

以艺术品作抵押 换取未来增值空间

“组合产权”艺术品悄然兴起

城升值窍门

只花2万元就可买到名家雕刻的和田籽料精品,这样的投资精品你会心动吗?近日,浙江文交所正在发行“和田籽玉名家作品组合产权”,最低认购金额仅2万元。在艺术品份额化交易“折戟”之后,各机构又推出新的品种,普通投资者应该谨慎为上。

新品呈现新特点

今年年初,作为首推者及最后一家仍在进行份额化交易的天津文交所发布了整顿方案,告知投资者:所有艺术品份额将通过协议转让的

方式流通转让,最终将通过要约收购、竞拍等方式退市。此举宣告文交所整顿接近尾声,但随着艺术品投资组合产权出现在投资市场上,越来越多的人看到了投资艺术品的新途径。

据不完全统计,目前各地文交所已陆续发行数十款组合产权产品。那什么是“组合产权产品”呢?简单来说,就是用艺术品作为抵押物,向投资者借款,收益率就是投资者的借款利率。此次浙江文交所推出的“和田籽玉名家作品组合产权”,涉及了12块和田籽料,由黄罕勇、崔磊、邹作志等国内美术大师雕刻完成,每件底价在30-90万元之间。投资规模500万元,资产管理人

杭州方圆玉石文化交流中心主动认购100万,剩下的400万面向文交所会员,最低认购金额仅2万元。

卖的是增值空间

艺术品组合产权产品不光是一件艺术品,是有好多个艺术品,且设定存续期进行运作,这实际上卖的是艺术品的增值空间。最近的一个案例,就是在去年陕西文交所发售李苦禅国画作品组合产权,最长管理期限是两年,预期年化收益率15%。结果画作在项目运作后的90天就以拍卖的方式售出,其间的收益率达到8%,折算成年化收益率高达32.4%。

艺术品投资组合产权通过管理

人对艺术品的运营、宣传、策展和出售及其他保值增值的服务,包括邀请知名藏购家购买、请评论家对艺术品的艺术价值进行提炼、对艺术家本人进行宣传等,从而达到艺术品的保值增值目的。

风险不小需谨慎

随着艺术品拍卖市场成本越来越高,特别是涉及的佣金使得许多投资往往需要很多年才能够变现,使得很多艺术品投资公司都希望和文交所合作,组合产权也已成为艺术品金融化的新宠,并通过让普通投资者购买的方式,即时回笼流动资金。

但这种模式并不是没有风险,

最终项目能否保证收益和艺术品市场行情有关,万一标的物选择不好就会有风险。艺术品组合产权是文所在艺术品份额化之后的新尝试,存在不确定性。规模小还好控制一些,如果规模达到几千万元甚至上亿元,如何控制风险是个问题。

同时,对于艺术品投资而言,最大的困难在于真假鉴定。现在艺术品主要还依靠人为鉴定,很难保证不发生差错。在具体设计产品时,应尽量要找出有多次拍卖纪录的,说明真品的概率比较高。但这样的艺术品的升值空间也是较有限的,普通投资者在选择具体产品时,一定要仔细且谨慎,不要轻易出手。

斐翔

中国人民银行上月发行2013北京国际钱币博览会银质纪念币1枚,该1盎司银币最大发行量为3万枚,最新市场价格为380元。

金银币市场近期出现转暖的迹象,部分品种的成交有所好转,一些品种的价格上涨。以彩金币板块为例,龙头品种贵妃醉酒币的价格从歇夏期最低的4.5万元涨到目前的5.5万元;另一款较有特色的彩金币品种闹天宫币,价格涨幅超过40%,从1.8万元涨到最新的2.6万元。彩金币板块沉寂多时,上述两品种近期价涨,颇有

彩金币近期价涨

点市场先导的意味。

新近发行的一些金银纪念币价格的走势趋于平稳。其中,黄山银套币从1950元小幅反弹至2050元,反弹原因是货源少;黄山金银套币的价格维持在5200元;普陀山5盎司观音金币的价格小涨,最新市价为12.5万元,创面世以来新高;京剧脸谱3组关羽5盎司金币最新市价为11万元,其最低时价格曾下探至9万元,最高价曾达13万元;中国-东盟博览会十周年金银纪念币价格小跌至3300元,银币表现好些,最新市价为500元。如意

留学与买房“一石二鸟”

——金凯平谈澳大利亚房产投资系列之三

留学和买房,这两个概念看上去有些风马牛不相及。然而在澳大利亚,买房其实完全可以成为留学的良好后盾。所谓以房养学,就是在子女留学澳大利亚期间,家长同时购买一套当地的房产,既可满足子女住宿所需,又利用房产的增值,达到抵充留学期间给费用的目的。

我们可以来算这样一笔账:小王在中国读完了高一,想到澳大利亚来留学,如果他要从高二读到硕士毕业,那总共需要8年时间。在这8年里,他的学费和其他生活费用平摊下来,基本为1年4万澳元左右。那么8年的总花销要达32万澳元(近200万人民币)。这么大一笔费用而且还是纯支出,对很多家庭来说都是不菲的财政负担。当然小王可以在课余时间打工,但会很辛苦,赚到的钱也有限,还会占去学习时间,有时候是得不偿失的。

但是,如果小王的父母在他到澳大利亚的伊始,就购买一套价值40万澳元左右的房子(如果在墨尔本西南区,根据2009年的标准,可以买到四居室的别墅)。小王一个人住一间房,再可出租两间至三房。小王的父母只需支付30%的首付,即12万澳元即可。余下部分申请贷款,房租可用来抵消部分房贷。这样一来,小王不仅8年里可以省下6万多澳元的房租支出,更重要的是澳大利亚的房产一般在7到8年左右可以有翻一番的增长幅度。而墨尔本西南区,像Point Cook这样的地区最近几年更是实现了5年翻一番的增幅。那么等到小王硕士读完,

那套房子的总价将增至100多万澳元。

小王8年留学的总收支情况就可以看以下这个公式:100万澳元房产总值-28万澳元贷款-12万澳元首付-32万澳元生活支出-16万澳元的还贷利息(按7%的年利率计算)-2万澳元左右的买房相关费用(律师费、税费等等)=10万澳元。从中可看出,因为以房养学,小王等于免费读书8年,他们家还净赚了10万澳元(相当于60多万元人民币),真是一举多得的美事。

其实我还真遇过一个现实例子:一位来自昆山的客户王先生60多岁了,但还要在墨尔本购买房产。销售人员问他要买房的目的,他说有一个孙女,现在3岁,家里人都希望她长大后能去澳大利亚留学。老先生现在买了一套在墨尔本西南区价值30万澳元的房产,那么等到孙女读大学时,这套房子就已涨到100万澳元了,即可轻松实现孙女的留学之梦,还获得了巨大的投资回报。不仅如此,他还打算再买一套房产,因为他还有一个2个月大的孙子,希望到他18岁生日时,送上一套价值近120万澳元的房子作礼物。

所以,为了下一代的长远考虑,在澳大利亚买房是很好的选择。

咨询会举办时间:10月13日(周日)14:00
举办地点:世茂皇家艾美酒店9楼ParlourV(会议5厅)(南京东路789号,近西藏中路)
预约电话:021-52380725、52380726

帮你赴澳做“地主”

——专访澳中集团董事局主席金凯平

1987年10月,他从上海出发,留学澳大利亚,身上只有1000澳元。

到达澳大利亚的第五天,他在墨尔本大学发表了关于澳中贸易的演讲。

到达澳大利亚的第七个月,他出版了《中国贸易指南》一书。

到达澳大利亚的第八年,他买下价值1.2亿元人民币的澳大利亚总工会大楼。

这是一个人的澳大利亚梦,是一个中国人在澳大利亚做“地主”的故事。

澳中集团董事局主席金凯平(见图),曾在墨尔本皇家理工大学(Royal Melbourne Institute of Technology University)就读工商管理硕士,并在迪肯大学(Deakin University)维多利亚商学院任教。他用英文撰写的《中国贸易指南》和《怎样与中华人民共和国进行商业谈判》两本著作,被选为澳大利亚高等学府的教材和工商界从事中国贸易的参考书。

如今,金凯平的事业主要是和房子打交道。他把自己的创业经历写成了《澳洲梦》和《中国人在澳洲做地主》两本书,为的是圆更多人的澳洲梦,为更多中国人在澳大利亚做“地主”提供方便。

五“规矩”应万变

金凯平有自己的原则:坚持在墨尔本,坚持做海边、名校旁的房子,坚持提供一条龙服务。

澳大利亚地域辽阔,可金凯平并未考虑过走出墨尔本。他认为,澳大利亚的某些城市因产业结构单一,决定了其人口规模很大程度上受到产业发展影响,而墨尔本不会。相比澳大利亚最大城市悉尼,他更看好墨尔本的发展潜力和房地产回报空间。近日,英国《经济学家》杂志公布了最新一期全球城市宜居度排行榜。墨尔本以优质的环境、适宜的气候和发达的经济水平连续第三年夺冠。

投资房产是复杂的事情,可金凯平笃信“以不变应万变”。他总结投资澳大利亚房产有五条“规矩”:一是资金链较紧,短期随时需要变现的投资者,不适合投资澳大利亚房产。因为近50年的澳大利亚统计



数据显示,澳大利亚房产增值有“七年翻一番”的说法,中间有涨有跌,短期急于套现的话很难获利;二是不要轻易投资40平方米以下的学生公寓及有季节性经营风险的酒店式公寓。这些产品获取银行贷款相对困难,当地人不太愿意接盘;三是以同样的总价投资,首选有土地所有权的洋房,而非市中心的公寓。原因是前者的升值幅度一般超出后者一倍;四是澳洲房子可通过出租获取现金流,但一定要根据澳大利亚人的家庭生活喜好装修,例如厨房必须是开放式的;五是选专业的服务商很关键。因为澳大利亚房子在交房后,房屋的管理费、贷款和污水处理费等都需要业主处理,且一旦逾期罚息相当高。

莫照搬国内习惯

由于海外国家法律环境、对于不动产投资政策等与中国并不相同。投资者如果缺乏对海外房地产市场足够的了解,照搬国内的房产投资模式的话,风险不小。最近有澳大利亚媒体报道,一对中国父母近日花费140万澳元,为他们在澳大利亚留学的儿子买下一座豪宅。但令这对中国夫妇意外的是,这座豪宅必须拆掉重建。因为根据澳大利亚法律,这对父母不是澳大利亚公民,他们购买的又不是新房,所以必须拆掉重建。

金凯平提醒购房者,澳大利亚的二手房最值钱,因为位置较好,受立法保护。“像澳大利亚媒体提到的这对中国父母,明显没有找对服务机构。澳大利亚不允许外国人买二手房,但留学生可在当地买二手房,前提是必须以自住为目的,并且离开澳大利亚时卖掉房子。”

去国外“以房养老”

金凯平介绍说,“以房养老”在澳大利亚是当地人接受度较高的养老方式,政府也大力提倡。

比如到墨尔本置业“以房养老”,通常做法是以54万澳元(约合310万人民币)价格买一套房来计算,利用贷款买两套,每套首付35%,贷款65%。过几年后,投资者卖掉其中一套,把另一套贷款还清,就等于在墨尔本拥有一套无贷房。“现在墨尔本地区每套房周租大概在350澳元(约合2000元人民币),未来房租可能不断上涨,月租金涨到1万元人民币也并非不可能。这笔钱即使是在澳大利亚养老,也是绰绰有余。”

开发商+猎头+管家

时下销售澳大利亚房产的公司不少,如何让中国购房者认准澳中品牌?金凯平透露,秘诀就是服务。他说:“买房容易管房难,我一直坚持提供完善的延伸服务,业主的房屋尚未建好,澳中集团就已联系知名中介公司负责出租事宜,并派专人对接中介公司。为了方便业主打理房屋,澳中集团甚至有专人负责业主的账单,将房贷、水、电、煤等账单翻译成中文后,送到业主手中。这些服务相当一部分是免费的。”

金凯平调侃说,澳中集团现在身兼“开发商+猎头+私人管家”等多重角色。当投资者购房时,他们负责落实贷款、现场监工、验收,并让房产中介提前进场,争取把房子早点租出去。当业主的孩子在澳大利亚留学,与家人两地分居时,公司组织了俱乐部,定期组织活动,让孩子感觉“我在澳大利亚有个家”。当业主的房屋建成,澳中集团的团队挑起出租、维修、管理、账单等工作,让业主人在国内安心当“甩手掌柜”。当业主或其家属在澳大利亚找不到工作时,澳中集团会联系人力资源公司负责培训,帮他们找到工作。

目前服务500多位客户,金凯平在不断扩大服务团队,寻找更多的战略合作伙伴,充实自己的服务基金,准备的是长久兑现承诺。

本报记者 陈杰