

今日关注

- 多地重启首套房贷利率 8.5 折

财经要闻

- 商务部：中国吸收外资面临挑战 但仍将保持相当规模
- 国税总局称目前个税起征点基本符合实际情况
- 48 家服装品牌及零售商被曝违规排污 32 家未回应
- 湖北监利被指强租千亩农田养猪 每亩租金仅 350

东吴动态

- 基金：结构性机会是主旋律

理财花絮

- 货币基金不应盲目看收益

热点聚焦

- 德勤警示银行业 20 万亿涉房贷款风险 冰山一角已现字号

机构观点

- 国都证券：窄幅震荡，临近变盘

旗下基金净值表

2012-04-11

基金名称	净值	累计	涨跌
东吴动力	1.1114	1.6914	-0.13%
东吴轮动	0.8026	0.8826	-0.66%
东吴新经济	0.9570	0.9570	0.31%
东吴新创业	0.8710	0.9310	-0.23%
东吴新产业	0.9740	0.9740	-0.10%
东吴嘉禾	0.7018	2.4218	0.24%
东吴策略	0.8684	0.9384	0.20%
东吴 100	1.0010	1.0010	--
东吴中证新兴	0.6990	0.6990	0.14%
东吴优信 A	0.9709	0.9829	0.12%
东吴优信 C	0.9609	0.9729	0.13%
东吴增利 A	1.0300	1.0300	--
东吴增利 C	1.0270	1.0270	--

注：东吴增利 A、C，东吴 100 处于封闭期，上表为 2012-04-06 净值。

基金名称	每万份收益	7 日年化收益
东吴货币 A	0.9709	4.44%
东吴货币 B	1.0355	4.69%

主要市场表现

指数	最新	涨跌
上证指数	2308.93	0.13%
深证成指	9802.32	0.06%
沪深 300	2520.04	0.01%
香港恒生指数	20127.12	-1.13%
道琼斯指数	9458.74	0.70%
标普 500 指数	1368.71	0.74%
纳斯达克指数	3016.46	0.84%

今日关注

多地重启首套房贷利率 8.5 折

业内人士 11 日向中国证券报记者表示，对个人首套住房贷款，近期多个城市的多家商业银行重启利率 9 折甚至 8.5 折优惠，具体优惠幅度要根据申请人个人资质、房源情况、贷款总额及借款年限等因素综合判断。

多位专家和银行业内人士分析，首套房贷利率优惠“重现江湖”将大大降低刚需购房者购房成本。此举可能推动刚需购房者加速入市。

房贷利率现松动

中国证券报记者从北京、上海、广州部分新盘售楼处和房地产中介了解到，目前无论中资银行还是外资银行，首套房贷利率都出现一定松动，普遍可以申请到 9 折优惠，部分资质极优申请人有望拿到 8.5 折优惠。

北京中原市场研究部总监张大伟说：“目前贷款难度减小，首套房贷款利率逐渐从之前的 9 折再次下调到 8.5 折左右，而且对贷款客户要求不太高。”

花旗银行北京某支行一位客户经理表示，目前该行首套房贷利率普遍能享受 9 折优惠，而申请到 8.5 折优惠，具体要参考申请人个人收入、学历、工作单位、房源情况、房地产中介等因素。

农业银行北京某支行客户经理林超表示，目前农行可根据贷款申请人资质情况给予一定的利率优惠，部分优质贵宾客户可申请到首套房贷利率的 8.5 折优惠，而且不与具体楼盘挂钩。“虽然政策开了口子，但并不是所有支行、每笔申请都能拿到利率优惠，这与个贷经理申请房贷的经验有很大关系，目前我们支行只有个别成功案例。”

上海、三亚的中国银行分支机构人士表示，目前首套房贷能在基准利率基础上给予资信状况较好的申请人 9 折优惠。多个城市的建设银行分支机构人士表示，首套房贷利率可申请到 9 折优惠。上海、广州的农行分支机构客户经理表示，某些优质客户或合作楼盘能申请到 8.5 折优惠。

不过，中国证券报记者咨询北京、南昌、三亚等地的工商银行分支机构时，被告知目前首套房贷仍旧执行基准利率。北京、南昌等地的多家中小银行分支机构给出的首套房贷利率仍需在基准利率的基础上上浮 5%至 30%。

多位银行业内人士表示，此前监管部门并未明令禁止个人首套房贷的利率优惠，只是各商业银行出于对房地产宏观调控政策、贷款成本和风险控制等因素考虑，一度取消利率优惠。目前相关部门表态支持首套置业等刚性购房需求，商业银行给予首套房贷利率一定优惠也属合理。不过，业内人士强调，当前的 8.5 折优惠大多针对“优中选优”的首套房贷客户，但条件放宽确实是近期比较明显的趋势。

刚需购房成本降低

分析人士认为，首套房贷利率优惠有望推动刚需入市加速，促进楼市成交量复苏。

据中国证券报记者测算，以首套房贷款 100 万元、期限 30 年为例，如果利率执行基准利率的 1.1 倍，则每月偿还本息 7164.12 元，累计支付利息约 158 万元。如果执行基准利率，则每月需偿还 6686.64 元，累计支付利息约 141 万元。如果利率 8.5 折优惠，则每月偿还本息 5989.08 元，累计支付利息约 116 万元，购房成本有较大幅度下降。

北京中原市场研究部总监张大伟分析，当前首套房贷利率基本回归基准利率的 9 折至 8.5 折，有利于为刚需“减负”。除贷款利率局部放松外，大型国有银行明确提高贷款审批效率。目前建行审批房贷申请最长需两周，工行和中行审批时间则在 1 周左右。去年三四季度，由于贷款额度紧张，申请者需要排 1 至 2 个月的队才能获得审批结果。

张大伟表示，多个因素给予首次置业刚需人群入市动力，楼市成交量有望继续提升，但目前市场对价格敏感度依然比较高，而且限购政策以及对二套以上房贷政策依然严格执行，所以市场上出现“量价齐升”的可能性不大。

财经要闻

商务部：中国吸收外资面临挑战 但仍将保持相当规模

中国商务部副部长王超接受中新社记者专访时表示，尽管中国当前吸收外资面临挑战，但总体上看，吸收外资仍将保持相当的规模。

商务部此前公布的数据显示，2 月份，中国实际使用外资金额 77.26 亿美元，同比下降 0.9%，这已是连续四个月吸收外资金额同比下滑。（中国新闻网）

国税总局称目前个税起征点基本符合实际情况

昨日，国家税务总局所得税司巡视员卢云与网友交流时表示，单位以现金方式给出差人员发放交通费、餐费补贴应征收个人所得税，但如果凭出差人员实际发生的交通费、餐费发票作为公司费用予以报销，可以免征收个税。（新京报）

48 家服装品牌及零售商被曝违规排污 32 家未回应

粉红色的 PPT 背景下，映出的是一个大大的“污”字。

“在用五颜六色的廉价服饰装点世界的同时，却把污泥浊水留在了自己的家中。中国的这种做法，连老外们都觉得不可思议。”公众环境研究中心主任马军日前给记者们讲解刚刚出炉的调研报告。

自然之友、公众环境研究中心、达尔问、环友科技、南京绿石等 5 家环保组织 9 日下午联合发布《为时尚清污绿色选择纺织品牌供应链污染》调研报告，披露了 48 家违法排污的纺织品牌和服装零售商名单。

（第一财经日报）

湖北监利被指强租千亩农田养猪 每亩租金仅 350

租千亩农地建养猪场，国土部门认为不违法，但苛刻的租金、雇佣条件与合同签订程序问题令村民不能接受

“以前靠种油菜、棉花、芝麻，一年可净赚 3000 多元，现在拿走了我们的承包地，无地可种，都靠买。现在啥都贵，一年 1000 块钱该怎么活下去？”在湖北省监利县柘木乡华新村一组，62 岁的农民高大爷在被挖掘机翻开的土地前含泪对《第一财经日报》记者说。（第一财经日报）

东吴动态

基金：结构性机会是主旋律

2012 年 4 月 8 日 新闻晨报

经过前期重挫后股市走出“三连阳”。昨日 A 股市场延续震荡上涨其中沪指收盘飘红而这也是其连续第三天上涨。对于后市基金整体判断还是比较谨慎认为二季度市场出现大幅下挫的可能性很小震荡调整走势的迹象相对比较明显而结构性还是市场主旋律。至于具体行业配置低估值大盘蓝筹股、新兴产业板块受青睐较多。

结构性概率大 对于 2012 年二季度的国投瑞银稳健增长基金经理朱红裕指出目前来看市场整体估值中枢已处于较低位置继续大幅下行的可能性不会太大。同时二季度政策面逐步改善仍可预期但预计今年的政策将以稳定过渡为主吸取了 2009 年 4 万亿元大规模刺激以后通胀大幅上行、地方政府债务激增的前车之鉴管理层在各项政策方面将非常谨慎。

同样对于后市信诚周期轮动拟任基金经理张光成表示基于对当前处于经济周期中的衰退期判断今年的市场虽然会好于去年但今年将是转折之年也是一个震荡筑底之年而明后年随着经济的复苏股市或将迎来又一个“黄金投资期”。从国内来看中国经济增速去年触顶经济增速放缓政策上开始转松这给 A 股市场提供一个好的基础指数没有大幅下跌的空间震荡筑底的市场格局中更多的是结构性投资机会。

两大主线轮廓初显 至于板块配置两大主线初露端倪。一条主线就是“低估值”。国投瑞银稳健增长基金经理朱红裕就此表示更加偏好银行、地产等估值较低的大盘蓝筹股同时将积极关注已经有一定调整的食品饮料等稳定型行业。而新华基金也认为二季度配置重点为低估值的先导性行业地产、汽车、家电以银行为代表的低估值蓝筹股和未来受益制度改革的公司。

另一条主线则是“中小板”。东吴双动力基金经理王少成分析经过前期调整中小板块结构性机会已经出现因为 2012 年整体的流动性在边际改善虽然中小企业依然受到业绩增长放缓、估值仍有压缩空间的制约但一小部分确定性增长的个股其估值水平已经压缩到历史低值附近这些个股受益于结构转型只要业绩依然能持续增长其战略性配置价值已经出现。而申万菱信基金也认为在经济转型大背景下低估值、高成长性的中

小板指数表现值得期待。

理财花絮

货币基金不应盲目看收益

投资者孙先生早就想把家中的几万元定期存款置换成货币基金，但目前货币基金颇多，增利、增值、天天收益，让人眼花缭乱，不知选哪家好。后来他专门买了一张刊登有货币基金7日年化收益排行榜的报纸进行研究，经过分析比较，他发现排在首位的某某基金7日年化收益高达百分之5点多，是定期储蓄的两倍，便决定买这只基金。但他一打听，这只基金在本地没有发行网点，只能去省城的某股份制银行才能买到，因为他看好 了这只基金的收益，所以也不在乎山高路远了，几经辗转终于如愿以偿地买上了这只货币基金。此后，他经常关注货币基金的收益排名情况，可他发现这只基金的收益经常“上窜下跳”，虽然偶尔会名列前茅，但更多的时候则是排在后面。过了一段时间一算，这只货币基金的平均年收益不足2%，加上异地购买的成本，还不如存银行合算。因盲目看“七日年化收益”造成投资失误，孙先生后悔不迭。由此看来，买货币基金不能只盲目看收益，还应综合考虑以下三种情况。

收益的稳定性

“7日年化收益”是最直观反映基金业绩状况的指标，所以很多人和孙先生一样，以此作为选择基金的惟一依据。但“七日年化收益”是一项短期指标，代表的只是基金最近7天的盈利情况，并不说明七天之前和未来的收益水平。虽然有的基金“七日年化收益”能达到10%，有的仅为0.7%，但这都是暂时现象，投资者不应被其迷惑，应关注阶段的“累计年化收益率”，比如一个季度、半年或一年的累计平均收益情况，时间是最好的试金石，如果这只基金的“七日年化收益”长期稳定在3%以上，则具有较高的投资价值，如果忽高忽低，则容易导致平均收益较低，这样的基金应慎重购买。另外，小规模货币基金的“7日年化收益”波动性大一些，大规模基金要相对小一些，大家可以适当参考。

购买的方便性

货币基金的发行渠道主要是国有商业银行和股份制银行，并且每家银行都要发行多只货币基金，投资者可选择的余地较大，完全没有必要和孙先生一样费尽周折去异地购买。一般情况下，个人结余的资金一般放在代发工资的银行存折或银行卡上，为了及时将结余的资金转成货币基金，投资者一般应首先考虑从代发工资的银行选择适合的货币基金，这样可以非常方便地在银行柜台办理基金申购和赎回。同时，对于经常上网的投资者来说，是否开办有“网上基金”业务也是选择银行的重要条件之一；对于持现金购买的投资者，也应坚持就近、方便的原则，因为在人们生活节奏加快的情况下，节省时间就是创造金钱。

交易的流动性

货币基金又有“准活期储蓄”之称，西方发达国家的投资者买货币基金主要是看中它的流动性，而不是它的收益，但国内的投资者们却往往只看中收益，忽略了流动性。目前，货币基金的赎回有的实行 T+2，也就是说从递交赎回指令到拿到现金需要两个工作日，这对于一些经商、炒股等对资金流动性要求较高的投资者来说容易误事。也有的货币基金实行的是 T+1，发出赎回指令后下一个工作日便能取得现金，投资者可以根据自己对资金流动性的要求进行选择。另外，应尽量避免在周五办理赎回，因为无论 T+2 还是 T+1，周五发出的赎回指令，最早也得等到周一才能到账，这无形中成了 T+3。

热点聚焦

德勤警示银行业 20 万亿涉房贷款风险 冰山一角已现字号

房企资金链危机露出冰山一角。

杭州金星房地产有限公司成为本轮调控下杭州首家“倒下”的房企，显示大中小房企资金链均趋于紧张。WIND 资讯显示，截至 4 月 8 日，已公布的 75 家房企资产负债率创下新高，达接近 80%。

4 月 5 日，德勤发布《2012 年中国银行业十大趋势与展望》公告称，房地产市场的关联风险正在显现，其对中国银行业影响较大。

德勤称，2012 年，房地产调控政策放松的可能性不大，房地产类贷款规模增长缓慢，房价如果下跌 10% 至 15%，总体上对银行的收益影响不大。但是，房价下跌将加大商业银行资产质量风险，导致房地产及相关行业贷款的违约风险提高。

金星房产是调控下中小房企的折射。据克而瑞分析师马祺介绍，中江控股在进入房地产行业前的主营业务为香精香料行业，2008 年介入房地产行业，并接手几个烂尾项目。虽也有盈利，但遭遇了 2009 年和 2011 年的调控，一些项目出现亏损。并且公司投资过于冒进，除投资杭州金星外，还有数处高端楼盘，并涉足民间高息借贷，即使把其实际控制人俞中江的所有资产都抵押变现之后，还有约 30 亿元借款缺口。

小房企受母公司资金压力牵制，大房企同样难逃“厄运”。

据链家地产市场研究部统计，截至 2012 年 3 月 11 日，万科、恒大、保利和富力等五大房企发布了 3 月份及一季度业绩。五大房企一季度的签约总金额为 820.57 亿元，同比降低 10.7%。其中，恒大一季度业绩同比下降达 58.28%。

链家地产市场研究部陈雪认为，即便经过 3 月份小阳春，大型开发商整体也没有能够实现业绩的明显增长，资金压力大、去库存难的局面没有改变。

“房地产市场大幅调整带来的风险是银行业界面临的最主要的风险。”德勤有关人士称，在严格的房地产政策调控下，中国房地产市场已呈现弱势下行的局面，并且有很大可能在今年上半年持续。

中国银行业因此面临的资产质量风险，主要集中在房地产销售停滞、价格下降造成的开发商资金链断裂和按揭贷款违约事件，以及房地产相关行业的连锁风险。金星房地产公司项目西城时代家园的业主即对本报记者表示，不排除到一定阶段，他所购买的房子就会断供。

央行数据显示，截至 2011 年末，银行业金融机构房地产贷款余额为 10.73 万亿元，占各项贷款的比重为 19.6%。

但一名不愿透露姓名的银行业内人士称，在考量房价下跌对银行的影响时，除了监管机构公布的 10 万亿左右银行贷款，还有其他用各种非房贷名义贷出、通过各种渠道周转、最后流向了房地产市场的贷款，以及那些初始就以房地产为抵押物的贷款。因此，名义上的和实际上的“涉房”贷款总额保守估计已超过 20 万亿。

业内人士分析，目前房企销售及资金情况不容乐观，一是银监会要求银行控制风险，收紧开发贷的发放额度，同时继续上浮房地产开发贷款利率；二是在正常的融资渠道受堵后，房地产信托和民间借贷成为了开发商的救命稻草。商业银行贷款一般年息在 7%-8%，而房地产信托年息高达 24%，民间借贷年息甚至高达 30%。要面对如此高息，开发商备感压力。

马祺认为，相对于 2011 年的严酷形势，2012 年的各家房企，采用了更务实的战略寻求突破。在销售策略上，越来越多的企业选择以价换量，寻求销售回款；同时，开发商谨慎拿地，土地的溢价空间迅速收窄，也降低了房企的开发成本，2012 年出现房企倒闭潮出现概率不大。

不过，房价的下跌还会波及土地及相关行业，从而影响其他商业贷款和地方融资平台贷款质量。

德勤在报告表示，2011 年至 2013 年，地方政府融资平台将迎来债务到期的高峰。由于地方政府的收入与支出不匹配、土地出让金减少使得以土地抵押的平台贷款还款能力降低，可能造成地方政府融资平台贷款违约，2012 年银行的不良贷款率将呈现温和上升的态势。

机构观点

国都证券：窄幅震荡，临近变盘

周三大盘低开高走、围绕 2300 点窄幅震荡。地产等权重股护盘，有色等资源股领跌。周小川表示推进温州金融改革，要点是减少管制，受此刺激小额信贷等概念股表现活跃。沪市成交 675 亿，量能严重不足，反抽高度有限。

综合来看，3 月 14 日以来市场调整趋势已确立，目前仍处于下跌抵抗格局。如没有实质性政策利好，大盘近期将再次考验 2250 点一带重要支撑位。稳健投资者宜继续控制仓位、谨慎观望。

(本页无正文)

免责声明：本报告中的信息均来自公开资料，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性。本报告及这些信息所表达的意见并不构成对所述证券买卖的出价或征价。本报告中的观点亦仅为参考不必然代表东吴基金管理有限公司或者其他关联机构的正式观点。

基金有风险，投资需谨慎。所有基金绩效之信息，均为过去绩效，不代表对未来的绩效预测。

欢迎访问东吴基金公司网站：www.scfund.com.cn，客服热线：400-821-0588（免长途话费）021-50509666。