

外币收益真“诱人” 汇率风险得留神

银行部分外币定存利率接近5% 业内人士建议需要关注汇率风险和换汇成本

行业观察

HANGYEGUANCH

在人民币存款利率下行背景下,部分外币存款产品受到投资者的关注。央行数据显示,截至7月末,我国外币存款余额8347亿美元,同比增长1.6%。记者了解到,目前国有大行和股份制银行的外币存款利率普遍偏低,多数银行的外币定存利率在3%以下,有少量外币的定存利率超过3%。

业内人士表示,储户应树立风险中立的理念,在购入外币存款时需要关注汇率风险和换汇成本。

财智

理财热线: 66988519

E-mail: qdrb0532@126.com

开启财智生活

新闻资讯

多只债券基金调低门槛 申购最低仅1分钱

近期,多只债券基金发布调整最低申购金额公告,有基金最低申购金额和份额分别降至0.01元和0.01份。

8月20日,华宝基金公告,为更好地满足投资者的理财需求,根据有关规定,决定自2024年8月21日起,对华宝中短债债券在基金管理人直销e网金、其他销售机构的最低申购金额(含定投)调整为0.1元。此外,8月19日,泰康基金也发公告,将部分产品的最低金额和份额分别降至0.01元和0.01份。

为何多只债券基金大幅降低申购门槛?据业内人士分析,基金公司纷纷降低申购赎回门槛,尤其是将最低申购金额降至极低水平,主要是为了满足第三方基金销售渠道,尤其是投顾业务的需要。同时,降低申购门槛主要是为了更方便地服务投资者。随着普通投资者可支配收入的减少,可投资金也在相应降低。更低的门槛能够让投资者在有限的资金下,更加自由地选择投资产品。

宗和

上半年“成绩单”浮出水面 股份行理财子公司领跑

多家银行陆续披露财报,旗下理财公司上半年的“成绩单”也浮出水面。

整体上看,已披露的股份行理财子公司产品规模均突破万亿元,远高于国有大行、城商行的理财子公司,且规模均实现同比扩容。

截至6月末,理财公司头部梯队兴银理财管理资产规模2.15亿元,同比增长2.54%。同时,兴银理财也披露日均规模稳定在2.3万元左右,较上年末增长4.92%。同期,平安理财管理的理财产品余额10451.16亿元,较去年同期的8835.54亿元同比上升18.29%。

而对比股份行的理财子公司,城商行的理财子公司增速优势突出。如苏银理财理财产品余额6045亿元,较去年同期4465亿元相比上升35.39%。

宗和

楼市

责编 吕 蕾 责编 时彦丽 审读 苗 玲

今年来超40城 出台房票安置政策

根据中指研究院不完全统计,仅今年以来,就有超40城出台落地“房票安置”政策,其中广州、上海均由郊区启动试点推进,目前已有少量房票发放使用,未来房票安置政策有望进一步扩围并落地。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,房票政策的推进具有积极的重要意义,包括赋予被征收人更大选择权、加快安置效率、提升安置满意度、助力改善型需求释放、减少直接财政支出等。基于当前房地产市场的新形势和新情况,房票政策也将发挥新的作用。观察全国重点城市的房票政策和推进情况,主要是在郊区市场进行。2023年以来各大城市的房屋交易市场中,郊区市场的压力比较大,市区的活跃度要更高,进而造成了市场分化现象。对郊区市场落实房票政策,客观上可以引导购房需求的释放,在促进去库存和提振交易活跃度的同时,对于全市各区的市场均衡发展具有积极的作用。

宗和

收储存量房城市 继续扩围

据中指研究院统计,目前已有10余城市发布征集商品房用作保障性住房的公告。另据中原地产研究院统计,截至今年7月底,已有超60城出台国资收购存量商品房用作保障房的相关政策,其中既有广州、重庆、杭州、郑州等超大特大城市,也有泸州、济源等县级市。

中指研究院常务副院长黄瑜表示,目前房地产市场“促需求+去库存”的政策方向已经明确,“去库存”相关政策的实施有助于缓解企业资金压力,同时也有助于市场情绪的恢复。国资“收房”不仅有助于保障性住房的筹集和缩短建设时间,还能有效消化市场库存,促进房地产市场的平稳健康发展。不过,在落地过程中也面临着不少挑战。收储价格、供需错配、资金成本等问题或将影响政策落实效果,未来仍需相关政策进一步完善。

辛文

邮储银行青岛分行:消保为民 “邮”我相伴

知识、借记卡安全用卡常识和风险要点、消费者权益保护要点等金融知识,帮助消费者增加金融知识储备,提高金融风险防范意识和能力。

引导理性消费,提升用卡安全。邮储银行青岛分行信用卡部负责信用卡类教育宣传,牵头组织了9项主题教育宣传活动,通过正向引导、反面警示等方式,帮助消费者提高信用卡使用安全意识和维权能力,避免不必要的金融风险。

防范贷款诈骗,树立征信信用理念。消费信贷部牵头的个人贷款类教育宣传活动,帮助消费者了解贷款种类和办理流程,引导他们树立重视征信信用的理念。

守护“钱袋子”,确保账户安全。为满足消费者安心消费需求,个人金融部和运营管理部共同牵头的账户管理类教育宣传活动,聚焦于提升消费者对数字人民币电信网络诈骗的识别和防范能力,以及使用电子银行过程中的风险防范意识。

强化安全生产意识,保障消费者安全。安全生产重于泰山,邮储银行青岛分行安全保卫部以高度的责任感和使命感,牵头组织安全生产教育宣传活动,宣传安全生产政策法规、消防安全等相关内容,提高员工安全生产意识和素质,深化

消费者对安全生产知识的理解。

特色活动 金融服务贴近基层贴近群众

为了给广大市民搭建起一座通往金融安全、财富管理的桥梁,让金融知识惠及千家万户,邮储银行青岛分行根据总行指导,统一开展“金融知识进乡村—邮你乡伴”“行长讲消保—邮我来讲”两项特色教育宣传活动。

深入乡村,打造教育宣传特色。邮储银行青岛分行充分发挥网点下沉的优势,深入乡村,开展“金融知识进乡村—邮你乡伴”特色主题活动,通过建立农村金融知识顾问服务点,更新金融知识宣传栏和金融图书柜,建立起常态化的农村教育宣传机制。

行长带头,强化消保理念。根据总行要求,邮储银行青岛分行的各级机构行领导亲自抓消保、讲消保,一级、二级支行行长走进公众宣传教育一线,与消费者进行互动交流,答疑解惑。同时,该行还积极运用数字化渠道,开展“行长讲消保”“共话消保”、在线答疑、现场采访等线上教育宣传活动,全面、深入地向消费者普及金融知识。

租售比提升 租房市场供需关系转向

央行提示租售比价值 卖房人转售为租等待更好出手机会 租房需求沿地铁沿线外溢

在租房源挂牌增多

租售比即房租与售价之间的比值,是衡量住房价值的简化指标。随着房地产调控政策的持续推进以及市场供需关系的变化,存量房价逐渐趋于稳定甚至在某些地区出现了一定程度的回调。与此同时,租金水平则保持着相对稳定的态势,这使得租售比逐步提升。

张女士最近打算把一套市北区闲置的二手房改售为租。“这套房子虽然买得早,即便按照现在的市场价出手也不亏,但现在二手房市场基本上还是买方市场,卖家想卖个好价格还真不容易。就不如先把房子出租出去等待机会再说。”张女士说。

张女士做出这样决定的背景是:在租售比提升的同时,银行存款利率持续下行。自2022年4月存款利率市场化调整机制建立以来,以国有大行为首开始的存款挂牌利率下调已进行了五轮。经过7月份的新一轮存款利率下调后,国有大行和股份制银行的整存整取存款挂牌利率最高也不超过1.85%,银行实际执行利率也基本在2.5%以下。

跟存款利率一样,银行理财的收益率近年来也不断走低。普益标准发布的银行理财市场周报(8月5日-8月11日)显示,该周理财公司到期开放式固收类理财产品的平均兑付收益率(年化)为2.96%,环比下跌0.14个百分点。

张女士的观点代表了当下众多改售为租卖房人士的心态。存款利率下降,理财产品收益率也不断下调,租金收益相对稳定且更有优势,卖房持币倒不如出租的收益更有吸引力。

链家鲁信长春三店商圈经理赵加强分析,部分传统热门区域租金出现微降,如市南湛山片区的房源,一套60平方米精装两居室去年还能租到4000元/月,今年再招租要价3500元仍鲜有问津。“现在房子不好卖,不少房源由卖转租,在租房源量增多,房租出现微降。片区内的老房子居多,很多没有电梯,室内家电老旧等原因都会影响成交情况。但房租调整的幅度整体弱于房价,租售比的提升是许多卖房人士转售为租的主要原因。”赵加强说。

除了受到房源供给的影响导致区域租房

楼市观察

租售比的变化正潜移默化影响着楼市。每年七八月份是房屋租赁的高峰期,尤其是今年以来,受二手房价格走低、租售比提升等影响,大批房东由售转租,租客由租转购,租赁市场的供需关系发生变化。

日前,央行发布了《2024年第二季度中国货币政策执行报告》,认为租金仍有望稳步上涨,而租售比有望提升至3%以上,将高于多数资产回报率。业内人士认为,租售比的提升意味着房产出租所获得的租金收益相对于房产价值的比例在增加,这种变化使得租房市场的活跃度进一步提升。

市场出现价格波动,还有一部分房源也受到缺少地铁便利的影响,价格出现微调。下王埠片区一直以来就是不少年轻人的“心头好”,但由于没有地铁直达,今年租金出现了下降。据了解,湖山美地和融创都会中心是该片区内租房的热门小区,今年以来片区内的月租金降了一两百元。

地铁房受租客青睐

一方面,租售比和利率的变化影响着租房供给。另一方面,租房需求沿地铁沿线外溢,次新房受到青睐。配套较差的老旧小区,则在租赁市场上渐渐遇冷。

随着地铁等交通配套不断升级,岛城的租房需求向西外溢。东方影都片区内在租房源以小户型公寓居多,由于租金低,又紧邻地铁,租房热度相对较高。万达公馆、星光岛都是片区内出租热门的小区。片区内50-70平方米的

小公寓租金均价1200元/月左右,套二房源租金均价1700元/月左右,套三房源月租金均价2000元左右。

同样有地铁配置的浮山后片区,因为有优质教育资源,衍生出了大量租房需求。据链家地产经纪人介绍,在浮山后租房的客群中,以上班族、年轻人和陪读的老人居多。租金方面,像浮山后片区这种多层无电梯的小区,一居室租金均价在2000元/月左右,两居室租金均价2500-3000元/月,三居室租金均价2700-3300元/月。

链家鲁信长春三店商圈经理赵加强表示,链家地产大数据显示最受租客欢迎的十大片区大多房龄相对较新,周边配套商圈,生活气息浓厚一些。其次,多数小区周边配建有地铁,很多上班族通行会相对方便,因此租房需求会强烈一些。市南、市北大部分都是老城区,相对来讲房龄会偏老一些,次新房少且租房价格又偏高。目前租房人群以年轻群体为

主,所以,在价格相同的情况下,会选择稍微偏离主城区的西海岸、红岛等地铁方便的地方租房。

租售比预期初步改善

日前,央行发布了《2024年第二季度中国货币政策执行报告》,对金融支持住房租赁产业的必要性和可行性进行了分析。报告中出现关于“楼市价值分析”的内容:租金是影响住房价值的核心变量。理论上,住房的价值主要受未来房租折现的影响,房子的居住属性和总体稳定的房租折现决定了房产的底价和基础,同时也受未来房价涨跌预期的影响。长期看租金仍有望稳步上涨,而租售比有望提升至3%以上,将高于多数资产回报率。报告还提到,近年来房价预期发生重大变化,市场利率水平和贴现利率也趋于下行。租售比近年来总体回升,有市场机构测算目前一线城市租售比已接近2%水平,二、三线城市升至3%左右。

近日诸葛找房统计了重点50城的数据,对比50城的租售比,租金回报率进行测算,得出一个结论:今年上半年重点50城租金回报率较上年上升0.07个百分点至2.03%,创自2019年以来新高,并跑赢当前五大行5年期存款利率,意味着居民依靠房子获取收益的预期初步改善。

租售比的提升意味着房产出租所获得的租金收益相对于房产价值的比例在增加。从近期青岛楼市的租赁行情看,市场需求更多是体现在量的提升上,个人租赁和集中式公寓租金价格虽不及去年同期,但数据显示量价有持续回升趋势。

本报楼市观察员李鹏飞认为,随着房价的调整,部分城市、局部区域租赁产品的可盈利场景已经出现,关于租购的选择也发生了新变化。不过,目前租金回报率整体仍然偏低。此外,央行报告主要面向住房租赁企业,在计算租售比时,个人买房出租与企业不同,还有很多细节因素需要考量,比如空置期带来的租金损失、与租客的沟通成本、出租后各种维修善后事宜等。从实操角度讲,收租金与存款、理财等金融投资有很大不同,投资者需要考虑周全,不能只看数字作决定。

吕蕾