

高收入家庭还贷有讲究 选对还款方式是关键

陈先生是北京人，现为一家外贸公司的管理层高层，年收入近百万元。陈先生名下有一套小居室房产，面积为 80 平米，一家三口住显得有些狭小。因此，陈先生决定购买一处夫妻户型较大的房产，房价为 210 万元，两人手头还有近 10 万元的存款，剩下 200 万元的资金空缺需要贷款。由于房贷还款方式众多，想选择合适和省钱的还贷方式。

■指导专家：伟嘉安捷企划经理吴昊

根据陈先生的贷款需求，只有选择商业贷款才能满足 200 万元的贷款额度。另外，因为陈先生第一套房产是贷款购买的，故贷款时被认定为二套房，首付 60%，利率上浮 10%。目前还贷方式多样，主流还是等额本金和等额本息。

等额本金是每月偿还相等的贷款本金，同时归还当月应支付的贷款利息，随着每月剩余还款本金的减少，每月的还款利息是逐渐减少的，所以每月总的还款额也逐渐减少，还款利息相对等额本息可以节省很多。但对于借款人来说，这种还款方式还款初期压力相对较大。等额本息每月还款本金逐月增加、还款利息逐月减少，但每月还款额固定。由于每月还款额固定，等额本息还款较为方便记忆，适合初入职场的人士，其劣势是利息支出相对较多。

以贷款 200 万、还款 10 年为例，两种还款方式利率皆为 7.205%，等额本金第一个月要还款 28675 元，总还款 2736777.96 元，须支付利息 736777.96 元；等额本息月还款 23433.56 元，总还款 2812026.63 元，须支付利息 812026.63 元。因此，建议陈先生这类月收入较高的人群选择等额本金的还款方式。虽然前期还款压力较大，但是总的支付利息较等额本息还是优惠很多的。

（摘自《京华时报》张韦 马文婷 谢璐 / 文）

理财投资 须警惕非法集资

随着我国市场经济的发展，民间闲散资金明显增多，一些单位和个人利用公众盲目追求高利率的心理，违反国家法律规定，非法吸收、骗取社会公众的资金。

而一些群众寻找商机、冲动投资、保值增值的需求，也给不法分子制造了机会。为了打击非法集资，在群众中宣传教育，记者来到了中信银行并采访了相关人员。

据中信银行相关人员介绍，非法集资共有四个特征、十二种主要表现形式和四个常见手段。非法集资的四个特征是：未经有关部门依法批准或者借用合法经营的形式吸收资金；通过媒体、推介会、传单、手机短信等途径向社会公开宣传；承诺在一定期限内以货币、实物、股权等方式还本付息或者给付回报；向社会公众即社会不特定对象吸收资金。非法集资活动涉及内容广，表现形式多样，从目前案发情况看，主要包括债券、股权、商品营销、生产经营等四大类。非法集资的常见手段主要有承诺高额回报、编造虚假项目、以虚假宣传造势、利用亲情诱骗。中信银行提醒广大市民，一些不法分子利用群众对相关法律法规的不了解，打着各种旗号，对群众许以高额回报，从事非法集资欺诈活动，所以消费者一定要警惕投资风险和“非法集资”陷阱，遇到相关的金融问题一定要及时咨询专业人士。

据悉，按照人民银行统一部署安排，中信银行昆明分行目前已在全辖范围内开展形式多样的防范和打击非法集资的宣传活动，并采取了多种措施以引导社会公众自觉远离非法集资，进一步增强公众风险防范意识和识别能力。

（摘自《云南信息报》吴辉江 / 文）

掘金有道 盘活闲置资金首选短期理财

迎来史上最长的黄金周，各大银行表示会陆续推出很多短期理财产品

和黄金周理财方案，吸引投资者从股市中暂时撤出闲散资金。“十一”黄金周 8 天长假，该如何让手中的闲钱“活”起来，如何闲着也能“赚钱”？

老股民欲持币过节

这个“十一”黄金周对于资深老股民刘先生来说，又将是求稳持币过节。对于“持币过节”，刘先生有着自己独特的看法。他表示，投资中国股市主要靠赚取股价波动的价差，而股市或某只股票的涨跌基本上没有太多规律可循，股票赚钱也是全凭运气和感觉。往往市场波动大的时候，股民心情变化也很大，就会盲目进入股市，导致“惨败”。

刘先生表示，今年的股市阴晴不定，着实让不少股民心灰意冷。在全球经济不景气，中国经济放缓的大背景下，今年上半年上市公司净利润出现了整体下滑的情况。根据经验，在重大节日前后，持币过节的

心态应对阴晴不定的股市更为安心。

不过，持币过节也让刘先生有些小烦恼，在股市里几十上百万元的闲钱，黄金周几天难道就“要”起？这几天如何来投资？怎么来寻找时间对接而又收益可观的理财产品？刘先生在寻找答案。

将推多种短期理财

在刘先生寻找答案的同时，其实各大银行早已关注到了这个群体。重庆晚报记者在农行、建行、招行、光大银行的营业部了解，这些银行都有针对节假日推出的多款短期理财产品，一般短期理财的信息只提前几天出台，因此具体的收益要等具体产品出来后才能知晓。

客户经理表示，参照平时短期理财的收益，5 天、7 天、10 天理财年收益在 2%—3% 左右，估计会在此水平上下浮动，差异不会太大。一般比 7 天通知存款收益高。

其中，招行一个月前出炉的新

产品“步步生金”，每天都可投资赎回，分段计收益，比如 1—6 天是最低档次，预期最高年收益为 2%，7—13 天预期最高年收益就可达到 3%，最高 91 天后，可达到 3.5%。网上可购买和赎回，T+1 资金到账，也非常适合黄金周有闲钱需要投资的市民。

专家建议： 短期理财稳为上策

招行重庆分行零售银行部财富顾问涂和轶建议，市民如果有闲钱，可选择短期理财产品，风险较小，收益也相对有保证。

不少市民选择在长假期间过把“黄金瘾”，充分感受“黄金周”的魅力。在记者采访过程中，也有市民看到黄金涨价也跃跃欲试。涂和轶表示，“十一”黄金周，股市、期货都会休市，商业银行的个人实物黄金、黄金 t+d 业务也将暂停，只

有纸黄金业务正常交易。不过炒金对专业要求相对较高，时间短暂普通市民难以把握买卖节奏，建议不熟悉黄金业务的市民，短期理财稳健为主。

（摘自《重庆晚报》）



消费者 判断家庭保险需求： 两件事最重要

在人生长路中，一个人或一个家庭将面临各种各样的风险。然而，对广大的老百姓来说，手里可供购买保险的资金是有限的。因此，在购买保险时，我们需要对自身的保险需求进行分析，来判断自己或者自己的家庭需要购买的保险产品是什么。

家庭本身情况风险状况不同 职业不同风险不同

家庭成员所从事的职业各不相同，危险程度不一，应该优先考虑为家庭中职业危险程度较高的成员购买保险，在险种选择上可考虑以防意外、赔付高的险种为首选，如定期寿险、意外险等。

家庭负担不同风险不同

家庭负担重的家庭，在购买保险时，应该先给家庭经济支柱成员购买保险，否则一旦发生事故，家庭的生活将面临困境。在险种选择上可以将健康险、意外险等险种列为首选，一旦家庭经济支柱出现风险，即可通过保险理赔补充收入损失，避免家庭生活品质急剧下降的局面出现。

居住环境不同风险不同

居住环境比较差，如治安较差、居住地遭到环境污染、交通拥挤地段、较多施工工地等，而自己又无法改变这种状况，就应在加强自身防范的前提下，再求助于保险。在险种选择上主要以健康险、疾病保险为主，附加住院医疗、住院补贴等。

4 是否拥有社保、 社保保障程度不同风险不同

未购买社保、社保保障程度较低的群体可以根据家庭所遇风险程度和收入可供保险支出来选择相应年龄段和适宜保额的保险，提前化解家庭成员在成长过程中各个年龄段遇到的各种风险。如在儿童时代就提前准备教育金、婚嫁金，甚至住房金、购车金等；中年阶段开始购买养老险、健康险等。

评估风险事故发生的频率 及损害程度

风险事故发生的频率

一般来说，风险事故发生的频率越高，风险的威胁性就越大。比如近年来，癌症发病率逐步升高，世卫组织最新数据显示，到 2020 年前，全球癌症发病率将增加 50%，而且，全球 20% 的新发癌症病人在中国，在重大疾病发病率提升的背景下，越来越多的人将求助于健康保险。

风险的损害程度

损害程度低、个人经济完全能够承受的风险事故，尽管出险频率高，也没必要为此在保费上过多花费。而有的风险事故，虽然出现的频率极低，一旦出现，就会造成严重的后果，如空难等，因此家庭成员应该通过提前购买保险的方式对某些损失结果严重的风险进行合理转移。

（摘自《天府早报》陈祥广 程浩 / 文）

周毅：风险低收益高 高端理财首选信托投资

近日，腾讯大成网理财频道主办的《理财大学堂》信托投资讲座在成都东區音乐公园北大门北街“拾得雨林”会馆举办。

活动邀请到认证理财师周毅为大家做信托投资的主题演讲。周毅老师有 20 年银行从业经历，深入研究宏观经济和证券投资分析 12 年，有 6 年的个人理财实战经验，曾为国有商业银行组建过投资理财团队。

周老师先为大家分析了当前的经济形势以及普通民众理财的四大痛点，向大家介绍信托行业的发展历程，在之前的经济危机中，世界各

国为了推动经济发展，增发了很多货币。目前各国都在控制通货膨胀，一旦经济上行，通胀会更加严峻。在高通胀的压力下，如何通过投资理财让资产保值增值，是大家面临的一大问题。

周老师介绍到，信托公司是中国最大的非标准资产证券化服务提供商，信托投资是一种新的投资方式，风险比债券小，收益比债券高。是高端客户的一种合法、低风险的理财选择。信托一方面是普通民众投资渠道的拓宽：比如中国的银行业，每年的年利润都很高，普通投资者如果想要参与这个投资，就需要

通过信托投资。另一方面，它也是集合较高收益和较低风险的一种投资方式：比如中国的某公司计划三年后上市，在上市前公司的原始股价比较低，年化收益也会比较高，如果上市成功收益可能会翻番。但是公司不愿意任何人都随便参与公司，于是选择委托发行信托计划。又比如，信托投资有很高的资金门槛和技术门槛，有很多专业机构为此服务。如果通过信托购买一个艺术品，不管该艺术品中途受损，或者结束的时候低于买进的价格，都会有专业的机构来补足损失。这就是为什么信托投资风险小但是收益更高。

经济学家冯科：投资房产仍是保值主要手段

“在通货膨胀概率大于通货紧缩的时代，投资房地产仍是中国百姓资产保值的主要手段。”北京大学房地产金融研究中心主任冯科作客北大资源大讲堂，向市民介绍了自己心目中的投资新思维。

只能与泡沫共舞

“对这次调控一定要相信。”冯科表示，目前某些房地产泡沫给经济的发展带来较大隐患。“谁继续将中国的房地产泡沫吹大，谁就会把中国经济推入万劫不复深渊。之前已有美国和日本的前车之鉴。”

尽管房价存在泡沫，冯科认为

只能是与泡沫共舞，这一方面来自于地方政府与中央政府的博弈，另一方面，城市的进程还在继续，估计到 2020 年城市化水平达到 75%，房地产的泡沫才可能走到尽头。

房价暴涨不可能

冯科表示，目前政府刺激经济发展思路依然是依赖投资，思路是依赖铁路等基础设施来进行拉动，不会轻易启动房地产这个按钮。

“这决定了通货膨胀将是常态的经济现象，也不指望房地产的爆发性的增长。存款肯定赔钱，黄金高处不胜寒，买外汇需要专业，买股票

更不靠谱。”冯科表示，两害相比取其轻，由于百姓投资手段比较单一，而房地产有一个完善的二级市场，加上资产保存较为安全容易，最终资金还是会回到房地产。

城镇化带来机遇

冯科认为，大城市房价已经到顶，工业化带动城镇化将是未来房地产的方向。

“工业化的关键一点，就是给这个城市的居民带来制造财富的机会。”冯科认为，一些产业空心化的城市，房价将向下调整，而像长三角的苏州、无锡、常州以及重庆这样依



托产业发展的城市，将因为人口积聚，给房地产带来机遇。

不适合百姓投资

对于目前炙手可热的商铺热、门面热，冯科直言并不看好。“因为那对投资者和经营者的要求更高。”目前很多商业地产已经积聚较大风险，“不适合个人投资者参与。”

（摘自《中新网》陈富勇 / 文）

理财“潜规则”：多赚归银行 亏损买者扛

隐蔽的投资

张滨(化名)律师一度的工作就是为一家发行的银信合作产品资金募集阶段的合同签署法律意见书。一段时间之后，张滨觉得有点奇怪，为什么银行从不让他签署为所募集资金的信托投资、交易中的利益主体等出具的法律意见书。

“让我签，我也不敢签。”张滨说，因为他不清楚资产配套的具体情况，不敢保证这样的投资交易都是公平的，甚至不敢保证是合法的。连专业人士都无法弄清投资的情况，普通投资者更加无从知道。对他们而言，能得到年化收益率 5% 以上的收益，已经谢天谢地了，弄不好还有亏损的可能。

对于其中的风险如何，一般投资者自然是一头“雾水”。对此，评级机构惠誉最新发布的报告指出，不充分的信息披露是一个严重问题，很少有理财产品在发售说明书中详细写出由哪些资产组成，也没有第三方来证明。

神秘的“资金池”

而且，这种理财资产运作可能达到的最高收益是多少？如果最高收益达到 20%，那超过 5.2% 的部分都归银行是否合理？

某股份制银行财富管理部负责人告诉记者，超过约定收益的部分，该行仍将其归入“资金池”中。但利用客户的资金赚来的钱，为什么被归入与客户无关的“资金池”呢？

近两年来，各家银行都在滚动发行期限不一、收益率各异的理财产品。而募集到的理财资金往往组成资金池。资金池对接的资产范围非常广泛，包括各类债券、票据、信贷资产和信托产品等，不断有资金流入和流出。

不愿透露姓名的业内人士指出，很多所谓“资金池”是一些银行掩盖违规投资的重要手段。

“差价”超额收益

实际上，银行发行理财产品所取得的收益恐怕远不止合同约定的 0.13% 的销售手续费和资产托管费。仅以去年畅销的理财资金投资结构化信托为例，银行将此类信托产品

拆分、卖给投资者时，给出的固定收益一般是 5% 左右。而信托产品给予优先级投资者的收益一般在 7% 以上。这当中的“差价”往往就成了银行的“理财手续费”收入。此外，银行还要从信托公司处获得信托资金托管费、优先级产品销售手续费等。而一旦出现问题，市场主要的风险则落在了理财产品的购买者身上。

中国人民大学信托与基金研究所所长邢成表示，从银行自身对此的定位来说，银行和投资者之间不是信托关系，因为银行始终认为理财产品是一种委托关系，“但从严格的法律角度来说，我们认为是一种信托关系。”

邢成同时指出，在我国资产管理市场主体多元、法律依据多元的“乱象”之下，银行将超出约定收益的部分收归银行，投资者只能无可奈何。因为银行依据的是《商业销售管理办法》。在这个部门规章中，并没有对此有限制性规定。而同样的做法如果放在信托理财中，就是严重违规。

信托公司收获也颇丰

同样通过信托财产为自己谋取利益的，除了银行还有信托公司。

在与银行合作发行理财产品的过程中，信托公司这两年的收入也颇为丰厚。某信托公司的人士反映，尤其是去年，开发商为解决资金问题而大量发行的房地产信托，其融资成本有的高达 20% 以上。但信托公司出售给投资者时，最高收益只在 12% 左右。通过银行销售的给投资者的固定收益更是只有 5% 左右。这当中的巨额差价成了信托公司和银行的收益。

7 月 25 日，信托业协会公布的 2012 年二季度末信托公司主要业务数据显示，信托资产余额继续增加至 5.5 万亿元。今年上半年，信托业依然是最景气的金融子行业。据用益信托工作室统计，2011 年银信理财产品修正后的发行规模达到 25411.44 亿元。今年上半年银信合作理财产品修正后的发行规模已达 4292.25 亿元。

（摘自《中国证券报》高改芳 / 文）