在中国股权结构集中的条件下,如何破解公司防治“一股独大”的弊端,进而保护中小股东的权利?格力电器大小股东对决提供了一条解决路径。

在“一股独大”的情况下,一些上市公司与控股股东两块牌子一套班子,两者之间“资金统筹安排”,实际上是上市公司的资金由控股公司“统筹安排”,这就可能成为大股东的“提款机”。同时,上市公司与控股股东之间的关联交易盛行不衰。中国的《公司法》和《证券法》采取“一股一票”、“同股同权”原则,高度集中的持股结构意味着,一股独大的大股东足以控制股东大会,使股东大会按照其意愿通过任何决议,而小股东并无积极性参加股东大会。这很容易在事实上沦为控股股东的董事会。

如何在公司治理的结构和机制的设计中,降低大股东对中小股东的代理成本,是我国改善公司治理的个挑战。

中小股东可以用脚投票,看好公司就买入,不看好就抛出;如果持股比例较高,机构可以与上市公司管理层进行沟通,要求他们制定更合理更正确的公司战略;还通过其他方式对公司施压,即如果上市公司不听取机构的意见,机构投资者可以通过公开发表自己的言论,来对管理层施压。

在我国,以基金公司为主体的机构投资者不仅整体实力不足,自身亦存在诸多治理问题。大部分基金基本上以散户心态代表散户在市场上简单地博取二级市场的差价。在短期利益驱动下,基金公司并没有动力长期跟踪和参与一家公司的治理。对比之下,外国机构投资者耶鲁大学基金会在格力股东对决中的表现值得称赞。

可以说,此次与其说是“格力事件”,不如说是“格力事例”,因为它开创了机构投资者主动参与公司治理的先河,改变了过去只能被动选择的局面。未来,在国企改革中,国有股东+机构投资者+流通股股东是否可以形成类似的平衡?这应该成为一种正面取向。

从上述意义上讲,周少强的落选,促进了我国公司治理的一种实质性进步,可以用“历史性贡献”来形容。这个事例也凸显了珠海市的理性,政府推荐的董事落选并不丢人,珠海经济特区的宽容,同样是一种巨大的历史进步。 (摘自《财经国家周刊》)

