

小康家庭——投资理财手册



本书适合人群
小康家庭
中产者

李凤伟 / 著



Wuhan University Press
武汉大学出版社

小康家庭商学院

——投资理财手册

李凤伟 / 著



武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

小康家庭商学院:投资理财手册/李凤伟著

武汉:武汉大学出版社,2006.6

ISBN 7-307-05062-5

I.小…

II.李…

III.私人投资-基本知识

IV.F830.59

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 040829 号

策 划: 珞 珈

执行总监: 陈正侠

责任编辑: 彭春芳

责任印制: 马经山

发行统筹: 郭景春

出 版: 武汉大学出版社

发 行: 武汉大学出版社北京图书策划中心

(电话:010-63950993 传真:010-63974946)

印 刷: 华北石油廊坊华星印刷厂

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 19.5

字 数: 180 千字

版 次: 2006 年 6 月第 1 版

印 次: 2006 年 6 月第 1 次印刷

定 价: 28.80 元

版权所有,盗版必究(举报电话:010-63950993-616)

(如图书出现印装质量问题,请与本社北京图书策划中心联系调换)



前言

在博鳌论坛上，长期关注中国经济的美国摩根士丹利全球首席经济师罗奇说：“中国拥有世界上最大的储蓄量。”

国家统计局统计的数据也表明，我国居民储蓄余额逐年攀升，目前已达到16万亿元，并且还将继续增长。由此可知：我国的有钱人越来越多。

但是，与普通百姓一样，有钱人（本书主要指小康家庭和中产者）同样需要负担种种开支。他们既要赡养老人、抚养子女、偿还各种银行贷款，还要为子女准备留学基金、为自己准备养老基金等等。而这些都离不开一个“钱”字，它们同样能让收入丰厚的小康家庭和中产者感受到进一步提升经济安全的压力。

这同时也给小康家庭和中产者提出了一个严峻的问题：闲钱要怎么处理，才能真正增值，才能真正帮助他们解决经济安全问题。专家认为，要想过上轻松自在又后顾无忧的生活，小康家庭和中产者一定要学会理财。

未来十年，将是“攒钱时代”向“理财时代”巨变的十年。目前已经到了建立人生“理管道”的时刻。为了明天，我们必须学会用今天的钱为明天造福，让财富和幸福相伴一生。大家熟知的富爸爸和穷爸爸的第一个区别就是：富爸爸认为，要投资而不是存钱；他们的



第二个区别是：穷爸爸教人去写一份出色的简历以便找到一份好工作；富爸爸则教人写下雄心勃勃的事业规划和财务计划，进而创造创业的机会。

如果我们拿出一部分钱去做投资，也许开始赚得不多，甚至可能会有亏损，但时间长了，聚沙成塔总会有收获。比如基金的投资回报，总体上就与活期存款差不多，但它却有更大的获利机会。

然而，就在大家高谈“投资”的时候，我们却突然失去了方向。从股市转到楼市，从楼市再转回股市？不是买债券，就是炒外汇，遵循着这种看似简单的投资原理。虽说条条大路通罗马，可是仔细想想，却不知道哪一条真正适合自己。

曾经听过这样一段话：如果你有10万元在银行存着，便叫钱；如果在市场流通，就叫货币；如果放在家里，则是一堆纸张；如果将它们用在投资方面，才叫资本金。那么，钱到底应该投放在哪里才最好呢？手头上有些闲散资金而又无暇理财的小康家庭是否也有同样的困惑？本书将就如何投资的问题为小康家庭答疑解惑。

总的来说，小康家庭的投资工具可分为两大类，一类是避险工具，包括现金、存款、债券、黄金、外汇、保险、房产等；一类是风险投资工具，包括股票、证券投资基金、期权、邮票、字画、古玩等。我们还可以把它细分为七种投资：最为热火朝天的房产投资；保守而稳健成长的“固定收益型”投资（包括债券、基金等）；有高报酬，但也相对较为冒险的投资（包括股票、国内外证券投资基金、期货基金等）；“横行世界”的外汇投资；未雨绸缪的保险投资；“唯我独尊”的黄金投资；“沙里淘金”的收藏投资；最为保守的储蓄投资。

每个小康家庭在进行投资时，都应该选择适合自己的投资组合，存款要有一些，股票要买一些，黄金也要储备一些，要根据市场的变



动随时做出相应的调整。

我们提倡分散投资,这是因为不同的金融品种其风险有所不同,有时甚至可以相互抵消。作为一个理性的家庭投资者,可根据自身风险偏好和将来的资金安排,选择合适的产品。也可以尝试通过不同期限、不同风险和收益性产品的适当搭配,进行理财产品的组合投资,实现投资资金风险和收益的较佳配比。

在20%利息税的缴付下,储蓄的惟一性选择开始受到威胁,进股市、做房产、买基金、炒外汇,越来越多的小康家庭选择了多样化的投资渠道。

有了充裕的金钱后,投资者还要了解相应的投资知识。只有这样,才能更有效地进行投资理财。

本书用最浅显的语言,对各种家庭投资理财方式的基本知识和技巧做了详细的描述。通过对本书的学习,可以帮助小康家庭更理性地做出投资选择,使其家庭生活更加稳定、和谐、健康。它将是一本能够真正帮助小康家庭实现既定目标的投资理财实用手册。

著名置业投资专家李凤伟

2006年5月18日



目 录

前 言	1
Part 1 炒房篇——小康家庭资本运作的最佳途径	1
业界和专家的观点:房价还会再涨	3
中国名记朱小央:温州人炒楼盘造就众多百万富翁	5
著名图书策划人梅朝荣:为了子孙,为了安定,我们置业	7
地段,地段,还是地段	9
把握城市变迁规律	13
分析投资价值	15
该出手时就出手	20
慧眼识风险	24
如何投资小户型	28
如何投资二手房	35
如何投资写字楼	44
如何投资商铺	53
如何投资别墅	62
置业投资实务操作	69
开发商的营销模式	69
置业谈判经验和技巧	72



房屋买卖合同样本	76
Part 2 证券篇——用我的“芝麻”换你的“西瓜”	81
证券篇之股票：与“牛”、“熊”的大战	83
进行股票投资分析	83
慎重选择股票品种	85
买卖股票的有利时机	88
股票投资的操作技巧	90
证券篇之债券：“鱼”与“熊掌”兼得	94
不可替代的优势	94
五花八门的债券	95
投资收益的影响因素	97
债券投资防6险	99
债券投资5诀窍	101
证券篇之基金：借“腹”生“子”的高招	104
基金乃众望所归	104
投资要先“利其器”	106
基金的选择标准	107
投资基金须择时	110
基金投资立好“5足”	112
证券篇之期货：时间生钱的秘诀	115
优势决定选择	116
期货品种的选择	118
预测期货价格	119
风险与收益同在	121



期货风险的控制	122
Part 3 外汇篇——“炒”遍天下无敌手	127
揭开外汇投资的面纱	129
什么是外汇	129
币种选择	130
外汇市场	132
外汇汇率	133
外汇投资优势	134
我的地盘我做主	137
一国的经济走势	137
通货膨胀水平	139
利率水平差异	139
各国货币政策	140
政治局势的变化	141
买卖储蓄携手创新高	144
外汇买卖	144
外汇理财产品	146
外汇储蓄	148
放长线钓大鱼	152
顺势操作	152
建仓、斩仓和平仓	154
买涨不买跌	154
认识风险	155
风险控制	156



资金管理	158
不要被自己打倒	160
人云亦云,盲目跟风	160
不想风险,只想收益	161
无法忘记过去的价位	161
急功近利,频繁操作	163
Part 4 保险篇——人生无常,安全有价	165
风险无处不在	167
风险类别	167
风险转移	169
风险管理	172
磨刀不误砍柴工	174
量家庭需求及承受能力而行	174
充分了解保险公司	175
慎重选择代理人	176
看清两类条款	176
善用保单的犹豫期	180
对症下药“药”保安康	181
意外伤害险	182
医疗保险	183
养老保险	185
机动车辆险	186
稳步中求发展	187
投资型保险的分类	187



投资型保险的收益	188
消除两大认识误区	191
识时务者为俊杰	192
有钱可以代替保险	192
我有社保,不需要再买	194
意外太偶然,轮不到我	194
我们还年轻,没必要买	196
孩子重要,先给孩子买	196
保险买得越多越好	197
跟风买保险	198
Part 5 黄金篇——永不褪色的发财路	199
永不凋零的“雪莲”	201
黄金投资的特点	201
黄金投资的优势	202
黄金投资的价值	204
万花丛中谁更红	207
实物黄金	208
纸黄金	209
期货黄金	211
掀起你的盖头来	213
市场供求	214
汇率变化	216
通货膨胀	218
各国经济政策	218



国际政局动荡	219
耳听六路,眼望八方	221
选择适当的投资品种	221
确定适当的投资期限	222
组合投资,比例适当	222
明确黄金投资的动机	223
坚持“买涨不买跌”	224
顺势而为,分批买入	224
货比三家,运筹帷幄	226
保持冷静平衡的心态	227
Part 6 收藏篇——财来悄无声,时来财神问	229
天生我“财”必有用	231
藏品要有内在价值	232
“色、香、味”俱全	235
藏品的流通性要强	236
“收”中自有黄金屋	238
邮票投资	239
字画投资	240
古董投资	241
钱币投资	242
磁卡投资	243
高处怎能胜“寒”	247
赝品风险	247
流通风险	248



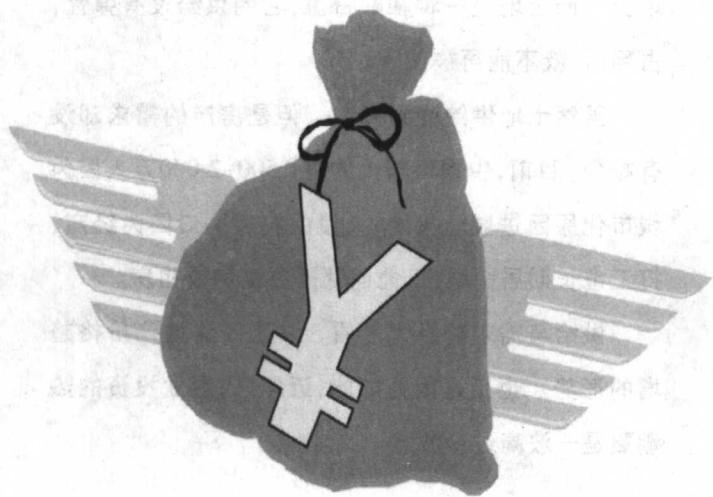
遗“漏”风险	249
价格风险	250
市场风险	251
保管风险	252
政策风险	252
知识有用“武”之地	254
影响藏品增值的因素	254
选择藏品的基本原则	256
坚持专业化和系列化	257
考虑自身的支付能力	258
利用差价获取利润	259
玩“物”切莫丧志	261
忌急于求成	262
忌先入为主	263
忌随波逐流	264
忌四面出击	264
忌只藏不鉴	265
忌偏执自信	266
忌优柔寡断	267
Part 7 储蓄篇——要致富,先“铺路”	269
万物总是相生相克的	271
储蓄好在哪	271
储蓄风险	273
风险防范	275



上有政策,下有对策	277
巧妙选择存期	277
交替存储法	281
选择特别储种	281
选择外币投资	283
用银行卡生财	284
以钱生钱,节节高升	285
复利存储法	285
约定转存法	285
阶梯存储法	287
滚动存储法	288
四分存储法	289
战战兢兢,如履薄冰	291
存款实名制	291
数据细检查	292
预留密码	293
记录要素	293
慎选银行	294
自动转存	295
其他注意点	295
参考书目	297

Part 1

炒房篇 ——小康家庭资本运作的最佳途径





福布斯排行榜告诉我们：房地产业在全世界是暴利行业。个人投资理财专家也认为：投资房产是小康家庭资本运作的最佳方式。在中国的十大暴利行业中，榜首地位仍然是房地产业，这也印证了专家们的观点。

事实上，置业投资确实具有很多优势。正如美国总统罗斯福所断言：“不动产不会被偷、遗失，也不会被搬走，只要注意适当管理，它是世界上最安全的投资。”不动产是人们惟一慷慨可靠的亲戚；它能每月给人们一笔可观的收入，并且让人们的财富快速膨胀。

其实，房价高的主要原因就在于房子要建在土地上。而土地是一种稀缺资源，它的供给没有弹性，占用后，就不能再被使用。

虽然土地供给受到抑制，但是房产的需求却没有减少。目前，中国每年大约有1 500~2 000万人因为城市化原因进城。另外，大量的农村人口因为经商、打工也长期居留城市，他们都需要买房或租房。

供给与需求的巨大矛盾，注定了房地产价格趋增的形势。也正是因为如此，近年来，置业投资的热潮更是一波高过一波。



业界和专家的观点：房价还会再涨

房地产在中国未来 12~15 年之内仍然是最具暴利的行业，小康家庭正好赶上了这趟开往财富的列车。

相对于其他商品，房屋在使用中除较少比例的折旧外，因地理位置、经济发展、人口增多等因素带来的上涨率往往超过折旧率。这也是房产作为商品所具有的独到的双重功能和优异之处。因此，房价的上升趋势仍是有迹可寻的。

房产商，华远集团总裁任志强：加息使房地产受灾，房价看涨

央行加息后，华远集团总裁任志强在接受采访时表示，加息不会阻止房价的上涨趋势。通常而言，加息会对居民的住房消费需求有所抑制。但当加息率低，且居民住房需求旺盛时，加息并不会限制和阻止居民的实际住房需求。

如果房屋用于出租的收益较高时，也可以消化加息的因素。目前，我国住房的供给仍属于偏紧的情况，需求的旺盛仍使供求不平衡发展。因此，房价仍会继续上升。

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松：宏观调控影响不大，房价要涨 20 年

巴曙松曾在接受重庆当地媒体的采访时说：中国房价肯定要涨，涨到反映其稀缺资源特性的水平，这个过程大概要 20 年。

当记者问他“怎样才算是反映稀缺资源水平”时，巴曙松说：“假设地球上只有 100 个单位的石油，人类每年加起来用一个单位，什么时候用完这些石油？一般市民会说是 100 年，而经济学家回答：永远用

