

一周声音

银监会正严格管理购地贷款

“银监会已注意到房地产方面的挑战，正在密切检测资产的泡沫。已经注意到国内资产泡沫风险所带来的挑战，也正在严格管理购地贷款的使用。”

银监会主席刘明康日前表示，为配合国务院整顿房地产市场秩序，查处房地产企业违规行为，银监会要求商业银行，经国土资源部门、建设主管部门查实存在囤地、捂盘行为的房地产开发企业，要将其列入警示名单，不得对其发放新增贷款，已有贷款要切实采取保全措施。此外，对上述房地产开发企业用所持有土地作为贷款抵押品的，各银行应认真查处可能存在的重复抵押问题，并对抵押率进行扣减。同时，银监会有关负责人确认，对国资委公布的78家不以房地产为核心主业的中央企业，对非在建工程为抵押贷款的一切项目，不受理授信申请，已授信的要保全，并要停止对其新增授信。

保险业要着力转变发展方式

“保险业要进一步增强危机感、紧迫感和责任感，继续推进改革创新，着力转变发展方式，服务好经济社会发展大局。”

近日，中国保监会主席吴定富赴深圳调研保险工作指出，进入新的发展阶段，保险业发展的形势总体十分有利，行业发展平稳，整体实力不断增强，没有发现系统性风险。保险行业要适应经济社会发展对保险日益增长的新要求，不断创新体制机制，创新产品和服务，创新保险监管方式和手段。保险公司要充分发挥创新主体的作用，在风险可控的前提下，紧紧围绕关系民生的热点难点问题，寻找改革创新的切入点和突破口，切实提高服务经济社会发展的能力和水平。监管部门要加强组织引导，大力培育鼓励创新、支持创新的行业氛围，对一些重点领域，要整合行业资源，形成创新合力。

2010年GDP增长将至10%

“鉴于年初以来中国出口复苏和工业产出增长超出预期，汇丰将中国2010年的GDP增长预测从9.5%上调至10%；CPI预测也由2.6%上调至3.1%。”

汇丰(中国)首席经济学家屈宏斌表示，汇丰PMI指数预示一季度GDP同比增幅可能超过11%，加息的可能性正在增加。汇丰4月1日发布的中国制造业采购经理人指数报告显示，新订单增长接受历史最高纪录，PMI3月份上升到57.0，说明中国制造业的经营状况明显向好。PMI即“采购经理人指数”，反映了企业的未来生产投资欲望。汇丰认为，中国央行近期上调利率的可能性增加。

晚报记者 宋从严 整理



四大行均取消首套房贷七折优惠  
办房贷需精打细算

继中行明确取消七折房贷利率之后，工行日前也下发通知，首套房不再享受七折利率优惠。4月2日，记者获悉，中国农业银行总行也向各分支行下发了文件，从4月1日起，将首套房贷款利率由七折调高至八折。至此，四大国有银行均已调整了利率七折优惠政策。

房贷利率优惠正在逐渐缩减甚至取消。在此次楼市宏观调控的大背景下，这一措施“抑制投机性需求”的指向十分明确。但一些业内人士担心，“打击面”是否会殃及刚性需求，甚至形成“投资投机需求”对“刚性需求”的“挤出效应”？

晚报记者 倪子

【新政】全面收紧房贷优惠政策

据悉，随着农行此次调整七折利率优惠，四大国有银行已全面收紧首套房首付两成利率七折的优惠政策。其中，中行、工行、农行已明确取消七折利率优惠，建行需首付四成以上利率才能打七折。从4月1日开始，若首付两成，工行执行利率八五折，建行、农行执行利率八折，若首付比例更高利率可略降。中行则是将首套房贷款利率调高至八五折。

事实上，招商银行、深发展、兴业银行等商业银行今年初就取消了首套房七折利率优惠，门槛提高至八五折；对于第二套房贷款，更普遍

执行基准利率甚至上浮10%。

【解读】变动虽微，负担不小

这两天，市民王小姐正在为房子的事发愁。她购买了一套100平方米的房子，总价近60万元。尽管属于首次置业，但在申请贷款的时候，中介却告诉他，工行、建行等银行都对七折利率关上了大门，一些小银行审核门槛也大大提高。“我以前知道第二套房贷款优惠已没有了，没想到现在连我这样的首次购房也受到牵连。”王小姐无奈地说。

针对此次利率优惠的变动，记者算了笔账。以首次购买一套60万元的住房为例，首付三成，贷款七

成即42万元。目前5年期以上贷款基准利率是5.94%，七折利率为4.158%，以贷款年限为15年计，则每个月还贷3140元，15年后连本带息共偿付565208元，其中利息145208元。若是八折利率即4.752%，则每月偿付3267元，15年后连本带息共偿付588118元，其中利息是168118元。

也就是说，利率的一折变动，让这套房子的总付款额上涨了近2.3万元，平均每个月要多支出128元。对此，王小姐说：“在现在的高房价下，对于首次购房者，即使是七折利率，每月还款都要耗去收入的一大块，再增加100元钱都是不小的负担。”

理财动态

集合理财产品进入旺季

专家建议：银行理财平淡时不妨考虑

尽管2009年股市走出了小牛行情，但相关统计数据显示，在众多集合理财产品中，有29只集合理财产品进行了分红，占比仅为34.94%。对于市民来说，在银行理财产品相对平淡的时期，投资者不妨考虑由券商或者基金公司推出的集合理财产品，以求能获得更高的收益。

近日，银河证券旗下第二只非限定性集合理财产品——“北极星1号”集合资产管理计划

已经结束募集，有望在震荡市中为投资者提供一个全新选择。该计划首募金额超过10亿元，显示了市场及投资者对券商集合理财产品的认可。而同期，汇添富专户添富牛一对多资产管理计划再发行纪录，发行首日上市后5分钟即成功结束。这是汇添富继今年1月一对多产品15分钟售罄后再次创造的业内一对多的最快发行纪录。良好的赚钱效应使得后续发售的“一对多”空间深度广阔。

据了解，今年以来券商集合理财产品的销售热潮，与开放式基金产品代销的清冷形成了鲜明对比。有市场人士分析，今年A股市场有可能延续去年8月以来的“震荡整理、波段机会”格局。相比公募基金，券商集合理财产品在产品设计上更为灵活，在震荡市中优势较为明显。在股指期货和融资融券推出后，中国资本市场将逐步进入机构博弈阶段，研发能力将成为核心竞争力，所以券商理财产品受到关注并不奇怪。

田育喆

世博会蕴藏投资机会

专家提醒：收藏价值大于投资价值

离上海世博会开幕仅有不到一个月时间了，受个人收藏、投资及礼品买盘追捧，与世博题材相关的金银藏品行情也水涨船高。市场上第1组世博金银币的价格已从发行之初的4000多元上涨到7000元左右，涨幅达到八成。对此，收藏专家提醒说，对于世博产品，收藏价值大于投资价值。

世博贵金属收藏活跃

近期市场上，以世博会为题材的贵金属藏品交易近期日益活跃。连续多日，世博会金银套装币(两枚一盎司银币和一枚1/3盎司金币)和套装银币(两枚一盎司银币)，一直跃居金银藏品交易的人气榜前列。据悉，这两款金银纪念币由中国人民银行限量发行，目前市场价格分别达到7000多元和2000多元，相比发行价，

已经有80%左右的涨幅。

3月23日，国内首次以中国元素展现世界主题的“世博大熊猫彩色金银条”投资产品在上海亮相。其将“上海世博”与“国宝熊猫”元素同时展现在一款金条条面上——这是我国贵金属制品市场上首次出现的世博题材大熊猫贵金属产品，极大丰富了世博特许产品的种类。

2009年，中国人民银行发行了上海世博会第一组3枚金银纪念币，其中3/1盎司金币最大发行量为5万枚，2枚1盎司银币最大发行量为7万枚。根据央行的2010年贵金属纪念币发行计划，世博会第二组金银币也已发行在即。

收藏价值大于投资价值

尽管投资机会多多，但专家表示，在挖掘与

上海世博会相关的投资机会时，投资者也需“擦亮眼”，保持敏锐的眼光、清醒的头脑和平和的心态。

专家说，目前经世博局批准经营的世博题材贵金属产品有近200种，均设计精美、工艺精湛。购买这些市场热销的世博贵金属纪念品，应到特许零售商或世博特许商品销售点等正规渠道。

收藏人士称，收藏市场上除了题材外，发行机构、发行量、工艺等，都能决定藏品未来可能的升值空间。如果买家以投资为主要目的，首选限量发行的金银和纯银套装纪念币。虽然价格较高，但这两套纪念币是贵金属“法定货币”，具有最高的发行权威性，值得投资。如果买家只是为了纪念，可以选择其他授权商家推出的藏品，其价格更为大众化。

晚报记者 倪子

海富通 幸福投资  
客服热线: 40088 40099 www.hftfund.com

在现实中，我们往往会发现有些相当聪明的投资者们沉湎于对自己超凡的投资技术或技巧而不能自拔，这种情况被行为金融学专家称之为“自恋”。这类现象普遍存在于男性而非女性中。在一份调查分析报告的定量分析中第一次解释了为何会产生这类自恋或过度自信的投资行为。

据一份调查报告从45000个不同的投资者样本中获得的分析结果显示，在1991年到1997年期间，男性的交易次数要大大高于女性，男性在金融市场上每日交易的买卖次数平均比女性高出45%。

结果是，频繁的交易所带来的相应税收和交易费用减少男性投资者约2.45%的投资回报。与女性投资者相比，一个典型的

少看净值变化 减少交易次数

男性投资者将1万美元进行期限30年的投资，可以获得7%的年投资回报率。如果减去相关费用，男性投资者将获得3.8万美元投资收益，而女性投资者将获得约4.6万美元的投资收益。

“行为金融学”向我们揭示了这种矛盾的投资心态，并指出这突出地反映了人的投资行为往往并不是那么理性的。因为，即便我们假定市场是理性的，但现实世界中的投资者(特别是男性)还是有可能受到极端情绪(如恐惧或贪婪、自恋的错觉和高估等)的影响，这既能说明人的投资行为并非是完全理性的，这些非理性的情绪也可能反映到金融市场上。所以要成为一名幸福的投资者，基民就应该少看基金净值，并尽量少交易。

海富通

财建富汇 巧巧理财

指数型基金投资策略

随着大盘蓝筹股的不断升温，以及股指期货的推出在即，各类指

数名词也日益活跃于大众的眼前。

其实指数型基金并不神秘，所谓“300”、“180”等都是基金的投资对象——指数。基金通过购买某指数所包含的股票，来构建指数基金的投资组合，目的就是使这个投资组合的变动趋势与该指数相一致，以取得与指数大致相同的收益率。

对指数型基金的基金经理来说自身能力并不一定能完全体现到基金的业绩上，基金表现的优劣还是要看所选取的标的，是否该标的契合现在的市场节奏。另外，既然基金在跟踪投资指数，另一点值得关注的就是跟踪误差，

即基金在运作中跟踪指数的准确率。细心的投资者会发现，在每只基金发行时都会明确该基金跟踪误差：该基金收益率与同期标的指数涨跌幅之间差值的标准差。一般而言，数据越小，证明指数基金运作越精确规范，这也是作为投资者需要了解的一个问题。

目前，市场风格面临由中小盘向大盘蓝筹的风格转换，将逐渐进入以估值为主题的行情。作为投资者应保持积极心态，布局以低估值蓝筹股为主的基金品种，其中以沪深300为标的的指数型基金应是上佳选择，如建信300、华夏300都具有投资价值。建议大家在购买的时候一定要先到网点和理财经理处进行咨询，挑选适合自身风险承受力的产品。

更多理财产品介绍，请登录建行网站“巧巧理财”专栏查询，网址：<http://www.ccb.com/ha/> 金水