

央行罕见连续降息 百姓理财换个思路

在距离上次降息还不到一个月时间，央行在7月5日晚间再次宣布下调金融机构存贷款基准利率，如此密集出台降息措施，实为近年来所罕见。然而，更令许多人没有想到的是，国际大宗商品市场不但没有因为降息而上涨，黄金、白银等贵金属价格出现了大跌，这样的情况无疑提醒百姓在理财的时候应该换个思路。

降息效应全球发酵

综观此次降息，最为显著的一个特点并不是在于下降的幅度，而是其范围。不仅是中国央行降息，连欧洲央行也下调了基准利率，而英格兰央行虽然决定维持基准利率不变，但国债采购项目总值增加500亿至3750亿英镑，这无疑显示出进一步货币宽松的政策。

这很容易让我们想到去年全球六大央行联手救市。因此，此次降息也可以看作是中国央行的顺势而为。在全球主要经济体几乎都面临困境、制造业活动陷入低迷的情况下，这样的联合行动，无疑对于市场来说，是一针强心剂。对于普通百姓来说，虽然从表面上来看是存贷款利率的下调，但无论对于理财产品的选择，还是房贷还款的影响，都是深层次的。

理财产品谨慎选择

上次降息金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍，此次进一步扩大为0.7倍，继续扩大贷款利率浮动范围，利率市场化改革再次加速，这无疑也将进一步刺激理财产品的创新。记得6月底的时候，适逢月底、第二季度和上半年结束，一些银行曾经发行了短期高利率的理财产品。虽然此次降息之后，银行的浮动空间无疑进一步加大，对于理财产品的开发无疑也进一步值得期待。

对于许多人来说，在看到中国央行和欧洲央行降息，马上想到的就是货币宽松，并将导致黄金等贵金属的上涨，然而事与愿违的是，当天晚上黄金和白银价格却是大跌的，究其原因，就是因为此次降息还是在市场的预料之中，且力度并没有超出市场的想象。但这并非是说贵金属价格就不会上涨了，特别是美联储接下去是否会推出新一轮的货币宽松政策，无疑将对于整个市场产生非常大的影响。因而，对于普通百姓来说，一方面可以采取定投的方式来投资贵金属，另外一方面应该避免购买挂钩区间型的理财产品，因此一旦挂钩标的，比如金价在运行期间内剧烈波动，投资者将得到的是最低收益，甚至零收益。

房贷选择货比三家

下调贷款利率对房贷市场影响巨大。最近的两次降息将使得贷款百万20年的购房者，基准利率下利息每月减少近300元。值得注意的是，两度降息对房贷负担减少的幅度并不大，但对购房者的心理影响将非常大。

对于7月6日以前已发放的房贷，要等到明年1月1日才会按照新利率计息。但对于即将买房的人来说，则应该利用各大银行贷款利率不同的特点，货比三家寻找最为优惠的利率，特别是房贷合同的条款中，允许提前还款，这样如果贷款利率进一步下调，则可以寻找更为优惠的贷款方。值得注意的是，目前不少房贷合同是“按年调整”利率，也就是说本次降息好处要等到明年1月份才能享受。投资者最好能改成实行“按月或按日调整”利率的条款。这样，银行在利率调整后的次月，甚至次日就能按新利率与贷款人结算利息。

(摘自《东方网》方翔/文)

CPI 踏入“2 时段” 理财产品下半年怎么追

暂时不考虑基金还没从亏损泥潭中爬出来，而央行一个月内两次降息后，6月份CPI指数又降至2.2%，老百姓应该如何打理手中的现金，来获得相对稳健的收益呢？针对目前几种方式，记者从存款收益率、理财产品投资期限，以及投资方式等多方面进行比较，试图为您选择合适的理财方式。

存款要挑中小行

目前各家银行已经调整了自己的存贷款利率，不过记者发现，银行业已经进入了差别化利率时代，储户可以“货比三家”再存。

从6月8日的第一次降息起，银行之间就开始了价格竞争，在二次降息之后，银行分化格局更为明显。招商、民生、浦发、广发等股份制银行一年期定存利率上浮到了3.3%。而建行、工行等国有大行则未上浮到顶，在3.25%左右。不过，由于只相差0.05%，10万元存款存到不同的银行，一年定期的收益仅相差50元，两者之间的差别并不十分明显。

但两年及以上定存利率各银行

差距不小。宁波银行、杭州银行、渤海银行等多家小型城商行的2年、3年期定存利率分别达到4.125%和4.675%，相对应地，国有大行和股份制商业银行的同期定存利率则分别为3.75%和4.25%，其中的差价也分别达到0.375%和0.425%。

拿5年期定存来说，小型城商行的利率达到了5.225%，而国有大行和股份制商业银行的5年期定存利率仅为4.75%，两者之间的差距达到了0.475%。

目前，新储户有更多的选择空间，可以将钱存入利率更高的银行，而老储户由于前次降息后银行打开了利率上浮空间，存款利率并未实际降低，因此，老储户不用转存。

理财要抢中长期

普益财富研究员叶林峰向记者指出：“整体来看，市场资金成本中枢下行在未来将继续影响银行理财产品的收益率，无论是短期还是中长期产品收益率均可能受到负面影响。”

由于利率调低对理财产品的影响有一定的滞后性，目前理财产品

仅仅反映了6月初降息的负面影响。从银行理财产品的收益情况来看，6月初央行宣布降息后，货币和债券市场收益率随之走低，从近期SHIBOR走势来看，3个月以下短期SHIBOR 有小幅反弹的迹象，中长期SHIBOR 继续走低，货币债券市场收益率走低刺激银行理财产品收益率下降明显。普益财富的统计数据显示，6月份各期限人民币债券与货币市场类理财产品收益率和5月份相比全面下滑，平均下滑幅度在16个基点左右。叶林峰预计，未来央行可能进一步下调存款准备金率，因此投资者在选择理财产品的时候可以考虑选择期限较长的品种以规避收益率下行带来的损失。

投资要增篮子数

在资产配置上，理财师建议可以配置储蓄国债。兴业银行资金运营中心债券分析师郭草敏向记者指出：“储蓄国债是固定收益类产品中较好的品种，收益一般超过同期限定存，且基本无风险。”

2012年上半年，债券市场一扫



2011年的颓势，“演绎”出了一幅牛市画卷。分析师指出，随着央行第二次降息，货币政策进入降息周期的程度再次加大，而货币政策的进一步宽松将对债市有较好的支撑效应，债市牛市将继续演绎。

外币理财方面，叶林峰分析，欧洲央行在7月5日宣布降息25个基点至0.75%的历史低点，同时，英

国央行在宣布利率维持不变的同时将量化宽松规模从500亿英镑大幅扩大至3750亿英镑。各大央行的宽松货币政策令欧元、英镑等货币出现大幅下滑，这很可能在未来拖累这些币种的理财产品收益率，而美元理财产品收益率可能因为美元兑主要货币上扬而出现上浮。

(摘自《国际金融时报》张竞怡/文)

车库买还是租:有比没有好 实用还可坐等升值

车库，买还是租？如今一下摆上了我们的议事日程。因为，车的供应无限，而每个小区的车位有限。且不说升值与否，只说车停哪里？就让人着实有点抓狂。

买个车库 实用兼等升值

周女士买房的时候并没有买车库，因为租金每月也只有300元，所以她选择了租。可是去年，小区开始出售车库，当时，她很气愤，租得好好的为什么要买呢？物业的回答是，没办法。

因为小区地下车库数量有限，有些后期入住或后期买车的人没有停车位，他们主动要求购买车位。

当时小区的车位是8万元。周女士抱着看看的态度观察了两月，她发觉买车库的人真是不少，自己周围的车库位置就被人买走了。她有点着急又很是不平，那自己早几年交的停车费又怎么算，难不成自己白交了？

和她一样心态的人也有，大家叫物业给个合理答复。物业倒也还痛快，答应之前交的停车费可以抵扣部分车库款。周女士一算，这样

的话，自己只要花7万出头就可以买个车库。当然，她也去附近小区打听了一下，他们的车库价位也都不低于8万，而且趋势都是车位不够。如此一番衡量，最后，周女士买下了车库。她的解释是：一方面车库自己需要，她不买别人也会买；另一方面，既然车库比房子少，将来她要卖出房子的话，连同车库卖肯定比没车位的房子抢手。

一年后的今天，周女士的小区车库早已售罄，转手价格已超过10万元。

有车位的二手房更紧俏

据近期上海中原的调查反映：带车位的房子较紧俏，更好卖。目前购买二手房的客户更多是改善型需求，有自驾车，为了避免日后停车难的问题，所以他们希望同时购入车位，车位价格在20万以内，比较容易接受。

据介绍，改善型需求的客户选择购买带车位的房子，感觉更有保障。所以目前带车位、性价比高的房源会卖得比较好，而车位的价格也顺势涨高，“去年某区域一个车位大概就12.13万，现在已经涨到

了15万-20万一个车位，而从现在成交的情况来看，成交的房源车位价格基本都在17万-18万左右。”

但同时不应忽略的是，并不是每个区域的车库都很紧俏，比如郊区车位不紧张的小区，购房人就不必急于立马购买车位。毕竟，车库的投资回报周期非常长，指望车库马上赚钱的可能性很小，它更多时候只是必需品而不是投资品，各人应根据实际财力量力而行。

投资车位只为卖房方便

市中心车位紧张众人皆知，面对紧张的车位问题，开发商往往会选择让业主购买地下车位，因为虽然地面停车位十分紧张，但地下车库常常空空如也。比如宝山中环附近某楼盘，前阵子开始实行地面车位摇号，最终没有摇到号码的业主，只能选择地下车位。

其实并不是业主不想选择地下车位，但是性价比实在不高。一个地下车位开价十几万，而地面停车位才150元/月，一年才1800元，50年才9万元，当然选择地面车位，既经济实惠又不占用资金。



即使购买出租，一个月也仅350元，投资回报率实在太低。

当然也有投资车位的业主，目的只有一个：当多年后小区内车满为患的时候，自己的房子在出售时连带车位一起出让，能保证未来下家有个停车位，将给自己的二手房在市场上增加竞争力。

需要特别提醒的是，买车库前必须确定是有产权的车库，车库的产权证就是证明产权归属，可以证明使用权属于你，但是车库不能改变用途，否则城管有权处罚。通常，当你办好车库产权证的同时，也要变更下房产证，因为届时车库产权证会连同房产证办在一起。以后你买卖房子的时候，正好可以一起出售。

(摘自《申江服务导报》)

理财产品遇降息严冬 收益超过5%的无处可寻

“目前没有收益率超过5%的人民币产品。”这是林女士最近在购理财产品时被告知的银行理财产品收益状况。“我一般理财产品半年一买，我这两年摸索出了一条规律，季末年中资金考核时会把理财产品收益率抬上去，哪知道现在变了，理财产品不给力。去年年底的时候超过5%的理财产品比比皆是，现在竟无处可寻了。”林女士向记者感叹。

像林女士这样，满心期盼银行理财产品收益率上升的投资者可不少见。市场人士指出，一方面随着贷款需求回落银行理财产品“揽存”功能正在弱化，利率市场化也给理财产品收益率带来冲击；另一方面流动性宽松预期不改，债市、货币市场投资回报率还将下跌，下半年银行理财产品市场堪比严冬。

收益加速下滑

记者走访银行网点时发现，2011年大行其道的超短期高收益理财产品目前已经大幅萎缩，取而代之的是1个月至3个月、3个月至6个月的理财产品。

此外，虽然当前银行资金面平衡偏紧，但银行理财产品的收益率水平却出人意料地下滑，大部分银行理财产品的预期收益率均处于

4.3%-4.8%之间，只有部分投资于高息货币如澳元的理财产品，其预期收益率才超过5%。

银率网数据显示，各期限理财产品的平均预期收益率均有不同幅度下降。

6月7日中国人民银行宣布下调存贷款基准利率0.25个百分点，此次调息因扩大了存、贷款利率浮动区间，被市场誉为利率市场化的关键一步。

记者发现，银行理财产品收益也由此出现转折，5月26日至6月1日这一周理财产品收益率明显高于后几周，投资期限在1个月以下、1个月至3个月、3个月至6个月和6个月至1年的理财产品，其平均预期收益率分别为3.95%、4.41%、4.82%和4.63%。

降息冲击渐显

“影响理财产品收益率的因素很多，在我国目前的利率政策下，CPI为存贷款基准利率调整的重要参考因素之一，2011年CPI数据是银行理财产品的先行指标，不过今年情况已经不同。跟随CPI走势的定价模式在负利率情况下相对有效，但在CPI反弹初期和回落阶段有效性明显减弱。”中国社科院陆家嘴研究基地金融产品中心主任王增武在接受记者采访

时表示，“而在CPI影响削弱过程中，货币政策影响却在不断加强，银行产品定价整体将以存款利率为基准。”

由于此次央行将存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍，不少银行一年期存款利率不仅没降低反而比以前提高了一些，那么单从利率影响因素来看，银行理财产品预期收益率不应该降得太多。

不过，普益财富研究员曾韵佼认为，6月底银行半年考核时点临近，通过理财业务来拉动存款仍然是行之有效的办法，因此各银行近期在产品收益设计方面都较为谨慎，降息对理财产品收益率的冲击短期还未完全显现，政策效果体现估计会在7月初之后。

市场人士指出，短期流动性宽松还是紧缩也与理财产品收益率也密切相关。

曾韵佼指出，6月以来银行理财产品收益下滑幅度加大，更多是由于5月存款准备金率下降而带来的流动性宽松所致。近期，资金市场上SHIBOR持续在低位运行，票据资产收益大幅下降，尤其是票据直贴利率，目前5%以下的贴现率较去年13%左右的峰值已跌去六成，债券和货币市场工具的资产回报率难以支撑较高的理财

产品收益，因此产品收益出现了较大幅度的下降。

当前市场对央行在7月末至8月再次下调存款准备金率预期强烈，流动性宽松态势难改，因此债券和货币市场工具的资产回报率还将走低。

定价差异起步

定价是银行平衡理财产品收益成本的关键。息差收窄，存准率下降预期强烈，下半年，银行理财产品定价面临更加严峻的挑战。

王增武向记者表示：“银行理财产品是利率市场化的试验田，受利率市场化推进冲击，银行理财产品收益率波动加剧了。可以肯定一点，随着利率市场化不断推进，各家银行定价会更加差异化，未来银行理财产品收益率差异将拉大。”普益财富研究员曾韵佼认为，受利率市场化开启影响，息差的大幅降低将倒逼商业银行在经营模式、盈利模式上进行改革与转型，加大对中间业务的投入，其中理财业务首当其冲。面对当前投资标的市场投资回报率普遍不高的情形，各商业银行在理财业务模式、产品设计理念等方面，会根据其自身实际情况，找准市场定位，理财市场将开始出现分化。

(摘自《国际金融报》)

不同年龄女性的理财重点：50岁以后资金养老

懂得驾驭财富才能真正拥有财富，才能决定自己生活的质量。民生银行理财师介绍，不同年龄阶段的女性，规划“钱途”的侧重点是不尽相同的。

20—30岁储备资金

这一阶段的女性都刚工作不久，理财目的大多与进修、旅游或储备结婚经费有关。这一阶段的收入一般而言也是整个工作生涯中较少的，所以应考虑到自身的年龄特点。

这个阶段的女性，收入一部分可存入银行，虽然目前银行利率较低，但利息的收益稳定；另外还可以投资一点信誉较好、收益稳定的优质基金；投保一些保费较低的纯保障型寿险或住院医疗、重大疾病等健康医疗保险。

30—50岁增值资金

这个阶段是我们平常所说的“上有老、下有小”阶段。这一阶段的女性都较为忙碌，承受着较重的经济压力和精神压力，其理财目的相对于第一阶段而言要复杂得多，大多集中于家庭开销、子女教育、赡养父母等方面。

建议女性可以从健康医疗、子女教育、退休养老三方面为自己作理财规划。如可以参加银行的教育储蓄，继续购买医疗保险。

如果参加炒股、买卖期货、买卖外汇等风险性投资的话，资金不宜超过家庭收入的三分之一；购买保险的总保费支出应约占家庭收入的十分之一，保险额度约为家庭年收入的7-10倍。

50岁以后资金养老

这一阶段的女性大多已退休，或退休返聘，工作上相对轻松，同时子女大多已独立。无论是生活上还是心理上都将面临空巢期，另外身体状况也相对较差。理财目的集中于支持子女的事业和家庭，保障自己的老年生活。

处于这一阶段的女性，可以从事一些房产方面的投资。因为房产投资往往需要较高的投入，收益期长而稳定，与老年时期的生活、经济需要相吻合；另外也建议自主立业，在社会上发挥余热，帮助安度心理空巢期。

(摘自《解放网》)

协办单位：

**海南亚洲制药有限公司**

董事长 楼金

总经理：

地址：海口市国际商业大厦12层

电话：0898-66775933

传真：0898-66700763