

# 以租房为“杯具” 在南京是“杯具”

2010年的南京春季房展会刚刚落幕,许多参观了房展的市民不禁感叹:“我们可以回家洗洗睡了。”江北的房价逼近万元,市中心的房子早已过三奔四了,那么,在房价一天比一天高的南京,买一套房子出租,然后以租金还贷,还能够实现吗?答案是:很难。

□快报记者 陈诚

## 首付三成市中心小户型 每月要倒贴5000元

裴小姐工作已3年了,月收入大概1万元。去年底刚结婚目前住江宁。“工作几年也存了些钱,现在钱存银行又不划算,看到去年南京房价涨得快,准备在市中心投资买套50平米的一居室出租。”裴小姐认为,首付一套精装修的小户型,然后以租金还贷,还能随着房价的不断上涨,获得额外收益,一石二鸟。

“最近一个月在新街口、鼓楼一带,看了一些精装小户型,仔细一算,以租房的想法太‘杯具’了。”裴小姐表示。她告诉记者,目前在新街口附近,刚开盘不久的小户型均价起码在

3万以上,以50平米一套精装小户型总价大概在160万。随着银行房贷收紧,现在最少要首付3成48万元,以现在银行房贷利率5.94%计算,采取等额本息还款法,贷20年那么总利息需要支付79万元左右,平均每月需还款7985元左右。“现在新街口一套1居室的精装房,租金大概3000块钱左右,顶破头不会超过4000元。”裴小姐告诉记者,以现在市场价计算,租金不仅不够还贷款,而且自己还要背上将近5000元的房贷。

## 首付五成河西2居室 房贷5000元租金2800元

最近,河西一大型商业地产开始发售,跟它配套的住宅

项目也被买房的投资者疯抢。王先生也是这些投资者中的一员。

据王先生介绍,他想要一套2居室的小户型,而目前该楼盘80平米左右的房子均价要17000元。如按80平米计算,一套2居室总价要136万,首付五成68万,以目前房贷利率5.94%计算,采取等额本息还款法,贷20年总利息需48万多元,月供还款4848元左右。“以现在租房的市场价计算,像我这样2居室房子大概在2000元,如把房子简单装修一下,估计能租个2800元。”王先生告诉记者。不过,每月自己还要掏腰包还贷2000多元,还是“压力很大”。他表示,河西的房子不像是市中心那么好租,况且新房租金比较高,没有特别的优势,“担心还贷会不会出现问题”。

## 首付五成江宁小户型 月租金比房贷差400元

“2号线地铁要开通了,我

三月份在百家湖买了一套地铁口的单身公寓准备出租。”江宁开发区上班的范先生认为,买套地铁口的单身公寓,既方便在市区上班的年轻白领租房,也适合在开发区工作的上班族,以租房肯定没问题。

该精装修单身公寓大概40平米,价格为每平米13000元,总价为52万。范先生首付了5成26万,贷款26万元。以房贷利率5.94%计算,采取等额本息还款法,贷款20年,总利息需要支付184000多元,平均每月需还款1853元左右。“以现在的行情来看,百家湖地铁口附近的单身公寓租金大概在1500元左右,每个月自己还要还贷400元。”范先生认为,要不是自己首付超过五成,“租金和房贷不可能大体持平”。

另外,范先生在买江宁的房子之前也考察过江北的房子,他告诉记者,江北虽然房子现在比较便宜,还没有过万,但是由于离市区较远,“房子不好租,也租不起来价格,以房租还银行贷款基本只有理论上的可能。”

## 123只债基一年赚41亿

目前,60家基金公司旗下594只基金年报披露已完毕,公募基金去年共获9102.46亿利润。其中,123只债基2009年利润为41.09亿元。从一季度的情况来看,不少优质债基的规模很有可能出现大幅增长。记者从多家基金公司及银河渠道获悉,由于今年复杂的市场环境与配置难度的大大增加,主动咨询和有意配置债券型基金的投资者日益增多,尤其是一些长期表现出色的债券基金,比如去年的一级债冠军——华富收益增强基金。延续去年的强势表现,截至4月2日,华富收益增强债券A/B基金今年分别以5.72%和5.60%的收益率,在同类一级债券中排第二、第三。

快报记者 王慧娟

## 新基金准备快速建仓

国联安双禧中证100指数分级基金拟任基金经理冯天戈表示,4月9日发行结束后将采取快速建仓的策略并择机上市。来自长江证券和国泰君安的研究结果也显示,对于追踪中证100指数的分级基金来说,快速建仓在任何一种市场形态中都是成本最优选择,这样能尽可能地缩小跟踪误差,捕捉市场波段机会。基金上市后的折溢价情况是投资人普遍关注的问题。东方证券研究发现,分级产品的内在价值和市场波动高度相关。融资融券与股指期货的推出,将明显加大市场对基础蓝筹股的需求,而中证100成分股几乎包含在融资融券与股指期货的标的股中。

全景

## 民企正扮演转型生力军

复星集团董事长郭广昌、三一重工总裁向文波、吉利董事长李书福、苏宁总裁孙为民、美的董事长方洪波、华谊兄弟董事长王中军、美斯特柯威董事长周成建、民生银行董事长李惟惠、恒生电子董事长彭政纲……近日百余位优秀民营企业家长为汇添富民活力股基金手书寄语。郭广昌认为民企“正扮演着中国经济转型的生力军的角色,在自主创新、增加就业等民生保障中发挥巨大的作用。”王中军则对首只民企基金的面世和未来满怀信心:“聚焦中国民企,共享活力中国,相信民企基金不会被同行小看,更会让国人小看了中国民企。”

快报记者 王慧娟

## 策略转换把握震荡机会

银河证券最新策略报告认为,政策和资金面的双重压力令市场难有起色,市场很难出现类大的突破,震荡行情也将继续。在各类机构普遍预测2010年总体震荡已成定局的情况下,面对迷雾重重的市场,个人投资者准确把握市场机会、获取良好收益的难度势必提升。而在2010年中充分考虑A股的波动性,推出以稳健、配置为主题的产品,也成为券商集合理财产品发行的新趋势,银河证券北极星1号由一个总体策略和统计套利、结构性投资、买入持有三个子策略构成完整的策略转换模型,力争在主动控制系统风险的前提下获得长期、持续、稳定的绝对投资回报。

证时

## 六家基金发布最新投资策略报告

# 配置消费内需 争食“通胀奶酪”

各基金公司日前纷纷发布了2010年2季度投资策略报告。各基金认为,2季度市场仍将维持震荡格局,建议阶段性参与蓝筹股的估值修复机会,同时继续看好受益结构调整的投资主题,推荐消费升级主题。

### 货币信贷决定走势

“2010年对市场影响最大的因素不是经济和企业盈利而是政策,它将显著影响货币信贷。”在展望2010年第2季度投资策略时,友邦华泰投资部总监兼友邦价值、友邦盛世基金经理汪晖这样表示,在他看来,货币信贷将决定2010年的市场走势,也决定了基金重点配置的方向。而具体到重点配置方面,他认为,有色、商贸、地产、煤炭、电子、家电比较适合在货币扩张期超配,而信息、食品饮料、医药、轻工、机械、农业、建筑建材、公用事业和纺织服装比较适合在货币收缩期超配。友邦价值也会根据宏观经济政策、货币信贷投放进度适时调整自己的投资品种。

### 通胀压力不容忽视

对于2010年,华夏基金表示,市场面临的经济和政策环境非常复杂。虽然2009年的一系列宏观刺激政策成功地帮助中国经济走出困境,但同时也进一

步加剧了结构性的失衡,未来调整结构的任务将更加艰巨。随着资产价格的普遍上涨,通胀压力不容忽视,在经济复苏的内外部基础尚不稳固的情况下,宏观刺激政策何时退出、如何退出面临两难选择。受诸多不明朗因素的制约,股市难以产生大的趋势性行情,维持震荡格局是主基调。一季度市场宽幅震荡,标准债基和普通股净值分别下跌3.40%、2.60%。华夏基金旗下有8只基金实现净值正增长,有6只基金在所属类型排名中位居前十分之一。

### 争食“通胀奶酪”

将于4月8日起正式发行的富国通胀通缩基金拟任基金经理宋小龙称,作为一种货币现象,投资人不必谈通胀而色变。在A股市场上,投资与通货膨胀呈现了一定程度上的正相关。尤其在经济上升的温和通胀期,如2007年,随着CPI的攀升,股票市场亦表现不俗。而长期来看,通胀也无法避免。宋小龙表示,伴随着通胀通缩等经济周期的变化,A股市场还呈现了显著的行业轮动特征。通胀预期抬头意味着经济复苏,可关注长周期的行业,比如去年,包括有色、煤炭等上游资源类行业有着不错的市场表现。而低通胀高增长,为投资创造了良机,可关注

价格变化敏感的上中游行业,以及金融地产行业。

### 内需今年会爆发

近日广发基金在最新投资策略报告会上指出,2010年中国经济重视均衡和转型发展,政策刺激会逐渐趋于温和,从总理政府工作报告中可以看出,2010年我国GDP增长依然稳定在8%这个比较温和的状态。这可能是一种信号,未来中国经济增长可能不会像过去那样高速发展,会更加注重提升质量,这也是中国未来的发展方向。中国正走在城市化进程中,特别是人均GDP超过3000美元后,根据国际经验,消费就会升级,大家从生活中就可以感受到,虽然油价贵了,但是有车的人越来越多,这是不可避免的,中国内需在2010年一定会爆发,正式发行的广发内需增长混基正好瞄准经济增长战略转型带来的投资趋势变化。

### 重点配置消费

国海富兰克林认为,随着宽松货币政策逐步退出,资本市场流动性趋紧,而国内经济基本面情况仍向好,二者发展相背离的格局仍未被打破。流动性收紧的局面难以支持市场估值水平进一步提升,但良好的基本面使盈利增长的前景乐观,制约了市

场的下行空间。因此预计二季度大盘仍将保持震荡格局,上下的空间不大。在此背景下投资,一是把握板块的行业轮动机会;二是关注通胀受益板块的投资机会;三是重点配置消费类行业;四是关注高端产品出口带来的投资机会。晨星统计数据显示,截至3月末国富弹性、国富潜力、国富收益三只产品均获得晨星三年四星以上评级。

### 中小盘题材多

2010年政府工作报告中明确指今年将大力发展新能源、新材料、节能环保、生物医药、信息网络和高端制造产业,加大对战略性新兴产业的投入和政策支持。而无疑地,这些政策支持的重点主要集中在中小盘的公司。截至2月28日,中小板全部358家上市公司整体业绩增幅达27.25%,58家创业板公司整体业绩增幅更是达47.5%。创业板与中小板公布的年报数据显示成长性要明显高于主板。即将于4月8日结募的海富通中小盘股基金经理表示,中小盘聚集了低碳经济、区域投资、三网合一等丰富投资题材,国家重点推动的新兴产业振兴也主要集中在中小市值上市公司,这为中小盘的活跃提供了重要的题材支撑。

快报记者 徐婧婧 弘文 王慧娟

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量																																																		
000001	平安银行	19.49	2.29	14219582	002089	汇川技术	12.98	1.67	7597120	002284	瑞丰银行	17.15	-0.12	1351118	002039	中农网库	74.28	2.44	1897748	002383	众泰汽车	98.3	7.43	11618123	000012	招商银行	48.4	0.29	688889	000033	万家基金	44.2	0.43	2574499	300001	爱尔眼科	65.9	1.72	2055556	000016	民生银行	20.86	-0.49	1973489	002236	天龙集团	20.56	0.37	6453378	002031	中农网库	45.8	1.48	1587899	300002	同花顺	205.66	7.12	2055556	000030	中信证券	23.9	0.19	7936429	002236	天龙集团	20.56	0.37	6453378	002031	中农网库	45.8	1.48	1587899	300002	同花顺	205.66	7.12	2055556	000030	中信证券	23.9	0.19	7936429