

# 楼市跌了股市涨了 民间热钱缘何大搬家



还记得那个蓄着大胡子的深圳“知名房地产投资人”邹建明吗?他现在不炒房,改炒股了。前日他在接受央视采访时说:“周围的朋友都不买楼了,80%转向股市,随便几个朋友几千万进去没有问题。”

据业内人士介绍,在楼市投资最多的浙江、福建等地,炒楼资金也在大幅度流入股市。北京地产评论人杨少锋:“我们调查了100名手上有富余资金的投资者,40%从楼市投向股市。”英大证券研究所所长李大霄:“10月份证券公司托管资

金比上个月增加了200%以上,新增资金流动情况比较明显。”

民间“热钱”有三大流向:楼市、股市和大宗商品。现在,热钱正被从楼市驱赶到股市和大宗商品。大宗商品方面,从先前的蒜、绿豆、金饰品、棉花(29220, 1395.00, 5.01%)、糖、煤炭等的涨价,到最近的黄花梨木、中药材、苹果等涨价,都可以清晰地看出游资推动的身影。

**热钱为什么不愿意流向实业,而是频频流入上述领域?**

热钱是“快钱”,“逐利”和“自由进出”是其两大基本要求。实业方面,虽然国家放低了民企进入的门槛,但毕竟投资周期

长,且面临很大的政策不确定性。只有股市和大宗商品才能满足热钱“嗜血”和“自由”的本性。

热钱冲击股市和大宗商品的力度,效果是不一样的。大宗商品由于与国计民生和实业发展联系直接而紧密,历来是国家严密防范的领域,一旦暴涨必予严打。而且,大宗商品不易变现的天然缺陷,也使热钱敬畏三分。

股市则不同。一则股市容量大,投入100亿元仅仅溅起一点小水花;二则股市变现迅速,1秒钟就能完成进出;三是适当维持股市泡沫对国家和实业有利。热钱不是不愿意投入实业吗?好,通过IPO(发行新股),由上市公司把热钱集中起来投入实业。这相当于引导热钱“曲线”投入实业,既能满足实业的

资金需要,又能满足热钱逐利和分散风险的需要。

国家会如何对待热钱?一是连续加息,全面回收流动性;二是对大宗商品涨价主要实行行政干预——这个不许炒,那个不许动;三是对股市分阶段采取措施:对(沪指)3000—3500点的“泡沫”佯装不知,对3500—4000点好言提醒,对4000—5000点小幅加压,5000点以上则严厉打击。

假如您有幸有一点“热钱”(现钱),又不想存到银行慢慢贬值,该投到哪里呢?结论很明确:进股市。只有股市才能容纳庞大的热钱,只有股市才能在现阶段使国家、企业、投资者三方都满意。至于收拾将来股市泡沫破灭留下的烂摊子,那是后话。

(经济导报)

## 理财支招

# 加息后五类情况不宜提前还贷

“又加息,月供得多还几百,是不是应该提前还贷?”在莱山区刚买房的小李抱怨说。随着央行加息,不少借款人忧心忡忡,还款压力增大后,有不少人打起了提前还贷的主意,不过理财师建议,这次央行利率提高的幅度很小,贷款者是否提前还贷还需要根据个人的资金状况来决定。中国农业银行烟台支行的理财专家李亮令表示虽然这次利率上调,但并非所有的人都适合提前还贷,一定要结合自己的实际情况。

### 1.享受七折或其他优惠利率的

针对首套房购房者,虽然现在加息了,而且还享受7折利率的,就不要考虑提前还贷了。在今年年初以前,很多首套房客户都享受到了7折至85折的优惠利率。以5年以上贷款利率为例,加息后贷款基准利率为6.14%,如果享受7折利率,则优惠利率为4.298%,如果享受85折利率,则优惠利率为5.219%。因此,尽管是加息后,这部分客户的利率还是很优惠的。

但是对于二套房贷,利率按照1.1倍计算,加息后的利率就达到6.754%左右的年利率,专家表示,如果手头有资金,可考虑部分

提前还贷。除了考虑利率因素,还要考虑综合家庭收入、预期支出等多方面因素。

### 2.等额本金还款期已过1/3

对于使用等额本金还款的借款人,等额本金是将贷款总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少,这样当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息,如果此时选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效地节省利息支出。

### 3.等额本息还款已到中期

对于使用等额本息还款方式的借款人,等额本息还款是每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,也就是说借款人前期还的利息比重较大,本金比重较少。如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话,此时已经偿还了大部分的利息,提前还款的部分则更多的是本金,这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

### 4.投资收益高于贷款利率

加息后有提前还贷打算的借款人,如果手头有其他投资理财项目,如股票、基金、债券、理财产品等,如果投资收益率高于贷款

利率,投资收益将高于贷款利息支出,借款人则完全没有必要选择提前还贷,大可将资金用于投资。如果借款人只是将资金存于银行,近期内无投资计划,按照加息后的存贷款利率,五年期的存款年利率为4.2%,而同期的贷款利率则为6.14%,存贷利差较大,这种情况与其存入银行,还不如选择提前还贷。

### 5.公积金贷款没必要提前还

加息后,公积金贷款利率也有所上调,五年期以下(含五年)公积金贷款利率从3.33%调整为3.50%,五年期以上公积金贷款利率从3.87%调整为4.05%,而加息

后,3年期银行定期存款利率为3.85%，“倒挂”0.35个百分点,5年期定期存款利率为4.2%，“倒挂”0.15个百分点。因此,对于目前有公积金贷款的客户,没有必要提前还贷。相比之前与商业贷款的利息差距,公积金在加息以后的利率优势更加明显,购房者尤其是二套房贷款的客户,可以优先选择公积金贷款。

加息周期到底能维持多久?加息后要提前还贷吗?目前还不得而知,不过还款是一种长期行为,是否提前还款一定要结合自身实际情况在做出自己的选择,做大收益最大化。

文/韩永培

## 出国留学 工行相助

### ——工商银行一站式留学金融服务指引

#### 个人出国留学贷款——满足您出国留学融资需求

本贷款可用于支付与出国留学有关的各项费用或开立出国留学存款证明。

**提款型留学贷款**主要用于支付出国留学期间的学杂费和生活费用等实际发生的费用;

**非提款型留学贷款**主要作为向外国使(领)馆申请留学或陪读签证时所需的保证金。

**非提款型留学贷款**只需按照贷款金额存入10%保证金,我行将保证金连同发放的贷款资金一同开立定期储蓄存单并冻结,向借款人开立存款证明。(须提供担保公司或自然人担保)

#### 个人资信证明——最具说服力的财力证明

**个人资信证明业务**是我行为您出具的中英文对照的资信证明书,如实证明您在我行的金融资产数量及与我行业务往来情况。

#### 个人外汇业务——境外留学好帮手

**个人购汇业务**:1.手续简单:境内个人年度购汇总额等值5万美元及以下的,仅凭本人法定身份证件即可。2.办理方便:我行遍布全国的数千家营业网点为您提供这项业务。3.提供多种购汇币种:可以是美元、港币、日元、欧元、英镑、澳大利亚元、加拿大元、新加坡元、瑞士法郎

郎中的任意一种。4.所购外汇结算方式多样:可以按外汇局规定进行提钞,可转存本人外汇存款,可对外支付(汇款、汇票、旅支)或存入双币种借记卡。

**国内首家推出“网上银行小额购汇业务”**:您可以通过我行个人网上银行购汇后,使用“跨境汇款”功能,直接将资金汇往境外收款人账户。

**外汇汇款工具——选择多多,必有一款适合您**:**电汇汇款**:若您要向境外机构或个人进行外币资金的支付,并知道收款人开户银行和开户账号等相关信息,即可选择电汇汇款。快捷、安全、费用低廉。网点、网上银行都可办理。**速汇金业务**是我行与世界著名汇款服务公司——Money Gram公司合作,代理该公司为个人客户提供的一种无需收款人提供银行账号,即可实现快捷简单、安全可靠、随意方便的国际汇款的服务。无需收款账号,无需事先确定取款地点,满足您快速汇出款项的需求。

#### 牡丹双币种借记卡——卡手中握,轻松闯世界

持卡人可在信用额度内先消费后还款,境内外通用。**一卡双币,全球通行**:人民币+美元、人民币+欧元。**免息还款期,还款更从容**:对于信用额度内的消费透支,持卡人在对账单规定的还款日期前全部还款,即可享受最长25天、最长56天的

免息还款期。**主副双卡,实现跨国资金共享**:境外透支外币取现/消费,境内人民币购汇还款。实时掌握合理安排子女海外生活支出。**年费优惠**:年消费5笔或5000元人民币(含等值外币),即可减免帐户当年年费。

#### 个人网上银行——省时、省心、又省事

个人网上银行提供了包含帐户查询、转账汇款、买卖基金、国债、黄金、外汇、理财产品、代理缴费等多项功能与服务,几乎涵盖了除现金存取以外的全部个人业务,能够满足不同层次客户的各种金融服务需求,并可为客户提供高度安全、高度个性化的服务。

**网上银行小额购汇**:足不出户购买小额外汇。工行信使:余额变动提醒,综合对帐单助您实时知晓资金去向。**网上银行购汇还款**:境外透支取现或消费,境内用人民币购汇还款。**网上银行跨境汇款**:足不出户,款项轻松汇出。

#### 温馨提示

留学生出国时携带少量现金(1个月左右生活费);在国外办理当地银行卡,学费、生活费使用电汇;办理牡丹国际卡,以备不时之需;欢迎到工行营业机构咨询办理相关业务咨询电话:6668615、6668539

## “金穗贷记卡分期付款购车易”与您一路同行

近日,细心的市民经过烟台农行的营业网点门前,总会被LED广告吸引住,“金穗贷记卡分期付款购车,享受生活好容易”的滚动字幕,打动了不少有意购车的市民。市民张先生在2010年烟台汽车展上,看好一款华泰—圣达菲吉普车,无意中看到农行“分期付款购车易”的广告,当场申请了一张金穗贷记卡,通过农行购车易受理通道,仅用了一周时间就开卡成功,当他用金穗贷记卡分期付款,购买到心爱的吉普车时,又意外获赠农行捷安特自行车一辆,喜上加喜,令他对农行的分期付款购车易业务赞不绝口。

随着金穗贷记卡的普及,烟台农行为更好地发挥金穗贷记卡“一卡在手,万事无忧”的作用,为广大金穗卡用户提供快捷、经济、方便的用卡消费环境,今年以来先后与东风乘用车、华泰汽车等车商合作,推出了金穗贷记卡汽车分期付款业务。

其中,与东风乘用车烟台公司开展了12期0利息、0手续费的购车促销活动,赢得广大意向购车用户的广泛关注。活动内容一经发布,市民纷纷来电,询问金穗贷记卡办理流程 and 分期付款业务事宜,农行“分期付款购车易”已成为助推烟台汽车市场持续走热的亮点。

购车,即可当场通过金穗贷记卡分期付款刷卡方式结算,不需担保,用户在分期内按时还款即可。二是**办卡快捷**。为让更多市民享受到“分期付款购车易”的便利,烟台农行为首次办卡用户,开通了“金穗贷记卡购车易”绿色通道,客户凭借购车首付证明即可到农行网点办理金穗贷记卡,符合条件的用户比正常受理时间缩短一半。三是**经济实惠**。采用金穗卡分期付款购车的方式,可根据经济情况,选择3期、6期、9期、12期、24期、36期分期付款,减轻一次付款的还款压力。四是**费用低廉**。选择金穗贷记卡分期付款,比选择汽车消费贷款可少支出15%左右的利息成本。五是**优惠多多**。烟台市农行通过与车商合作,将定期开展汽车分期付款促销活动,在活动期内,金穗贷记卡用户最高可享受0利息、0手续费的优惠,同时还能获赠不等的奖品。

金秋时节,选择金穗贷记卡分期付款,欣赏自然风光,享受人生乐趣,请记住农行“金穗贷记卡分期付款购车易”与您一路同行!咨询电话:1531 8656288。