



个人投资指南（二）

王纲 编

目 录

第二章实物投资指南.....	1
房地产投资	1
古董投资	38
黄金珠宝投资	52
第三章艺术品投资	67
邮票投资	67
书画作品投资	85
收藏品投资	97
第四章家庭投资指南.....	111
投资组合原理	111
进行投资组合的策略	118
家庭投资组合示范	124

第二章实物投资指南

房地产投资

1、炙手可热的房地产市场

近年来，房地产开发热席卷全国。由于市场发育与经济活动不均衡，炒房炒地炒楼花在前阶段成风。许多人看到房地产业有利可图，都想加入房地产投资。但不少人对房地产投资的知识在过去几乎是空白，缺乏经验，对房地产的认识也不深刻。

长期以来，中国都是靠机关、单位、团体等分配住房，一般老百姓的心目中房子是政府、国家给的，只需缴纳一点租金就可以长期居住。如此一来，国家背上了沉重的包袱，对于企业、机关来说住房问题也就成为最敏感的问题。改革开放以来，国家调整了住房政策，鼓励房地产业的发展。于是对人们来说，面临着很多选择，人们能根据自己的经济状况来决定房子的购买。就中国目前的状况来看，很多居民是买不起房子的，如沈阳当地居民按正常收入购买每平方米 2000 元的房子居住的话，一家三口除平时吃穿以后要购买一套 70 平方米的商品房，需要 127 年。如果不吃不穿也要近 20 年。如此高的房价令绝大多数老百姓望“房”兴叹。但毕竟，在中国有一部分已经富裕起来的人们，在解决了衣、食、住、行等之后仍有很多余钱。他们渴望着能投资房地产，而且，随着经济的发展，我们相信这部分人的数量仍在不

断扩大。

多数人都有一个观念：有钱买房地产放着，不管是土地或房子，将来总会赚钱的。因为人口会增加，而土地却不增加，并具有“稀有性”，所以具有保值的作用。而且人口增加带来的需求提高，也会使得房地产的价格上扬，而出现增值的利益。现在，大家都有一种“有土则有财”的观念，所以对于投资不动产似乎有一种特别的喜好。

购买房地产，不外乎自用和用于投资两种用途。如果是为了自用，虽然持有期间可能有保值或增值的情形出现，但严格讲起来，却谈不上获利。举例来说，如果你1年前以1万元购买了一套住宅，不久前以5万元的高价卖出，除非你在这段时间又另外买了一套差不多大小的房子住，在不计税及其他费用的情况下，你可以有大约4万元的现金获利。可是一年前的居住品质及便利性一定是大不相同，如果你想要维持相同的品质和便利，那你就根本不必卖掉旧房子。所以，对自用的房地产，最好不要从投资获利的角度考虑。

(1) 房地产的特性

房地产具有以下特性：

不可移动性故被称作“不动产”。

由于不可移动，地段、方位往往可以决定或左右其价格。

长久性。

房地产的生命周期是很长的，除非天灾人祸，一般情况下是不易损坏的。通常房地产有数十年甚至上百年的寿命，而土地的寿命则是无限的。

不可增加性。

一般情况下人为力量很难使土地总量增加，房屋的建设也是有限度的，不可能永无止境地发展。

不可替代性。

各地的房地产之间，因地点、区位、法规制约，建筑特色及发展背景等因素的不同而不可能相互替代。

不易分割性。

房地产不易分割，与所处的地理环境、邻近区域等因素有密切关系。所以购置房地产时，千万不能孤立地从个别因素来考虑。

昂贵性。

房地产买卖金额很大，是一般老百姓难以问津的，适合有相当资金可做中长期投资的人。

既可用于投资、也可用于消费。

正所谓进可攻，退可守。

房地产投资涉及的方面相当广，作为投资者，必须具备不少相关的专业知识才行。

要想在房地产投资中称心如意，必须掌握房地产的规律性东西，如什么时间购买比较好，购买什么样的房产增值快等。经常分析市场行情，做到“心中有数”，这样才能成为房地产投资的“常胜将军”。

和其他投资工具一样，房地产投资也受经济发展情况的制约。如 1992 年商品房屋平均价格比 1991 年上涨了 30.93%，但 1993 年 1 月至 8 月，全国商品房屋平均价格比 1992 年仅上涨 1.08%，扣除物价上涨因素，实际价格有较大回落。故房地产业也并非一帆风顺，投资者应掌握时机，低进高出，才能赚钱。所以应特别留意经济景气变动，掌握时机。

影响房地产业景气与否、价格高低的因素很多，包

括政治、经济、社会、心理等因素，都会使市场不断出现复苏、成长、高峰、衰退的循环。

(2) 房地产投资的地段分析

投资房地产，地段是个很重要的因素，因为不管是大地地区或较小的社区，都会有“风水轮流转”的“轮涨”与“轮跌”现象出现。比如以前是个乡村住宅，不值多少钱，后来在附近修建了一个火车站，从此该住宅价值就飞涨。一般来说，下列地区获利潜力大。

没有剩余房屋的地区，易出现供不应求的景象，房价较可能上涨。

人口增长速度快的地区，尤其是新兴市区，人口不断增多，对房地产的需求也会相应扩大，增值也较容易。

流通率高的地区，由于地段好、价位高、流通率高，房产容易脱手，获利机会也相应较高。

公共建设邻近地区，如公路、铁路、桥梁等公共设施附近的房屋，也容易增值。

在我国，房地产投资的对象是越来越多了，住房、店面、小套房、办公大楼、别墅、写字楼、工业厂房等，可谓名目繁多，各有特色，其所需资金及买卖价位也不一样。投资人可以根据自己的个性、喜好、财力等因素综合考虑，决定自己的投资对象。一般来说，居民住房价位涨得不会过高，因为目前中国的国情决定了人们的购买力，住房价位过高可能卖不出去。而写字楼、别墅等高档地产则受经济环境影响较大，可能被炒成“天价”，也可能无人问津，销售冷淡。目前的预售屋往往是一项获利丰厚的产品，有些甚至在房子未建造完成前就脱手转让(也叫炒楼花)获取暴利。不过，相应地也要承担较

大的风险。

从财务杠杆的观点来看，能以小钱作较大投资以赚取大钱，实行高明的投资策略。因此利用贷款投资房地产，是投资人应具有的观念。但利用信贷投资应该有个限度，须视自己的资金和收入多少而定，不可盲目扩张。房地产业长期而言，获利丰厚，但所需注入的心力也不少，投资者最好在了解了这种投资工具的特性和投资原则后，再配合自己的经济和经营情况，多加分析，进行适合的投资。

房地产的优点很多，诸如长期获利高、可对抗通货膨胀、是最佳抵押品等，但投资者在进行投资时还应考虑到它的缺点，如流动性差、变现性不强、一旦出租须投注不少时间、心力、所需资金多、要求投资者专业知识丰富。从整体上看，房地产业投资的风险性是很高的，在买卖过户中还涉及到各种税及费用问题。投资者在进行投资中应密切注意市场动态，多学习房地产方面的知识，积累实际经验，才有可能获得满意的投资收益。

2、你的未来不是梦

——巨大的住房需求以往，农民们用自己辛苦了大半辈子的积蓄买木置砖，盖起独家小院，令城里人实在看不懂。因为那时的城里人大多数还没有家庭住房投资的意思，住的房子是公家分配来的，只需付出微乎其微的几块钱房租。只要不调走或者老死，单位是不会找上门来的。当然，凭那时几十元的月收入，他们也买不起自己的住房。

这两年，人们手里的钱多起来了，有关资料显示，全国居民储蓄存款余额 1997 年底已经高达 5 万亿之巨。居民有钱就要寻找投资渠道，希望钱生钱、利滚利，早

日使家庭经济生活上台阶。但如今储蓄存款利率太低，1996年以来经历了5次降息后，城镇居民手持现金明显地向债券、股票以及其他资本市场分流和转移。家庭住房和房地产投资与债券、股票投资相比，风险较小而收益可能更大。从市场风险机制来看，家庭住房和房地产投资的利率风险和购买力风险比债券、股票投资风险小，前者的收益一般会随着物价总水平一同上涨，具有较强的抵御通货膨胀的能力。房地产投资的经营风险因为有实物为保障，投资更为安全，而债券、股票投资一旦公司经营亏损或是破产，收益会一落千丈，甚至血本无归。值得一提的是，家庭住房和房地产投资的自然风险和技术风险是比较独特的，有时因意外难以避免，但可通过投保来予以消化。

城镇居民有钱进行投资，但为什么要选择家庭住房和房地产呢？除了风险较小外，还因为老百姓当前的最大需求首选是住房。前些年分配的公房，由于设计落后，结构不合理，装修简单，面积一般较小等原因，许多人想换房调房；家里的子女长大了，参加工作后都在忙活着谈恋爱，领了结婚证，想等一套房子；年纪大的人琢磨着房改了，利用有工龄折扣的优惠，赶紧买下自己的住房贻养天年，造福子孙后代。从古人“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的感叹，到未来21世纪对家庭住房的展望，多少年来，居住条件的改善一直是中国老百姓孜孜以求的愿望。中国的人口规模决定了现阶段对住房的需求，始终是一条呈陡峭上升趋势的直线。

国家建设部最近提出，要用20年的时间，分三个阶段以大规模的成型住宅开发来进行住宅建设，实现居民住宅产业化；同时在住宅设计方面，也将有较大改观。

建设部部长侯捷在谈到当前房地产业的形势时说，现在主要的问题是需求与购买力的矛盾。目前建房不是困难，有存量 5000 多万平方米，可是房子到不了老百姓手中，原因是低工资高房价。在全国推行房改的同时，要采用按揭贷款的方式引导老百姓购房，按揭贷款可分 10 年、20 年、70 年的土地使用权，也可考虑分期付款。只有调动起老百姓的购房积极性，激活房地产市场，才能有效依靠支柱产业，“拉动”我国国民经济健康地发展。侯捷强调，这几年要花大力气研究解决把老房子买下来，新房子取消统一分配的新机制。

城镇住房制度的改革，特别是现住房租金的不断提高和公有住房出售的稳步推行，使城里人不得不开始考虑买房子，老百姓拥有一套私房梦想，变成了活生生的现实。房改，开启了我国城镇居民住房私有化的序幕，使中国人的居住条件、生活水平开始向西方经济发达国家靠拢。城镇居民在购买家庭住房后，可以自行装潢维修，可以改造出租，可以出售换购；今后的劳动收入和从住房中得到的收益，可以转向投资家庭的其他固定资产，改善家庭生活条件，满足家庭成员在物质和精神生活方面的多种需要。当前，国家对经济的宏观调控初见成效，通货膨胀得到明显抑制，物价水平涨幅总体回落，聪明的人趁手头这点余钱，恰好可以在购买家庭住房上投资了。

房改开始后，不少人在犹豫，究竟是买房合算，还是租房合算。买房吧，担心投资没有回报，怕吃亏；租房吧，担心错过购房政策的优惠，怕过了这个村，就没这个店。这里我们来分析一下支配买房和租房利益差别的基本因素。

首先，要确定现住房的使用年限。买房是把家庭现住房直到报废前的使用年限一次买断，因而房子还能住多少年是人们最关心的问题。只有确定了现住房的使用年限，才能按年按月来摊房价，才能与租房所需付出的租金数额进行直接比较。目前城镇居民准备购买的住房多数为砖混一等结构，计租等级为一级，使用年限为 50 年。

其次，要确定买房和租房后的收支变化因素。职工以成本价买房后，房屋的产权归个人所有，使用五年后可依法进入市场，除了省却了每月缴房租的烦恼外，还有收回投资并获利的可能。但此后房屋的维修费、管理费由自己承担。除了准备出租、出售外，可以暂不考虑房屋折旧费、缴纳房产税等问题，一次性投资的利息也可以摊入房价与租金进行比较。实际上，新入住的公房在买房前统一维修后 10 至 20 年内无需大的花费；管理费也与家庭日常生活联系在一起，基本上不能算有大的开支。而租房从短期看，租金标准较低，甚至比不上买房投资的利息；但从长期看，随着国家租金标准的提高，除维修费、管理费、折旧费外，还要加上投资利息和房产税。以南京市房改方案的提租规划为例，1995 年度按双职工家庭平均工资的 5% 计租，以后逐年递增 2 个百分点，预计到 2000 年，房租支出将会占到家庭平均工资的 15%，将成为家庭日常生活的最大开销。

再次，要考虑通货膨胀对买房和租房收支的影响。我国是一个通货膨胀发生频率较高的国家，伴随着经济周期的波谷波峰，一般每 4~5 年发生一次较严重的物价上涨。由于买房对家庭来说，是购买了一项固定资产，等于是购物保值，且随着通货膨胀的发生，不但住房不

会贬值，还可以坐享房产增值的收益。不管物价如何上涨，房价如何随之调整，都不用担心再多掏腰包了。此外，由于我国人口众多，城镇可用于建房的土地资源日渐减少，房价的上涨在某些历史时期，还可能高于通货膨胀率。租房则不同，除了国家正常提租外，租金还会随着通货膨胀发生而不断调整、提高，这一点我们可以从近年商品房出租市场价格的不不断攀升中略见一斑。总有一天，居民住房的租金会大大超过现在买房投资的利息，而且用买房款进行储蓄的利息收入还会被利率下调、货币贬值等种种原因吃掉一块。近年来，我国的名义利率与通货膨胀率相抵，实际利率一直是负数。直到 1996 年下半年以来，由于宏观调控“软着陆”的大体成功，名义利率才与通货膨胀率基本持平。这说明通货膨胀对租房者来说，是十分不利的。

最后，是买房与租房所能享受到的各种政策优惠区别。现在，国家鼓励城镇居民购买现住房，制定的购房基准价与实际建房成本价、市场价相差甚远，若错过这个历史性的机遇，今后恐再难追寻。撇开住房结构、地段、朝向、层次、成新等因素不谈，单是现住房折扣、工龄折扣，在市场上购买商品房就不可能享受。随着购买公房价格的逐年提高，到 2000 年以后，购买现住房的成本价将与市场价并轨，到时候所需付出的资金将会是现在的几倍，因而从这个角度看，迟买房，不如早买房。根据国家房改政策，现在买房一次性付款可享受近 20% 的折扣，这一优惠往后每年递减 5%，而从市场上购买商品房，一次性付款折扣最多 5%，有时甚至没有。难怪有些已购买市场商品房分给职工的单位，在房改过程中迟迟不肯卖房，除了怕职工“跳槽”的原因外，还有

着强烈的“惜售”心理。另外，职工买房后，可享受换购政策，在原单位仍具有分房资格。对购买目前面积不到位，地点、层次不太理想的住房，在单位住房条件改善的情况下，以后将有换购的机会。租房与此相反，不仅没有什么政策优惠，反而会面临不断提租的经济“威胁”。

3、雾里看花

——要懂些基本的建筑常识和房价估算方法俗话说：干什么吆喝什么。从事房地产投资必须首先懂些建筑方面的常识，这十分必要。尤其是投资者购买楼宇准备自己居住，则更有必要多掌握些建筑方面的知识，以便将来自己住得舒服、住得长久。

人类原始意义的居住空间与现代城镇住宅相比，已经是不可同日而语了。随着工业革命和科技革命的到来，新的建筑材料的问世和新工艺的开发及运用，现代城镇住房的设计和建筑越来越趋向实用、耐久和多样。

目前人们对城镇住房的需求逐渐形成几种趋势：一是追求有电梯、双水(自来水、热水)、双气(暖气、管道煤气)、公用电视天线、预设电话线及底层商店的高层居室。二是追求生活设施与功能俱全的封闭型单元式住宅，尤其注重房间的厨房、卫生间和阳台的功能设计，以及是否有各种壁柜、吊柜等充分合理利用空间的结构设计等。三是追求住宅楼宇的外观造型美观以及居住环境的社会、经济和生态指标的高档次，那些市场配套设施齐全、社会服务设施完善、公共交通方便、治安状况良好、绿化环境优美的住宅小区内的楼宇格外受人青睐。

为了适应人们的这些消费需求，现在的城市规划和住宅建设趋向某种规范化，产生了多种规范化的指标与

分类。购房者在选择和购买过程中，需要掌握这些基本常识，了解那些我们平常生活中感到十分陌生的建筑方面的“字眼”。

假如你准备买房，那么先要知道你要买的是什么房。是低层还是高层？是砖木结构还是大模板结构？是塔式楼还是长条楼？是筒子楼还是复式住宅？这些问号也许枯燥，但是很重要，因为不同类别的住宅往往意味着功能和结构的不同。

假如你准备买房，还要懂得如何计算测量住房的面积等空间指标。我们平常说某某的住房有多大一般是以长乘以宽计算的，亦即平方米(m²)。另外，在建筑学上，描述和测量住宅的空间大小，是以长度、宽度和高度为指标的，这些指标又分别被称为“进深”、“开间”和“层高”。总的来说，住宅的长宽高三维空间越大，建筑工艺的难度和建筑成本也越高，相关的价格自然也越高。

单独讲，进深过小，房间安全感和隐蔽感差；进深过大，则自然采光和通风条件较差。因此，目前我国一般规定城镇住宅进深在5米左右。开间也一样，开间过小，浪费建材和起居不便；开间过大，则住宅的结构整体性、稳定性和抗震性减弱，故此我国规定砖混结构的城镇住宅开间一般不能超过3.3米，大模板结构住宅一般不超过5米。层高过高，虽然可提供较大空间，但是造成建筑材料大量消耗、土地利用率和抗震性差等问题，因此近年住宅层高逐年下降，1987年我国颁布的《住宅建筑设计规范》规定把住宅层高控制在2.8米左右。

我们还需要知道，住宅楼建筑形式可分为外廊式、内廊式、筒子楼、联排式、梯间式、跃层式、退台式、里弄式、公寓式、四合院、三合院、复式等；若按使用

对象分类，则可分为普通住宅、青年住宅、老年人住宅、残疾人住宅、别墅式住宅、综合性商业住宅、铺面住宅等。这里要特别介绍，近几年，随着市场经济的发展，一些原本是居住区的地区转为商业街或商业区，沿街住宅则成为经商者争相购买的抢手货，因为这些住宅往往可以利用沿街门窗或者加以改造，使之形成“前店后宅”或“下店上宅”的住宅，住户既可居住，又可从事商业经营。

无论是购房自住，还是购房租赁或转手买卖，投资者都必须具备一定的建筑设计知识，起码要懂得如何看住宅建筑平面图、立面图和剖面图，以及住宅建筑图中常用的图例和符号。通过住宅建筑平面图，我们可以了解住宅的朝向、楼梯、走道、门窗、房间和阳台以及内部设备，如厨柜、便池、炉灶、浴缸等。在选择购房时，我们必须要先看房，但对那些正在建造中的或不能及时前去查看的住宅，就只得依据住宅的建筑平面图、立面图和剖面图等来了解住宅的基本情况了。有些情况下，也可以利用住宅建筑模式，较为直观地了解住宅情况，但是售房者大多数未必能提供这样的服务。所以我们还要靠“图上作业”。

通过住宅建筑平面图，我们可以计算出住宅的建筑面积、居住面积、辅助面积、结构面积和有效面积等。所谓建筑面积，即为建筑展开面积，其包括有效面积和结构面积；有效面积是住宅中居住面积与辅助面积的总和；居住面积指除去墙体、柱体等建筑构件面积的供住户生活使用的居室面积，辅助面积，是指住宅建筑各层平面中不直接提供住户生活的室内空间净面积，包括储藏室、走道、厅、厕所、厨房等。学会计算建筑面积和

居住面积很重要，投资者可以知道自己实际居住和支配的室内空间有多大，从而计算出自己付出房价或房租是否合理。

住宅最主要的使用价值就是供人们居住，所以，投资购房者不论是打算自己住，还是出租或转手买卖，都必须事先充分了解所买住宅的功能与质量。那些功能设计齐备、建筑质量一流的住宅自然会成为房地产市场的抢手货，转手倒卖也罢，出租也罢，都会有较丰厚利润可赚。

那么，在较短的时间内，如何迅速准确地判断所购买住宅的设计功能是否完善、建筑质量是否合格呢？

我们可以给读者介绍一些基本的方法。当然，更多的还要靠投资者在具体实践中不断地积累经验。

(1)住宅设计应具备哪些功能

首先谈卧室。卧室是住宅中主要单元之一。从居住人的生理和心理上的要求看，卧室要具有秘密性、蔽光性、配套洗浴、安静舒适。具体分解衡量指标，设计较好的卧室一般应有这样的特点：不宜向南开窗，避免阳光直射室内；靠近浴室和厕所；避免靠近夏季西晒和冬季室温较低的西北墙；卧室的面积一般不必过大，除双人床外，能摆放卧室家具如衣柜、梳妆台(镜)和床头柜等即可；好的设计还应尽可能有壁柜、壁橱的位置。

其次是厨房。古语讲：民以食为天，以居为安。厨房则是最能体现这条古语的地方，尤其是现代住宅。在现代住宅设计中，目前流行一种观点：厨房是住宅的心脏。的确，人要生存发展，首先要吃要喝。在现代单元式住宅中，厨房是住宅生活设施密度和使用频率最高的

空间部位。在这个空间部位里，家庭生活的许多重要内容如储藏、备餐、烹饪、清洗甚至进餐等都集中其内。因此，厨房在住宅设计中具有举足轻重的地位，国家有关建设部门甚至专门规定厨房的设计规范和质量要求。1987年7月国家颁布的《住宅建筑设计规范》规定，厨房的设计面积不得小于3.5平方米，炉灶、洗涤池、案台和固定式碗柜(架)必须齐备，还必须有架设厨房通风、排油烟及电加工炊具的空间和电源插座。根据《住宅建筑设计规范》，国家标准局又相继制订了《住宅厨房及相关设备基本参数》和《住宅厨房排气性能标准》，对我国住宅厨房的最小净宽、厨房家具的外型尺寸、空间位置甚至埋管布线都作了明确、细致的规定。住宅投资者要设法了解这些规定和规范，以便在察看样品房或图纸时注意察看厨房的有关设计参数和附属设备配置，从而对欲购住宅的设计水准和市场估价做到心中有数。

第三是卫生间。所谓卫生间是专指住宅内供人们进行个人生理卫生如排便、洗浴和清理的专门空间。在很多人心目中，以为卫生间仅指厕所，换个文雅的名称而已。实则不然，随着社会进步，人们对卫生间的要求越来越高，要具备多种功能。专家们研究，典型的卫生间应该具备大便器、洗脸盆(台)、浴盆(或喷淋空间)等三大部分，其最小总面积不能小于3平方米。另外卫生间还必须设有地漏、采暖设备(限北部寒冷地区)、通风换气通道和电源插座等。现在，人们对住宅卫生间的要求标准更高，除了要达到以上基本要求外，还希望卫生间墙壁和地面作过防水防潮处理，即贴瓷砖或马赛克等，以便淋浴等活动，还希望装置大平面梳妆镜等宾馆式设备。因此，在现代房地产市场中，卫生间的设计和建筑装修

情况往往成为影响住宅商品价格的重要因素之一，购房者在投资前不能不预先了解这些情况。

第四是阳台。在现代高层住宅中，阳台也是人们居住生活不可缺少的一部分空间。阳台的设计功能要类似于庭院，可以通风采光、晒衣晾物、栽花植草等活动。按照《城镇住宅设计规范》要求，住宅阳台的长度与开间要相差3米左右，宽度1.2米，要像一个狭长的走道。作这样的规定主要是为了防止阳台建得过宽过大。限于目前的建筑材料和楼房结构设计，过宽过大的阳台易造成结构性能的缺陷，如防震性能差，重力负荷能力差。按我国有关规定，阳台每平方米承重不得超过150公斤，阳台栏板高度不能低于1.10米，阳台栏杆间距不得超过11厘米，栏杆抗侧推力每米不能低于300公斤。这些技术性规范都是为确保住户的安全而规定的。现在有不少住户为了扩展空间，或将阳台完全封闭起来作为一个房间使用，或在阳台堆放大量杂物。这样可能会超越阳台重力负荷能力，易发生台坍人伤的事故。因此，现在一些高层住宅在设计时安排两个阳台：一个是服务型阳台，一般朝向西北、与厨房联通，可以堆放粮菜等杂物；另一个是生活型阳台，一般朝向东南，面积较大，供人们晒衣晾物、栽花植草之用。有些高层住宅的阳台往往设置防火预备通道，以备紧急时使用。这些情况，投资者购房前都应了解到。

第五是楼梯和电梯。现代住宅不断向空中发展，楼梯的作用日益突出。楼梯的设计不仅要考虑平日住户进出上下的日常需要，也要考虑到火灾地震等紧急情况时疏散和灭火的要求。电梯的发明，推动了高层建筑的发展；同时，高层住宅的居民对电梯的依赖度亦越来越高。