

城

升值窍门

10月21日,南京文交所钱币邮票交易中心上线运营,首批7个挂牌钱币邮票品种亮相。其中,钱币类藏品有彩色金币闹天宫、彩色金币收月兔、彩色金币悟空拜师、彩色银币乒乓球、本色银币二轮扇银龙、本色银币二轮扇银蛇,邮票类藏品有特种邮票洛神赋图。

分析首批挂牌交易品种,会发现有以下特点:首先,金银纪念币品种占了大头,7个品种中有6个是金银纪念币品种;其次,金银纪念币品种中,彩色币占大头;第三,题材优势明显。既有大家熟悉、喜爱的生

城

升值提醒

珊瑚升值明显
警惕商家造假

去台湾地区旅游的人越来越多,不少人会选择珊瑚作为纪念品,不仅因为其制成的饰品与摆件漂亮,更是因为其升值趋势吸引眼球。但值得注意的是,珊瑚造假比较猖獗,《行家这样买宝石》的作者汤惠民近日就在网上曝光了使用海竹染色当成珊瑚来销售的事例。

其实,不仅在台湾地区,大陆不少珠宝店与宝石零售摊点也有号称“红珊瑚”的商品在出售,有红珊瑚摆件与饰品,从几十元到数万元不等。一些用海竹、白珊瑚染色做成的高仿“红珊瑚”,经常让不懂行的收藏投资者“中套”。

即使是真正的红珊瑚也是有等级的,而且价格也非常透明。顶级的红珊瑚是“AKA红”,即汉译的“阿卡”,以台湾地区深红阿卡或大红阿卡的等级为标准,俗称“牛血”珊瑚,其价格达到了每克500元至4000元。第二等级则被称为“沙丁红”,以意大利沙丁岛所产而得名,为大红色阶,俗称“辣椒红”珊瑚,价格基本在每克300元左右。第三等的是“MOMO红”,颜色次于阿卡红,属肉桃红或橙红颜色,价格在每克200元左右。如果你“捡漏”的价格比这个低许多的话,那基本上可以肯定是赝品。

报价便宜的假珊瑚不建议佩戴,因为假珊瑚的化学染料多数附着性不强,易被人体吸收,会伤害身体健康。
斐翔

南京文交所新品种详解

肖题材,也有古典名著、名画题材,还有体育题材。第四,首批挂牌交易品种的价格都较适中,既有几十元的洛神赋图邮票,也有几百元的本色银币二轮扇银龙、本色银币二轮扇银蛇,还有千元级别的彩色银币乒乓球和万元级别的彩色金币闹天宫、彩色金币收月兔、彩色金币悟空拜师;第五,挂牌品种价格平均比邮币卡交易市价要低一些。

首批挂牌交易的钱币邮票品种,发行量适中且都经过一段时间

的消耗,特色较鲜明,具有一定的收藏投资价值。具体分析如下:闹天宫彩金币曾获得“最受群众喜爱的2002年中国贵金属纪念币”荣誉称号,还有古典文学、京剧艺术、瑞士制造等概念;收月兔彩金币具有古典文学题材等概念,目前万元的价位性价比;悟空拜师彩金币具有古典文学题材等概念,万元定位性价比不错;乒乓球彩色银币具有体育题材、错币、国球、评级币概念等,千元级别价位,适合人群广泛;二轮

生肖扇形龙银币和二轮生肖扇形蛇银币均为生肖题材,且为数百元级别的品种,每年的消耗量较大;洛神赋图邮票具有名作名画珠联璧合概念,曾被评为最佳印刷邮票和优秀特种邮票,几十元的价格能吸引更多人关注。

业内人士表示,目前我国存量邮币卡的市场估值在4万亿元左右,邮币卡的收藏投资者有几十万人。邮币卡是艺术品,具有较高的艺术欣赏价值,更是艺术品门类中参

与者最多、社会影响最大、入门最容易的收藏投资品种。

以往以实物交易为主的邮币卡品种,存在变现难、辨真伪难、鉴品相难等问题,一直困扰着广大邮币卡收藏投资者。如今电子化交易形式出现,这些难题得以化解,适应了时代发展的要求。邮币卡交易证券化后,带来了交易便利性,如目前南京文交所钱币邮票交易中心实行T+0规则,这是以往邮币卡实物交易不能及的。
如意

房产估价

宝山区
大华板块

水岸蓝桥

评估总价:335万元
评估单价:34184元/平方米
地址:真华路999弄
房型:2/2/1
产证面积:98平方米
楼层:3F/11F
入住时间:2006年
朝向:南北
装修:精装修

业主李先生自述:房产评估专家,你好!由于工作变动,我工作调动后,到浦东新区上班,在单位附近购置了一套新物业。为了减轻还贷压力,想出手水岸蓝桥那套老房子,不知道以何价格出售较合适?

上海中原滨江雅苑分行经理何秋平点评:李先生,你好!水岸蓝桥位于宝山大华板块,是板块内的

高品质小区,居住氛围浓厚,毗邻中环路,配套成熟。小区内有自然生态景观河,绿化率40%以上,环境宜人,适宜居住。

小区生活配套成熟,步行15分钟可至轨交7号线,有多条通往五角场、人民广场、南京路的公交线路途经小区,交通便利。步行5分钟就可至乐购、巴黎春天、大华虎城等,居民购物、餐饮、娱乐、

休闲等需求一应俱全。小区周边银行、便利店、菜场、学校、医院等生活设施齐全。小区紧靠行知公园,是平时锻炼散步的好去处。

小区8月份曾成交了一套相同面积和户型的物业,成交价320万元。李先生的这套物业位于小区中心,考虑到近期房价上涨速度比较快,建议以335万元挂牌出售较为合适。
阿文

上海中鑫现货白银上线交易

继贵金属的现货延期和期货交易后,依托上海市普陀区现货白银的产业集聚优势,现货贵金属交易平台中鑫贵金属交易中心日前在试运营,首个交易品种现货白银上线交易。

据悉,交易中心目前实行“现货挂牌交易和分散式柜台交易”相结合的贵金属交易模式,将面向全球开展白银报价交易、现货流通、数据采集加工、指数开发和论坛会展等业务,努力打造成上海乃至全国有影响力的专业贵金属交易平台。

上海普陀区中山北路是近年崛起的全国现货白银集散地之一,“白银一条街”流通量约占全国总量的七成。交易中心依托此优势,可促进实体产业与资本市场对接,上海的多层次贵金属衍生品市场体系更完善。
刘珍华

城

币市风向标

中国人民银行10月10日发行了2014中国甲午(马)年金银纪念币一套16枚。就生肖题材而言,马年生肖题材算是佼佼者。不过,其负面因素也有:其一,近年来金银纪念币市场的行情持续低迷,参与收藏投资金银纪念币的资金减少;其二,随着各方礼品消耗大幅缩减,使得可作为礼品用途的金银纪念币缺少了买家支持;其三,宏

马年金银纪念币走势剖析

观经济仍处于较平缓的发展轨道,经济形势不太强。

在辛卯(兔)年和壬辰(龙)年金银纪念币连续大幅扩容后,至癸巳(蛇)年和甲午(马)年金银纪念币身上可看出央行的扩容步伐暂时减弱。甲午(马)年与癸巳(蛇)年金银纪念币的发行量一样,这是一个特点。

回顾近年来生肖题材金银纪

念币的价格走势,可发现壬辰龙年金银纪念币有所高开,购买者到现在还套在其中;癸巳蛇年金银纪念币虽平开,价格仍一路下跌,购买者同样被套。由于连续两年生肖题材金银纪念币的表现较差,将使得马年金银纪念币的收藏投资收益预期大降,反而有利其今后表现。

马年金银纪念币特别有看点的是首次发行2公斤金币,由于发

行量仅100枚,市场价格会很高,当然,它与很多金银纪念币收藏投资者无缘。

至于其他品种,市场热门仍是本色金银纪念币套币和彩色金银纪念币套币,前者最新市价为2600元,后者最新市价为3000元。而就长线而言,5盎司彩色金币和5盎司彩色银币也值得关注。

如意

资金链这个“安全阀”不能断裂

——澳大利亚房产投资系列谈之五

虽然我反复强调投资澳大利亚房地产的安全性,但这并不意味着它不存在任何的风险。

事实上,澳大利亚房地产投资有一个最重要的“安全阀”,那就是资金链。如果能守住这个“安全阀”,那么所有问题都能迎刃而解;但如果守不住它,则可能影响到投资的成功。

资金链一旦断裂,就无法实现房地产的长期持有;就会影响扩大再投资;更会影响投资信心。

那么投资者如何能够确保在澳大利亚的投资过程中,资金链始终是安全可靠的呢?最主要的,是要对整个投资期间的房产收入情况和投资支出情况有一个比较准确的预估。

我们可以通过这样一个实例,来了解资金链在什么样的情况下是安全的,在什么情况下会出现问题,又在什么情况下有可能出现断裂的风险?

举例来说,如果2010年投资者在澳大利亚墨尔本购买了一套价

值35万澳元左右的房产,且首付了30%,其余向银行申请贷款,年息以7%计算。那么我们可以计算出为了维持这一套房子,每年需要支付的费用是17150澳元。租金收入呢?根据当地一般情况,这样价格的一套住宅,如果出租,每周的租金大约是320澳元。扣去一年中因为租约到期后可能出现的二至三周的空置期,那么全年的租金收入可达15680澳元。

如此一来,投资者的年收入支出差价为1470澳元,折合人民币1万元不到。这笔费用恐怕也就相当于中国发达地区中等收入阶层一个月的收入吧?对投资者来说是没什么问题的。

所以,我的观点是:对资金充沛的投资者来说,价格30万至50万澳元之间的投资房,如果只买一套,

那么资金链是不会有问题的;如果购买多套,就要保持一定的谨慎态度了。因为此时租金外的年投入会达到10万至15万人民币,对于部分投资者来说,资金链就会变得紧张。要做到维持资金链万无一失,我建议要做到以下几点:

首先,要有足够的保障储备金。最好是能准备一笔相当于总投资10%-20%的流动资金作为保障储备金。如不能,则至少要每年有相当于数万人民币的现金专项用于房产投资支出。

其次,在支出方面,要考虑到多种可变因素。比如贷款利息的上升就是必须考虑的问题。目前澳大利亚银行每年的利息上升幅度达1%至2%(经济状况良好的情况下)。所以在投资之前,最好能够在现有利率上再加2.5个百分点作为参

考,并确保能在更高利率水平上依然能够偿付贷款。另外还有一些小额支出也不能忽略,如市政管理费、排污费、出租管理费等(差不多为租金的5.5%,假设周租100澳元,则管理费为5.5澳元)。

其三,除了租金收入外,投资者要仔细核算其他日常收入(主要指国内收入),这是资金链稳固的重要保证。提醒投资者注意,澳大利亚的租金平均每年可以上涨5%,所以也要把这一点统计在内。

其四,要适时控制贷款比例。当购买房产达到10套或10套以上时,建议将贷款比例由75%-80%下降到65%~70%,使之留有余地,这是防止资金链断裂的另一个方法。

最后,最初支付费用额度过大,也会影响资金链。曾经有一位客户,他在很多时间内一口气买下了8套房

产,虽然他完全具备这样投资规模的财力实力。可因为这些房产签约的前后日期过于接近,导致最后数套房产几乎在几天内同时过户。房地产的过户日期受政府审批程序制约,长短不一,所以先签后过户或后签先过户的情况屡见不鲜。而该客户却没有预见到这一情况,并没有准备好可以满足这几套房产过户的全部资金,一时间也没有办法周转其他资金来解决困难,几乎到了被迫中止合同的地步。这一事件足以让所有有意在澳大利亚进行房地产投资的人士引以为戒。

总之,如果做到投资目标选择合理,收入支出计算准确,对各种资金流转困难估计充分,保障储备金安排妥当,那么资金链断裂的风险就不会产生了。

金凯平