

## 互联网金融的四个秘密

尹娟

### 1. 创新之举有“包装”

互联网理财产品在其运作上确实有不少亲民性，如灵活转换、低门槛等。但其本质上只是把一些货币基金、理财基金进行再包装。其实，不少互联网理财产品的创新只是噱头，投资者千万不能被一些宣传上的“包装”弄花了眼。

互联网理财产品的创新更多地体现在其销售渠道、流动性、功能性等应用方面，而非产品本身。其内在的收益和风险都与传统产品相差不多。举例来说，眼下较热门的几款互联网理财产品大多只是绑定几款基金，在货币基金中属中等水平。简单地选择未必能挑到收益最好的，只能说是一种低门槛易上手、碎片式的“懒人理财”。同时，这类产品在推广时往往会将本金安全、收益与活期存款比较，但事实上其安全性仍比不上存款，收益率也会经常波动。因而，投资者究竟要选择哪个产品，还是要看自身的需求，收益也要关注挂钩基金的表现，千万不能被一些宣传上的“包装”弄花了眼，以至于盲目作出投资选择。

### 2. 低风险不等于无风险

目前市场上推出的互联网理财产品数量不少，但是总体上类型还比较单一，主要集中在货币基金和短期理财基金上。以风险属性来看，货币基金和短期理财基金都属于较低风险的品种，它们的主要投资范围包括现金、定期存款、大额存单、债券、债券回购等。一方面，不容易给投资者造成本金的损失；另一方面，可以为投资者带来一定的收益，但具体的收益水平要视货币市场的收益水平而定。

对于投资者来说，既要对货币基金、理财基金的这种收益风险特点有所认知，也要意识到，产品的收益要取决于市撤境，并非毫无风险可言。因此，“低风

险”和“无风险”是两个不同的概念。现在在互联网平台上所推出的理财产品应属于“不保本、收益浮动型”产品。

互联网理财账户的安全，也是投资者需要密切注意的问题。在享受互联网理财的便利之余，安全问题同样不容忽视。投资者自身在使用时也需要保持良好的习惯，如不使用公共场所的网络进行操作，不轻易将自己的密码告诉他人，采用复杂的认证手段，等等。

### 3. 产品收益随行就市

互联网搭建起了新的理财平台，但投资者有必要厘清自己所投资的产品究竟是什么、收益又是如何来确定的。产品的收益率准确地来说是指货币基金的7日年化收益率。但是，7日年化收益率是一个浮动值，如在货币市场资金供应紧缺时，收益率水涨船高；反之，市场平均的收益率水平就会下降。此外，货币基金的收益率水平也与基金策略、久期等密切相关。

事实上，7日年化收益率并不是体现这些理财产品收益的最好指标。原因是，7日年化收益率所代表的是基金过去7天的盈利水平信息，并不意味着未来收益水平，也不能完全代表信息披露当日的收益率水平。这是一个平均值，如果过去7天中某一天收益忽高或忽低，对平均值的影响也会很大。投资者可以重点关注的是货币基金的“日万份基金单位收益”。这个指标的含义是：货币基金每天运作的收益平均摊到每1单位份额上，然后以1万份为标准计算净收益的结果。这也是投资者按日计息的计算基础。

### 4. 不适合长期投资需求

互联网理财产品大多集中在短期理财和低风险品种当中，类型较为单一。对于财务全面部署和长期规划来说，这样的产品并不足够，投资者应有更多元化的考虑。建议投资者对长期闲置的资金有一个配置的理念，而不是全部购买短期的互联网理财产品。投资者首先要对自身的资金情况、投资目标有所了解

和规划，然后再进行较为多样化的投资组合。选择互联网理财产品的同时，要不忘将高收益、高风险和低收益、保本稳健型的理财产品进行混搭。在投资期限上，也应尽量有所错开，区分好灵活短期的投资产品和较长期的投资产品。特别是对于风险承受能力和学习能力都较强的年轻人而言，“懒人理财”往往并非是最有效的投资手段，至少绝不是全部。投资者可以多了解和学习各类金融理财工具，把资产配置与经济周期结合起来。■

(摘自《理财周刊》)

## 让你的保单动起来 保单贷款获取现金流

吴辉

你了解保单贷款吗？现在很多家庭或多或少都会有几份保单。不管是意外险还是健康险，亦或是投资险，保险意识明显增强。不过，并不是所有买了保险的人，都对保单的功能很了解。就拿保单的抵押贷款功能来说，当需要资金周转，又不方便向亲戚朋友借贷时，很少有人能想到自己手中的保单或许可以解决燃眉之急。

**保单贷款利率略高于同期银行贷款利率**

保单抵押贷款是投保人把所持有的保单直接抵押给保险公司，按照保单现金价值的一定比例获得资金的一种融资方式。与一般抵押相似，保单贷款额度的参考指标就是保单的现金价值。由于保单抵押贷款业务以保单现金价值作为抵押，其贷款额度不能超过保单的现金价值。通常情况下，保险公司规定的比例为保单现金价值的70%左右。保单贷款的时间较短，一般是半年，但投保人也可以申请延长。

保单贷款利率与银行商业贷款利率不同。一般而言，保单抵押贷款利率是

在不违反国家相关财经法规的情况下,由各保险公司根据自身经营情况而定。如太平人寿保险公司遵循的是“同期人民银行每月第一个营业日颁布的二年期居民定期储蓄存款利率与2.5%比,较大者”+2.0%,确定计息利率,与6个月的银行贷款利率相比,保单的抵押贷款利率略高。

### 哪些保险不能进行保单贷款

需要注意的是,并非所有的保单都能办理抵押贷款。

具有储蓄性质的长期人寿保险,如两全保险、终身寿险、养老保险、万能保险以及分红保险等,投保一年后,保单就开始具有现金价值,缴费时间越长,累积的现金价值也越高。这些保单通常都可以进行保单贷款,但是具体情况要根据保险合同中的具体条款而定。

短期意外险和健康险,由于没有现金价值,或者现金价值很低,这类保单不能进行保单贷款。虽然现金价值是考核保单是否能够进行贷款的一项重要因素,但并非只要具有较高现金价值的保单,就可以进行保单贷款,最典型的例子就是投连险。作为具有投资作用的险种,保费在10万元以上的投连保单并不鲜见,它很快就能累积可观的现金价值。为什么投连险不能进行保单贷款呢?有保险公司的负责人这样解释:“虽然投资连结保险都具有现金价值,但由于价值随投资单位价格变动而波动,无法确定,所以一般不能进行保单贷款。”

另外,像医疗费用保险以及财产保险都不具备抵押的条件,不能办理保单贷款。同时,具有保费豁免的少儿保险也不能办理贷款。

### 保单贷款还款注意事项

还款时,客户可以选择一次性全部偿还或部分偿还。如果在贷款期满时,客户未能偿还贷款及贷款利息,所欠保单贷款及累积贷款利息将构成新保单贷款,按最近一次保单贷款利率计息,每半年复利计息。如果客户部分偿还贷款,其还款

将首先用于偿还累积利息,然后用于偿还贷款本金。如果借款人到期不能履行债务偿还,当贷款本息达到退保金额时,保险公司终止其保险合同效力。■

(摘自《投资与理财》)

## 五种二手房买不得

徐卓航

### 权属不明的不买

产权不明确的房屋是购房者首先要避开的。按照物权法的规定,不动产物权设立、变更、转让和消灭,都应依照法律规定登记,经依法登记,才发生法律效力;而未经登记的,则不发生效力。因此买房前,要核对出卖人是否具有产权。物权法和建设部《城市房屋权属登记管理办法》还规定,不动产权属证书是权利人享有物权的证明,是权利人依法拥有房屋所有权的唯一合法凭证,是国家对房屋所有权的确认。因此,查明卖方提交证书的真实性也要放在首位。

同时,土地权属不清的房屋也买不得。“小产权房”问题就是如此。根据土地管理法的规定,我国土地所有权包括两种方式,即国家土地所有权和集体土地所有权。城市居民从事建设应当依法使用国有土地,农村居民每户可申请一处宅基地,农村土地不能用于非农用途,因此才说大量存在的利用农村集体土地建设的房屋对外出售的“小产权房”是不受法律保护的。

### 违规违章的不买

违章建筑是指未经主管部门许可而擅自动工新建的各种建筑物,主要是指房屋。从违章建设人有无土地使用权的角度来讲,违章建筑大体可分为两种情况:一是建造人未合法取得土地使用权即擅自建造房屋;二是在已经取得使用权的土地上,但尚未取得建设规划许可证等相关批准文件的情况下擅自建造房屋。这两种情况下建设人均不能取得

房屋的合法所有权,还可能被规划部门认定为违章建筑后而令其拆除或强行拆除,因此购房者购买此类房屋没有任何权利保障。另外,可能被列为危房的房屋也要避开。如果房屋一旦属于危房,不但居住会有安全隐患,而且也没有了其他的利用价值,因此购房时一定要了解房屋的房龄、结构等情况,做出是否属于危房的初步判断。还要小心已经被列入拆迁范围的房屋。通常情况下,被列入拆迁范围的户口是被冻结的,而已列入拆迁公告的房屋,房地产交易管理部门将不予办理过户。如果购买了此种房屋,将会面临很大风险。一般情况下一两年内将被拆迁的房子,能够在各区的房地产交易所(中心)查到。此外,购房者还可以向所在区县房管局的拆迁科咨询相关情况,或者到当地派出所询问一下这里的户口是否已被冻结、委托中介公司帮助查询等等。

### “声明”缺失的不买

房屋所有权共有是最需要多方声明的,共意味着房屋的所有权人不是一个人,例如,夫妻共有房产、两方或多方共同出资取得的房产、多个继承人因继承而共同所有的房产等,其中最典型的就是夫妻双方婚后取得的房产属于夫妻共同财产。在共有的状态下,共有人要处分房屋,必须征得其他共有人的书面声明同意。否则,即使进行了处分,这种处分也是无效的。由于二手房大多是夫妻或家庭成员共同财产,购买未取得共有人同意出售的二手房会惹上麻烦。

即使没有共有关系而只有租赁关系,也可能出现问题。按合同法规定,出售房屋时应通知承租人,同等条件承租人有优先购买权。因此在购买二手房时,还应考察所购房屋是否存在租赁关系。如出售人没有通知承租人,没有承租人书面声明放弃优先购买权承诺,买房后也会有后患。

### 抵押查封的不买

抵押是指债务人或第三人不转移对