

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址: 更多精彩文章请见中国证券网股票频道 http://www.cnstock.com/

转到 链接



## 房里淘金

□刘卫

这些年,随着房地产价格不断飙升,都市里出现了一批楼盘职业炒手。他们买房是为了养房,养房更是为了以房“生”房。在这其中,49岁的陈生辉在几年间,由拿着五万买断工龄钱的下岗工人,成了手里拥有价值超过二百万别墅的房老板。

### 拆迁商机 初尝卖房甜头

1998年,武汉市在几个城区实行大规模的城市改造。为了提升黄鹤楼景区的整体形象,武昌拟对九龙岗等周边的老棚户区进行拆迁改造,准备在此建一批商品房。武昌建委对开发商提出的要求是:这一带靠近风景区,又是长江大桥下行的主干道,商品房一定要建得有“看相”。就地安置拆迁户,拆多少还多少。

陈生辉在此有一套近八十平方的住房。按照政策规定,拆迁户可按低于市场价另购一套房。当时,陈生辉根本没有投资的意思,只考虑到儿子要结婚,用买断工龄的钱以每平方八百的价格买了一套九十平方的套房,以便老小以后分开过。未曾想,随着旅游商铺一条街的形成及周围商品房的成片开发,此地段由于交通便利,又处于江边,毗邻武昌商业中心,两年内,房价翻了一个筋斗,达到每平方一千六。一位有经济头脑的朋友劝他,按当时的市价把那套备用房卖掉,所得一半的款就可以在南湖花园买到同等面积的房。

陈生辉采纳了朋友的建

议,卖一套,买一套,既为儿子准备了住房,手里猛地增加了近七万元的资产。拿着天降的“横财”,陈生辉猛然省悟,随着武汉市大规模的房地产开发潮的到来,囤积房产大有赚头。如果操作得当,能给自己带来滚滚财源。

### 主动出击 两年赚套别墅

从2001年到2002年,陈生辉经过在汉阳玫瑰园小区、永清街、武昌江滩等楼盘的运作,以打房价时间差的方式,赚了近五十万元的利润。在这期间,陈生辉每天的工作就是跑武汉三镇,通过在报纸上收集大量房地产资讯,实地考察,评估各楼盘的优缺点和销售的走势,在一卖一买中,赢多亏少,从而积累了倒房的原始资本。

2003年,陈生辉经多次论证后,决定在汉阳经济开发区买两套别墅。他的家人听后极力反对,认为投下老本,风险太大。同行认为,武汉的房价经过一次大幅上扬后,在一两年里,价格逐步趋于平稳,获利的空间不大,而投资别墅更不可取。但陈生辉却不这么看。他认为,随着汽车城的建成,将有大批外国专家落户,必定会带来房价的升值。虽然眼下公交线路、学校和超市等配套设施尚未完善,但这是迟早的事。由于当时销售不好,开发商对别墅的开盘价很优惠,一平方只卖一千五百元。陈生辉只付了六万元的首期,就成了别墅的主人。

果不其然,2004年,汉阳区琴台和钟家村一带实行大规模的改造,在市内房源紧张,房价上升较快的情况下,

原来地段偏僻的开发区受到了换房市民的追捧,还有一些经济实力强的买主在市郊寻找别墅。陈生辉以二千九百元一平米倒手后,净赚了一栋别墅。

### 另辟蹊径 出租别墅生财

这两年,受温州炒房团的搅局和全国房地产大气候的影响,武汉市的房价急剧飙升,市内闹市小户型的均价已上升到了每平方五千。二手房价不仅水涨船高,而且房源奇缺。不少有钱又有闲的市民看好炒房这个行当,纷纷投资房产。大起小落中,一些人获利较薄。陈生辉及时改变策略,将手中的单套别墅出租。他算过账,出租也能赚钱,而且来得更平稳。

一个偶然的机会,一位在武汉工作的法国专家对陈生辉那套位于“金色港湾”的别墅产生了兴趣,开出不菲的年租。这让陈生辉心有触动。相比之下,别墅出租给外国人,收租金更有保障。假如按这套投资一百五十万的别墅来计算,年收租金三十万,约五年就可以赚回一套别墅。于是,他在报纸房讯栏内打出了广告,通过“招标”,他把这套别墅租给一位美国专家。另一套在“蔚蓝色水泊”的四十五万的洋房租给了一位法国外教,每月可得六千元的租金。这两套房每年可以给他带来近二十万的收益。

陈生辉告诫后来入业者,涉足房产有风险。如果心态不稳,资本过小,又不能及时调整经营策略,最好别介入。他的发迹,一是顺应了大势;二是在“淘”、“卖”、“租”等方式上有着自己独特的心得。

理财漫话

## 财富梦的升起与破灭

□中银国际证券 张晓晖

末日来临的权证很惹眼,武钢认沽权证末日雄起,一个半小时从0.056元最高上涨到0.366元,最大涨幅5.5倍,其疯狂程度让市场叹为观止。也就是说,如果押对了宝,把全部资产押在武钢权证上,一个多小时就陡然致富,乖乖不得了。想起了《鹿鼎记》里的韦小宝,不学无术却少年得志,七个如花似玉的老婆,四十万两银子的家当。如果韦小宝买进了武钢权证,一天就净赚二百二十万两银子!他在赌场里掷骰子快多了!

当然,这是押对了,如果押错了,后果不堪设想。比如,宝钢权证的路路狂奔,一天跌去了85%,与武钢权证相比,一曝一寒,荣辱立见。如果韦小宝买进的是宝钢权证,一天时间,就剩下七分之一,七个如花似玉的老婆,一天就赔掉六个!

而末日权证的盘中煞是热闹,宝钢权证一天换手接近12倍,武钢权证的最后两天合计换手32倍。真如长坂坡前,百万军中,常山赵子龙杀得七进七出,难解难分。只是多数人的结果没有赵子龙那么潇洒。

从另一个角度说,权证本身并没有什么错,如果说权证是假的,那股票就都是真的?银广夏、中科创业还有那么多到了三板的垃圾股,哪个是真的?证券市场的东西不都是真的。正因为如此,才需要证券为市场,为资产定价,给企业打分,好企业再融资做越大,垃圾企业自生自灭,无人理睬,所以才有了“仙股”。也就是说,因为要辨别企业真伪,才有了证券市场,证券市场让好企业发展得更好,也让差企业死得更快。

权证来了,少数人赚钱,多数人赔得断臂折翅,权证很像莎士比亚在《雅典的泰门》中写到的金子,让一些人的梦想升起,让多数人的梦想破灭。梳理一下这个财富破灭的过程,很有味道。

一年前,武钢权证刚上市时,最高达到1.86元,末日收盘0.06元,缩水了97%,这97%哪儿去了?武钢还是那个武钢,权证还是那张权证,钱呢?钱,哪儿去了?说到底,一开始,武钢权证就不值1.86元,末日的明码标价是物有所值的。所以,财富的缩水过程也就是价格向价值回归的过程。

有人在这个过程中赚钱,手疾眼快,高抛低吸,的确能赚不少,但这是极少数;

有人因为股改,得到权证,上市买了的,现金回笼,落袋为安,也不错。有人不知道自己账户上有权证,也无大碍,反正是白来的嘛。

有人追涨杀跌,低抛高吸,频繁操作也就频繁赔钱,或者高位买入,一直拿到末日作废,这才是比较惨的。

权证的暴涨的确令人眩目,能够引发财富梦想的膨胀,一脚就踏进门来;而暴跌又让财富梦想如肥皂泡一样崩破——这扇门进来容易,出去难。

想起郭德纲的相声《我这一辈子》,主人公梦想抢银行,就要借鉴前辈们失败的诸多教训,而这些教训对炒权证者也不无启发——

有找错地方,直接抢到武警宿舍去的;买权证也要买对了,市场大跌却买了认沽,银行闻讯到武警宿舍差不多,走错地方了!

有找对了地方,正赶上警察在银行领工资的;买权证也有刚买完就赶上人家创设的,一下子就被套上了!

有把丝袜套脑袋上,却因为忘了掏眼儿而遭遇车祸的;炒权证的时候就时刻睁大眼睛,不能让丝袜挡住视线,更不能对权证下跌视而不见,拒绝止损!

有好容易抢到钱,却不熟悉交通情况,在北四环上堵车的;炒权证也一样,一定要关注创设、注销、行权期限,否则把您堵在哪儿,要多难受有多难受!

还有运钞车遭劫,趁乱捡几个钱箱的,却提着箱子直奔银行存钱去了,无异于自投罗网;炒权证也要见好就收,不能盲目博傻,赚了钱再给人家送回去,还连带着把自己交待在那儿!

当然,咱们在讨论炒权证,不是在策划抢银行。面对快速膨胀的财富梦想,一定要冷静想想,是不是一定要参与?如果参与,应该作好哪些准备?至少要像郭德纲那样,反复借鉴前辈们失败的教训,想得周全一些。

每一个美梦成真都是以很多个噩梦成真为代价的,这就是市场残酷的地方。我们不能改变市场,但我们总可以改变自己,让自己多一点理智、冷静、机敏,尤其要多一点自律。

■理财指南

## “小钱”也有理财术

□闻慧

“理财还不是有钱人的专利!”这话虽有些偏激,但确实有不少老百姓都抱着这样的想法。不过,理财专家们的意见恰好相反:理财绝对不是有钱人的专利。“你不理财,财不理你”,如果你的钱本来就少,那就更需要学会合理理财。

### 一、发现你身边的小钱

小钱在哪里?不找不知道,一找吓一跳。不知不觉在你手中流过的,其实大部分都是我们平时不太注意的小钱。它可能是单位临时发放的一笔奖金,或是投资型保险到期的效益,也可能是老公一时高兴上缴的“脂粉税”,还可能是你在外面兼职获得的一点小报酬。

大钱与小钱的最大分别,其实是在于理财方式的选择。钱越少,能够选择的方式越有限。举例来说,当你手中有1000元想投资时,能够选择的门槛低的低收益理财,比如储蓄和国债;而如果手中有10万元,可供选择的理财方式就多了许多。所以,钱少的时候,理财反而不易,相反,花钱的诱惑倒是非常大。只有先将小钱积累起来,你才有可能把小钱变大钱。同时,也不要总是嫌小钱投资赚得太少——不积跬步,无以至千里。当你对小钱投资都异常精熟时,对于大钱的投资掌控能力肯定也会相当出色了!

小钱的理财,你所需要做的是,不要着急将每次收到的小钱花出去,而是在家里设立一个特制钱包,每累积到2000元为一个单元,就可以将之存到银行或进行投资。这样,既能有效地控制你的情绪化消费,又能让你的小钱显得不至于太“小”,理起财来,才更有动力。



### 二、打理你身边的小钱

积少成多的道理谁都知道。所以,在这里,我们并不会向你介绍诸如“零存整取”一类的小钱理财的古老办法。若你身边已经攒满了2000元,大可以通过如下形式作最简单也是最方便的积累投资。

#### A. 购买纯债基金

现在市面上有许多种短期纯债基金由银行托管销售,最长可投资三年以内的国债、金融债、协议存款等低风险理财产品,所以其稳妥性与银行人民币理财相差无几。但中短期纯债基金的优势是起点低,一般1000元人民币就可以购买,并且中短期纯债基金两个工作日即可变现。目前中短期纯债基金的年收益率一般在2%~4%,收益率高于定期存款,也高于货币市场基金。所以,你手中有闲钱时,不妨购买一点。

#### B. 购买货币基金

在银行开设一个活期账户,同时再开设网上银行,你就可以方便地加入基金投资一族的行列了。就算手上只有三五百元也不要紧(当然我们更赞同你以2000元为一个单位投资,因为大多数的货币基金投资起点都为1000元人民币),统统存入活期账户,然后再通过网上银行的投资专栏,就可即时进行货币基金的申购和赎回。

#### C. 投资黄金

当黄金市场开放后,投资黄金就成了一个非常好的投资渠

道。现在国际金价超过了500美元/盎司,今年大的趋势应该还是上涨,预计到年底有望达到600~800美元/盎司。对于手中有小钱的你说,既可投资纸黄金,也可买实物黄金。但投资纸黄金需要一定的专业知识和时间,对于大多数普通的主妇来说,还是买实物黄金最简便、稳妥。

同样的投资类型,还有邮币、市币等。

#### D. 购买保险

就算每个月只有不过几十元的小钱,精心策划之后,照样可以带来想不到的回报——积攒你每个月钱包里剩下下来的“边角银子”,像孩子那样放在储钱罐里,一年只消300~500元,你就可以投资一份保障相当全面的健康保险。

#### E. 投资可转债的金融产品

可转债,其实是一种可以在特定时间,按特定条件转换为普通股股票的特殊企业债券。这种金融产品第一是保证本金和最低收益,一般年利率在1.5%左右,高于一般活期存款;第二是可以将债券转换成股票。如果购买可转债,可以实现这样的目标:当股票下跌的时候,持有债券,保证最低收益,当股票价格上涨到一定程度时,转换成股票卖掉,获得超额利润。一句话,买可转债的盈利下可保底,上不封顶。所以,对于手中只有小钱的投资者来说,可以说是一种收益率相当不错,又有保底的产品。

## 逃票纪趣

□一冰

阿明是我的同事,我们都是公司的业务员,经常出差。我们公司出差不是实报实销,而是定额补贴,即每天补助150元钱,吃、住、行和招待什么都不管。所以为了省钱,我们都千方百计地节约。但哪里都能省,就是车费省不了,所以阿明一直在逃票上动心思。

有次我们结伴出行,在火车站碰头时,我发现阿明穿了一件铁路制服。他悄悄对我说,经过他的观察,在车上查票和进出站时,工作人员看到穿铁路制服的都不查票。他就想办法弄了一套制服穿上,看能不能逃票。

我们一进进站,我在前面,他在后面。我出示车票后就过去了,可他却被拦下了。我问工作人员问他车票,他说自己是铁路职工,可工作人员让他出示证件,他只说证件忘拿了……最后还是补了一张票。然后上车,一路上查票,都查了他;直到出站,又没放他过。他悻悻地说:“肯定铁路今天在搞廉政检查。”

返程的时候,他不死心,决定再试一试。可仍然在进站口被查出补了票,车上查票的来了,盯着他的衣服看了看,就厉声让他出示车票。他嘟囔了一路:“怎么回事嘛?这衣服可是货真价实的呀,轮到我就不行了?”

下车出站时,他垂头丧气地走在前面,也不敢摆谱了,主动出示了车票。因为人多,我被挤到了后面。我拿着车票走到出站口时,只听检票的人对同事笑着说:“那个傻瓜,一看就知道是个水货,走的时候我就发现了,回来的时候还是那样,连肩章戴反了都不知道!”

