



MASTER THE TIMING OF STOCK TRADING

把握股票的卖点和买点

■ 文：国盛证券 王剑

价值投资的要点是以低估的价格买入优质公司的股票。“低估的价格”指最佳的介入买点，“优质公司”意味着高成长性以及获利区间，因此，要抓住价值投资的要点，就要准确把握股票的卖点和买点。

对于投资者而言，一般不要希望自己在最高的价位卖出，只要在次高位或者高位区间卖出都是成功的，那种对卖出价位很高的想法是不现实的，反而会导致自己出现错误的选择。

● 卖点选择是关键

对于部分投资者而言，经常为在哪个位置上卖出股票而困惑，不知道如何去确定卖出的价位，导致没有取得理想的获利。由于不会卖股票，经常导致出现看对的股票赚小钱，看错的股票亏大钱的情况，因此掌握卖出股票的价位显得非常重要。在这里就根据不同的情况进行分析，使自己在选对的时候尽可能的多赚利润，而在选错的时候减少亏损。

对于选对个股的时候，也就是持有个股上涨获利的时候，对于卖出价位要有提前的预估，但首先还要端正自己的态度。对于投资者而言，一般不要希望自己在最高的价位卖出，只要在次高位或者高位区间卖出都是成功的，那种对卖出价位很高的

想法是不现实的，反而会导致自己出现错误的选择。对卖出股票定位必须根据个股的走势来选择，一般而言可以分为两种，一种是长期趋势的个股，也就是处于大牛市中判断个股卖出的技巧，还有一种是强反弹的卖出技巧。

就长期趋势看好的卖出价格判断要遵循几个原则：第一，持有的个股当处于长期向上趋势的时候以长期持股为主，不预先制定卖出的价格，因为市场涨起来是没有顶的，很难从技术上判断最高的价位在哪，所以在趋势没有改变之前以持股为主；第二，在趋势发生变化时才进行关注，有时是上涨方式发生了改变，但总体趋势没有变化，此时依旧以持股为主，但要继续关注，说明股价运行进入新的阶段；第三，当趋势发生扭转即上升趋势结束，建议当市场头部明确之后再选择卖出会比较理想，这种操作虽然从短期来看是卖在低位，但从长期来看却是成功，其成功的前提是长期持股后，着眼于大利润。

对于那种超跌抢反弹的操作而言，是指股价处于下降或者横盘的时期，当市场股价下跌到下轨的时候介入抄底，或者是在箱底的位置上抄底，此时就要有预期，但股价反弹到下降通道的上轨或者箱顶的位置就要考虑出局。这种操作成功的关键就是震荡的幅度足够大，自己参与的预期获利目标要低一些，并且卖出的股价要低于以往的技术上的反弹位置，才能确保投资的成功。

当然与任何技术分析一样，这些卖出价位的判断方法也并非全部都对，特别是在市场不好的时候，抄底的风险更大。但一旦失败必须要制定止损位置，以避免亏损过大。一般而言，在大趋势向上的时候不存在止损的问题，主要是在下降通道中抢反弹往往存在失败的可能，应制定止损原则。就总体来看，以上介绍的止损方法成功的概率还是比较高的，基本可以解决卖出的困惑问题，使投资者可以获得较好的投资收益。



•TIPS:

◆ 股票目标价位理论定价法:

1. 前期阻力位

前期阻力位指当股价接近前期阻力位时，如果不能再增动量，则跃过此阻力位的难度会非常大，投资者不妨出局或减仓。如果前期阻力位，特别是重要的阻力位没有被有效突破的话，或者投资者此时对股票的定价存在疑惑的话，则可以考虑减仓，如果正好处于市场的高点，则有出局的必要。

2. 大盘是否见顶

在通常情况下，个股与大盘的联动性还是非常强的，大盘处于升势时买股票赚钱的概率远远超过大盘处于盘势或跌势时，如果大盘见顶，则差不多90%的股票都会随之下沉。故判断大盘是否见顶是考虑是否卖出股票的一个重要指标。

按这种方法操作有两点需注意：一是对大盘的见顶迹象和信号能有一定把握；二要承担另外不随大盘表现的10%的股票此时继续上升的风险。

3. 量度升幅到达

升幅到达多少按照个股的活跃情况而定，同时也需要对应大盘和股票热点。但这一方法不是所有股票都适用，一般用在强势股上更为有效。而且量度升幅的股价起始点需要小心处理，如果不能很好把握，最好不要使用该方法，否则会误导操作。

此外，常用的还有指标法，该法既可用于日线，也可用于周线或月线；平均线法，看股价是否跌破某一均线；顶底背离法等。

特别提醒：每种方法都有不完善之处，使用时需谨慎、适时选择，应用中不可过于机械。

● 买点也很重要

炒股想赚钱，把握买卖点是关键，不同的股票、不同的时期有着不同的买卖点，如何选择好买点，以下列出了几项注意要点：

1. 股价经过长期下掉后的反弹，为第一买点。虽然成功率不高，但如果成功，获利巨大，经常可翻倍，只是时间较长。（主要是第一浪，或第三浪的形成初期）
2. 当股价经过一段时间的反弹后，上行庄的成本附近时快速上穿，这时就是第二买点。一般都会成功介入，而且获利丰厚，时间也不长。（在第三浪确定后的开始）
3. 在上升中的每次震荡都是买点，这时买点为第三买点。这种买点有一定获利空间，成功率在75%以上，时间也不长。（在第三浪的上升途中）
4. 在股价经过快速下跌后的反弹，这个抢反弹就是第四买点。这种买点的成功率不高，并获利有限，就是时间迅速，所以常受到一些投资者的关注。（在第5浪的反弹初期）

[责任编辑:郭婷婷]



Be A Smart Policy Holders 做个精明的投保人

■文：尹格

今年以来，股市连续震荡下行，导致投资风险不断增加，在居民储蓄实际“负利率”的情形下，不少投资者开始从追求高回报转向资金安全与投资收益的平衡，这使得分红险重新成为保险市场乃至理财市场中的“新宠”。

● 分红险吸引投资者眼球

保监会规定“分红保险投资收益不得低于公司可分配收益盈余的70%”，这项规定保证了投保人对分红险的投资预期。今年上半年的保险市场中，分红险所占的市场份额就高达60%，分红险不仅有保底收益还有年度红利、特别红利以及终了红利，这三种红利加起来就达到了保险收益的5.9%，在熊市中堪称不错的避险工具。

在负利率时代投保分红险不失为一个比较好的选择。一般情况下，分红险可以在保证固定保额满期返还的基础上，会集中庞大的保险资金，由机构进行投资理财，这有利于保单保值增值，以及抵销通货膨胀造成的资产流失。对投保人来说，在保证固定资本返还的同时，还可以“赚取”以复利计息的红利收入。

目前分红险的主要投资渠道为国债、存款、基金和大型基础设施建设。因此，加息后保险公司的新增投资收益有望提高，投保者的利益也必然水涨船高。

- 分红险属于投资类保险产品，购买分红险的人在获得身故保障和生存金返还的同时，还可以以红利的方式分享保险公司的经营成果。分红险由于其年年分红及复利累积等特点，可以较为有效地抵御通胀的影响。

- 分红险的红利分配有两种方式：现金红利和增额红利。现金红利是直接以现金的形式将盈余分配给保单持有人，目前国内大多数保险公司采取这种方式；增额红利是指整个保险期限内每年以增加保险金额的方式分配红利。

- 在现金红利的分配方式下，红利可以采取多种领取方式：现金、累积生息、抵交保费和购买减额交清保险。

■ 投资型险种的其他家族成员

万能险

万能险，全称是万能型储蓄类寿险产品，指的是可以任意支付保险费，以及任意调整死亡保险金给付金额的人寿保险。也就是说，除了支付某一个最低金额的第一期保险费以后，投保人可以在任何时间支付任何金额的保险费，并且任意提高或者降低死亡给付金额，只要保单积存的现金价值足够支付以后各期的成本和费用就可以了。而且，万能保险现金价值的计算有一个最低的保证利率，这有效地保证了投保人的保险收益。（目前保监会规定的保底利率为2.5%）。虽然，万能险缴费灵活、领取灵活、保额灵活，但是通常在购买万能险时，大多数代理人还是会建议客户稳定缴费和有规划的领取。这样，万能险才能起到“强制储蓄”、“稳定保值”的效果。

投连险

投连险，全称是投资连结保险，指的是一种新形式的终身寿险产品，它集保障和投资于一体。保障主要体现在被保险人如果在保险期间意外身故，会获取保险公司支付的身故保障金，同时通过投连附加险的形式也可以使用户获得重大疾病等其他方面的保障。投资方面是指保险公司使用投保人支付的保费进行投资，获得收益。所以，消费者交付的保费按照保险合同分为两个部分：一部分进入保险账户，给予客户寿险保障；另一部分进入投资账户，按照约定的管理费委托给保险公司进行投资运作，客户通过投资账户净值增长实现收益。

● 理性看待分红险

1.目前，一般分红险的红利大部分，甚至绝大部分来源于投资经营收益，而真正获利的多少取决于保险公司业务经营能力的强弱，所以在选择分红险时，选择保险公司是第一位的，然后才是险种，详细了解公司的投资经营能力是相当重要的。因此，建议尽量选择财力雄厚、稳健、背景良好的保险公司。因不同公司的财力和背景有差异，从而导致投资渠道、经营管理水平、获利能力是大不相同的，最后到客户手里的收益就会产生很大的悬殊。对于一个还处于草创期或扩张建设期的保险公司来说，一定时间内是很难做到盈利的。

2.分红险一般保费较高，人身保障偏弱，它更侧重投资理财，主要是用来抵御通货膨胀和利率变动，用做资产保值增值，并合理避税等功能。简单点说，分红险就是用来规避财富风险，对现有家庭财富本身提供保障。所以在考虑分红险之前应该先考虑其他基本保障型险种，如意外险、健康险、责任寿险等，投保人也得计划适当的应急开销备用金，特别是那些中低收入人群，千万要注意保险购买顺序和保费承受能力。

3.分红险是典型的投资险，其红利多少的不确定性正是其投资性的高度体现。它的收益往往要通过中长期的时间积累才会比较明显地感受到，保险公司长期相对稳健的赢利能力最值得关注。购买此类保险除了需要配合适当的本金投入外，还得考虑回报周期，所以买分红险的钱最好是闲钱。

● 你适合投资分红险吗？

分红险比较适合家庭较富裕、有稳定收入，且不太急于用此部分资金的人群，可以为未来资产保值或者给孩子储备未来的生活资金。此外，也适合要抚养丧失劳动能力的家庭成员，如残疾智障儿。残疾儿或智障儿由于身体的因素，很难买到其他保障型的险种，他们也不适合拥有太多的现金。因此，分红险通过年年定额返还年金，可以满足他们的基本需求。

◆ 避免进入误区

首先，分红险有高回报，能赚钱。其实分红险先是保险，然后才考虑投资功能，其保障的本质与传统险种并没有差异，而红利的分配视保险公司的经营情况而定，具有不确定性。

其次，只顾眼前，过分看重短期分红利润。保险看重的是时间性，时间越长，其保障价值才越高。作为一种稳健的保险类型，分红险需要时间检验，不应只看一时得失。

再次，将不同险种做片面对比。由于各种分红险的设计有一定差异，不同的分红险种所能提供的保障和收益程度各有不同，消费者应全面把握分红产品的保障和投资作用，不要将不同分红险的红利做简单、片面的比较。

最后，所有家庭都适合购买分红险。两类家庭应慎购分红险：一是分红险变现能力较差，短期内有大笔开支的家庭应慎购分红险，如果中途退保，投保人只能按保单的“现金价值”退钱，可能连本金都难保；二是收入不稳定的家庭，不宜购买分红险。 [E] [责任编辑：张丽]



根据国际市场经验, 黄金的衍生交易往往结合了黄金期货与黄金期权两种交易方式, 帮助投资者应对价格变动。

黄金投资也潮流 New Trends Of Gold Investment

■文: 朱诗悦

随着2008年1月9日黄金期货在上海期货交易所正式挂牌交易, 中国首个“金融期货”产品正式面世, 成为继黄金期权后的又一黄金衍生交易产品。虽说“天下黄金一个颜色”, 但是面对品种多样的各类黄金投资衍生产品, 个人投资者即可根据自己的实际情况, 选择投资黄金期货以及黄金期权。



● 黄金期货: 无法抵挡的“炒金”诱惑

投资黄金期货的优势在于, 黄金期货的购买者、销售者都是在合同到期日前出售和购回与先前合同相同数量的合约, 也就是平仓, 无需真正交割实金。每笔交易所得利润或亏损, 等于两笔相反方向合约买卖差额。这种买卖方式, 就是人们通常所称的“炒金”。黄金期货合约交易只需10%左右交易额的定金作为投资成本, 具有较大的杠杆性, 少量资金推动大额交易。所以, 黄金期货买卖又称“定金交易”。

黄金永远是诱人的, 但是投资者需要更宏大的眼光, 看见那些拨动黄金价格的手, 更要看清楚耀眼金光之后的风险陷阱。对于黄金期货这种产品, 多重要素决定了它的价格走势。

供求因素是影响黄金价格波动的根本原因, 任何对供给或需求量的变化, 都会打破现有的供需平衡, 从而导致价格

● TIPS:

如同股票投资要到证券公司开户一样, 黄金期货交易要到期货公司进行期货开户。

首先, 黄金期货交易采取的是多空双向交易机制。

其次, 黄金期货交易的是符合国标GB/T4134-2003规定, 金含量不低于99.95%的金锭, 每手为300克。

最后, 与股票投资实行的T+1交易不同的是, 黄金期货实行的是T+0交易, 也就是当天买进当天就可以卖出。

波动。由于全球主要黄金市场均以美元结算, 美元汇率变化就成为影响黄金价格波动的重要因素之一。一般在黄金市场上有美元涨则金价跌, 美元降则金价扬的规律。美元坚挺一般代表美国国内经济形势良好, 美国国内股票和债券将得到投资人竞相追捧, 黄金作为价值贮藏手段的功能受到削弱; 而美元汇率下降则往往与通货膨胀、股市低迷等有关, 黄金的保值功能又再次体现。此外, 还要考虑各国的货币政

策因素，国际贸易、财政、外债赤字对金价的影响以及国际政局动荡、战争、恐怖事件的影响。

由于世界主要石油现货与期货市场的价格都以美元标价，石油价格的涨落一方面反映了世界石油供求关系，另一方面也反映出美元汇率的变化以及世界通货膨胀率的变化，所以石油价格与黄金价格呈现出较强的正相关关系。

● 黄金期权：光芒毕露的家族新贵

黄金期权交易是最近10年来出现的一种黄金交易方式。最早开办黄金期权交易的是荷兰的阿姆斯特丹交易所，于1981年4月开始公开交易。其期权合约以美元计价，黄金的成色为99%的10盎司黄金合同，一年可买卖四期。继荷兰之后，加拿大的温尼伯交易所也引进黄金期权交易。随后，英国、瑞士、美国都开始经营黄金或其他某些贵金属的期权交易。

对于投资者来说，期权交易具有投资少、收益大、降低

风险、保有权利的作用。购买者只需支付一笔期权权利金，就可取得买入或卖出商品或期货合约的权利。一旦投资者预期与市场变化相一致时，即可获得可观收益；如果与预期相反，又可放弃行使权利，而损失的只是权利金。在交易中，投资者的风险是固定的，但可能的潜在盈利却不受投资者限制。对于期权的卖方而言，既可以进行保值、转嫁风险、规避损失，也可以获得一定收益。

根据国际市场经验，黄金的衍生交易往往结合了黄金期货与黄金期权两种交易方式，帮助投资者应对价格变动。

● TIPS:

黄金期权的用途可以简单地概括为以下几点：一是在市场价格下跌时保护所持的黄金头寸；二是从黄金价格上涨中得到好处而不用花全部的钱买黄金；三是把投资人放在准备迎接价格大变动的有利位置上，尽管投资者还不知道市场价格是要涨还是要跌；四是通过现货、期货、期权的不同投资组合来做高风险收益的投机。

● 对决

• 门槛：期权明显低于期货

从二者的投资门槛来看，黄金期货以人民币报价，交易起点为1手，即1000克，按照au0807最高价199.48元/克，至少10%的保证金(随着交割期的临近和持仓

量的增加，保证金的比例要求也更高)计算，投资者至少需要约2万元的投入，加上回避满仓操作的原则，10万元人民币才能保证一手合约的正常运作。而黄金期权以国际现货黄金的报价为标的，以美元报

价，交易起点为20盎司或10盎司，约622克或311克。例如，中国银行提供给投资者从1周、2周和1个月、2个月、3个月、6个月不等的6种期限，按照10美元/盎司的最低期权费计算，门槛为200美元。

• 操作：二者具明显优势

“黄金期货”和“黄金期权”从本质上来讲，都是在买卖一种远期合约，这种合约约定在未来以确定的价格买入或者卖出一定金额的黄金。对于个人投资者而言，这两种业务都不可以进行实际交割，因此盈利的方式在于利用合约价格的变动，从中获得价差收益。由于这两种交易方式和现货交易相比，都具有杠杆放大的功能，并且在合约选择上都可以选择看涨黄金或看跌黄金，因此其交易适用的市场环境更加广泛。

• 风险：期权抗震性稍强

与黄金期货相比，黄金期权投资风险相对较小。黄金期货投资时，个人客户时刻面临保证金余额不足的风险。当开仓方向与市场即期波动不一致时，即便未来走势和预期相符，短期需追加保证金，否则该笔交易有可能被强制平仓。客户损失的可能不仅仅是该笔交易的保证金，而是账户内的所有资金。由于国内黄金期货市场价格变动受国际市场波动影响，而金价常常在晚间的纽约市场大幅波动，因此国内期货交易所金价难免出现跳空的价格走势，投资人持仓的交易风险有所增加。

而黄金期权交易时，客户作为期权买方，其最大的损失在交易开始就已经确定，即支付给银行的期权费。未来无论金价如何变动，客户最大的损失已经确定。只要在期权有效期内(含到期日)，市场波动对客户有利，客户都可以选择卖出期权锁定获利，而不必担心其中的大幅反向波动。

【责任编辑：李婉娜】



如何守住你的钱？

How To Hold Your Money

有关数据显示，截至2008年6月30日，上证指数在过去一年的251个交易日中，单日涨幅超过2%的有41个，单日跌幅超过2%的则有51个。由此看来波动与震荡是市场常态，而投资者希望获取的却是稳定回报。在剧烈波动的市场中如何做到稳健投资、给财富上锁呢？

稳健投资，需要不同类属资产的组合。研究表明：

- 新兴市场的波动性大，如果先保持投资的防护垫，再适当投资较高风险资产，就易于度过危机。
- 理性的投资，应当符合财务需求。例如：有一笔钱计划半年到一年内买房，闲置期想投资，从变现时本金的安全性考虑，投资股票方向就不如投资债券、基金稳妥。
- 经济周期的变换，能促进不同资产的业绩轮动。

在组合中，低风险资产可以充当缓冲投资风险的防护垫，可以满足流动性和收益性需求，是稳健投资不可缺少的部分。而低风险基金，更是常备工具。但由于很多人对债券、货币市场工具等低风险资产，既陌生、又难以跨越直接投资的高门槛，同时还需要专业性很强的风险控制技术，因此，更适宜由资信良好的基金公司打理。

国内综合实力卓越的嘉实基金正在中国工商银行发行一只新的债券基金——嘉实多元收益基金。该基金主要投资债券类资产，在严格控制风险的基础上，可投资所有债券类资产、参与债券回购、银行存款、申购新股或公开增发、少量参与二级市场股票或权证投资，该基金中权益类资产投资仅作为债券类资产投资的辅助和补

充，以本金安全为最重要因素。

据悉，嘉实有专门的固定收益团队目前管理着超过500亿元的低风险资产，拥有多名资深投研人员，研究范围涵盖了宏观、数量、信用、可转债、海外等，并与嘉实股票投研团队和海外股东共享投研平台。该团队已形成了稳中求进的品牌特色，以严谨的技术和敬业的精神贯穿于投资细节，其管理的嘉实债券获晨星两年、三年期四星评级；嘉实货币蝉联2006、2007两届开放式货币基金金牛奖；嘉实超短债是目前行业中唯一一只超短债基金。

低风险基金可分为收益型产品和现金管理工具，债券基金一般是收益型产品，适合中长期稳定增值，可配合半年或更长时间的支出计划，变现时本金的确定性和稳妥程度高于股票基金，能长期分散股票投资风险。因此要想成功守财，债券基金是必备之选。

● 本文由嘉实基金管理有限公司供稿

[责任编辑:郭婷婷]

● 嘉实多元收益基金概要

基金名称	嘉实多元收益债券型证券投资基金（简称：嘉实多元收益）	
基金代码	A 类：070015；B 类：070016	
基金份额初始面值	人民币 1.00 元	
A类投资费率		
认(申)购金额（M）	认购费率	申购费率
M<100 万	0.6%	0.8%
100 万≤M<300 万	0.4%	0.5%
300 万≤M<500 万	0.2%	0.3%
M≥500 万	按笔收取，1000元/笔	按笔收取，1000元/笔
持有期	赎回费率	
<90 天	0.30%	
≥90 天	0	
B 类投资费率		
认购费、申购费、赎回费均为0，收取3%/年的销售服务费		

Invest On The Auctioned House

拍卖房 演绎别样投资

■文：张梦

随着按揭业务进入拍卖房领域，拍卖房的投资价值将变得更大，这一市场的潜力也将得到进一步释放。

时下，随着购房渠道趋向多样化，通过参加房地产拍卖会来觅得一套理想居所，开始成为一些购房者可以接受的购房途径。

除了普通百姓之外，投资者以及投资机构也开始关注拍卖广告。相对而言，拍卖房的性价比较高，而且，有关机构进行现场拍卖的房产，主要是法院委托的拍卖房。因此，在程序安全性方面就有了一定保障。但是，与一般房产相比，要警惕购买拍卖房存在的潜在风险，在购买拍卖房时应该对一些细节有比较清楚的了解，避免得不偿失。

● 拍卖房成市场新宠

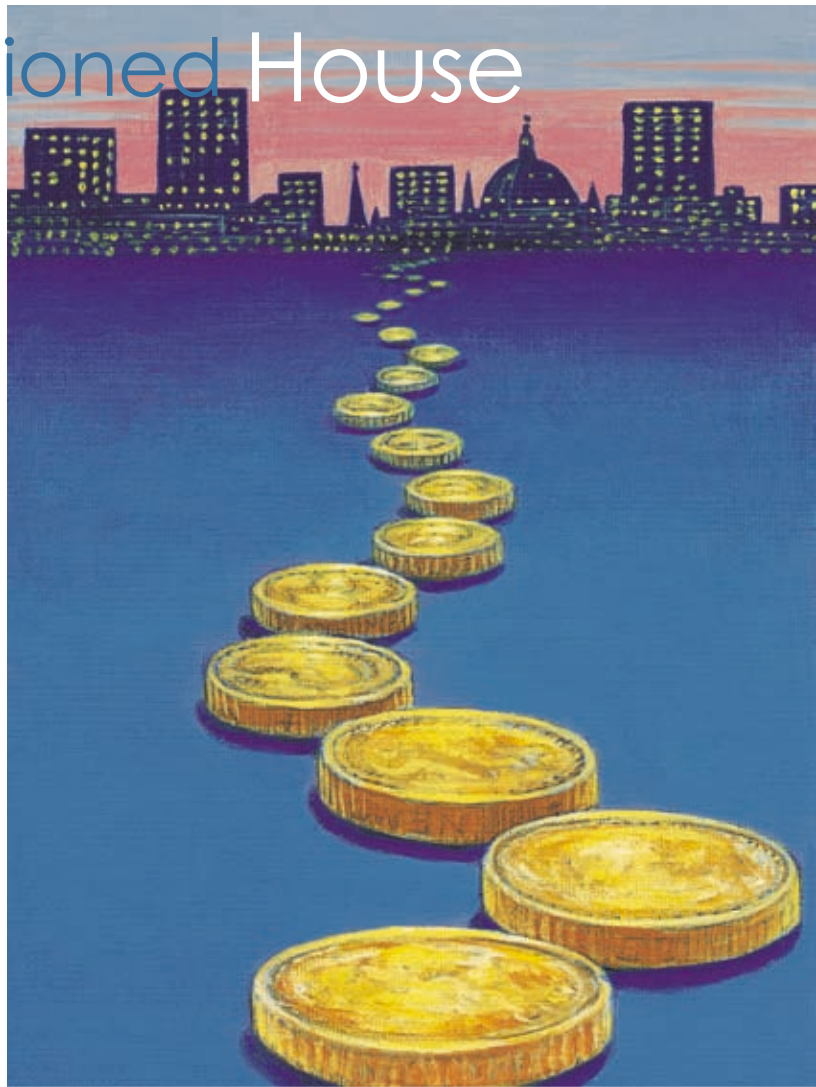
前不久，深圳市房地产交易中心举行了一次大规模住宅公开拍卖会。其中，怡和山庄和先科花园等共计64套房子全部售罄，拍卖金额达1200多万元。据称，先科花园44套房子的拍卖显得相当的“热门”：共有264个竞投者，竞投人数与房子的比例是6:1。由于人数过多，拍卖现场只允许竞投者凭竞投号码牌入场，场地依然挤得水泄不通。

此次房地产转让拍卖公开、透明、规范，竞买人的权益受到保障，同时成交后只收取委托方2%的费用，受让方无须交纳佣金，加上银行可提供按揭，降低了置业

门槛，吸引了众多市民加入到竞投的行列。

一般拍卖房的来源有两个途径：一是法院委托的强制执行的拍卖；二是个人或企业单位委托的拍卖。其中，法院在执行过程中委托拍卖公司对相关房产进行强制拍卖。在拍卖前，法院会委托独立的专业评估机构对该房产价值做出评估，确定拍卖底价后，由拍卖公司具体负责拍卖过程。而强制执行拍卖的房子是经过法院裁定后可出具法院裁定书的，即产权登记相对清晰的房产。

除了普通百姓之外，投资者以及投资机构也开始关注房地产拍卖广告。事实上，很多中介公司也会参与竞拍，因为对许多拍卖会的公示，购房者并不能够及时知道。在这方面，中介公司就有着较大的优势，只要是合适的房源，不论地段，不论户型都能够竞拍下来。这样，中介公司也就积累了大量的低价房源。购房者如通过中介公司购买，选择余地也会更大些。





● 拍卖房缘何受到追捧

作为一种非主流的房产交易模式，房产拍卖对于大部分普通购房者来说还是一件陌生的事情，它何以能成为二手房市场交易新宠呢？拍卖房在交易成本和销售价格上具有哪些优势呢？

与市场上同地段、同类型的房源相比，拍卖房价格要相对便宜很多。例如，

2007年10月拍卖的广州某国际公寓的成交价格是9380元/平方米。而2006年2月份，该楼盘均价为13500元/平方米，其2003年开盘时的均价已是10000元/平方米。照此计算，该拍卖价格仅为市场价格的近7折。

事实上，一些大城市内物美价廉的房子越来越难买了。不说新楼盘，二手房房价也开始不断攀高。部分购房者随即开始到拍卖市场竞拍二手房。一般而言，进入拍卖场的房子，起拍价普遍比市场上同地段、同品质的房子价格低很多。经过几轮竞拍后，房子的成交价一般低于市值10%至20%。

与此同时，通过拍卖的方式来买卖二手房，传播速度快、资金回收迅速，是一种不错的交易方式。而且，拍卖交易的过程透明，公开竞价、价高者得、没有强买强卖，且拍卖行为受媒体、公众的关注程度更高，能保证房产的真实价值得到体现，

很少出现水分。这也是越来越多的自住者及投资者购买拍卖房的一个重要原因。

与销售价格低廉紧密相连的是卖家的利益。卖家为何同意以折扣价格卖房子呢？法院强制执行是一方面因素。由于无力偿债等因素遭法院对其房产的强制执行。这种情况比较容易发生在房地产市场不景气的时候，但是在目前如日中天的房地产市场，很多人之所以情愿被法院“强制执行”是出于成本的考虑。

随着按揭业务进入拍卖房领域，拍卖房的投资价值将变得更大，这一市场的潜力也将得到进一步释放。经过多年发展，房地产市场已由卖方转向买方，引入贷款无疑给那些经济实力较弱的普通老百姓打了一剂强心针，让他们有勇气也有能力进入拍卖场；拍卖能够使房产价格的定位趋向更合理，因为拍卖是由买方定价，所以拍卖最能体现一套房产当前的真实价格。

TIPS:

拍卖房竞买流程：

- 1.仔细阅读拍卖公告；
- 2.填写竞买申请；
- 3.保证金存入指定账户；
- 4.选定意向标的物；
- 5.领取竞价牌（此时需提交的资料包括，身份证明原件、竞买申请受理回执原件以及履约保证金收款收据原件）；
- 6.进场参加竞拍程序。

● 竞买风险巧规避

尽管目前房产拍卖价往往比市场价低20%左右，但由于买房是一笔数额巨大的交易，因此，如何才能减少与规避竞买风险，是很多参加房产拍卖的竞买者甚为关心的问题。

由于房产拍卖现场的气氛往往比较热烈，经常会出现互相叫价，使得房价在几轮举牌之后价格已经处于高位，然而此时每位消费者都被一种“势在必得”的心理所左右，但成交之后就觉得房子买贵了，这时后悔也晚了。因此，竞买者要对目标房屋周边同档次物业的价位进行比较了解，根据自身经济承受能力，确定对房子的心理价位和期望值。

同时，由于拍卖房的产权先天不足，且部分房产的产权关系错综复杂，产权的

可追溯性难度较大，许多银行也不能清楚地了解拍卖房产的真正产权关系，这为其按揭贷款服务造成巨大的壁垒。

随着住宅销售市场与拍卖市场日渐成熟，购房者若想参加竞拍买房，又要规避竞买风险，可得掌握一点学问。

首先，竞买者若看到满意的拍卖房，在向举办拍卖会的相关机构交付定金后，即可与之预约登记看房。同一般购房者选购房屋的程序一样，竞买者看房，应事先查阅有关资料，了解房子的产权情况，包括使用年限、权属、税费等，以获知房屋目前的市场价值。

其次，实地察看时，要掌握地段、交通、配套、环境、物业管理、楼层、朝向、面积、结构等诸多情况，从而可大致掂量出房子的“分量”。有条件的话，就要多去现场观察。尤其下雨天，可看出房屋是否存在渗漏等现象。此外，要查看房子里是否还有动产。若有，就要尽快弄清这些动产和物业拍卖的关系，总之谨慎为上。

再次，想做房产拍卖的买房者，当具备一定的资金实力。因为，当前大多数银行都没有为拍卖房提供按揭贷款服务，这也是拍卖房目前交易过程中的一大硬伤。因此，消费者在购买拍卖房时应该做好比较充裕的资金准备。若有特殊情况无法一次全部付清，一定要事先与拍卖机构协商，以免日后产生麻烦。

最后，在拍卖现场竞价时，要考虑到支付佣金的因素。

[责任编辑：李婉娜]

Valuable Jun Chinaware

家财万贯， 不如钧瓷一片

■文：一俊

在埃斯肯纳兹先生看来，中国文物艺术品就像一座大花园，虽然精彩纷呈，风光无限，但真正的赏花人要懂得取舍。他说：“没有必要买所有的鲜花，只需将最美的收入囊中。当然，有时也要问一下园丁。”

自20世纪90年代国内兴起艺术品拍卖后，中国顶级艺术品便在海内外市场频频亮相，中国艺术品的价格亦是迭创新高。如2005年，正当国内艺术品拍卖高潮迭起时，英国伦敦佳士得拍卖公司传来喜讯，一只元代青花大罐在伦敦佳士得拍卖会上上拍。据悉，这只元青花罐上的“鬼谷下山”图案为传世元青花瓷器中的绝品，图案是鬼谷子坐在一虎一豹所拉的车上下山。故事讲的是鬼谷子的学生孙子与师叔黄柏阳交战被擒，鬼谷子闻讯下山相救。青花罐的前收藏者为荷兰人，在其家族中已流传了4代。拍前，佳士得公司人士估计，其身价将达到1000万美元，结果大出意外，最后以2.3亿元的价格被一英国藏家收入囊中，不仅创下了中国瓷器的市场最高价，而且创造了中国艺术品的天价。

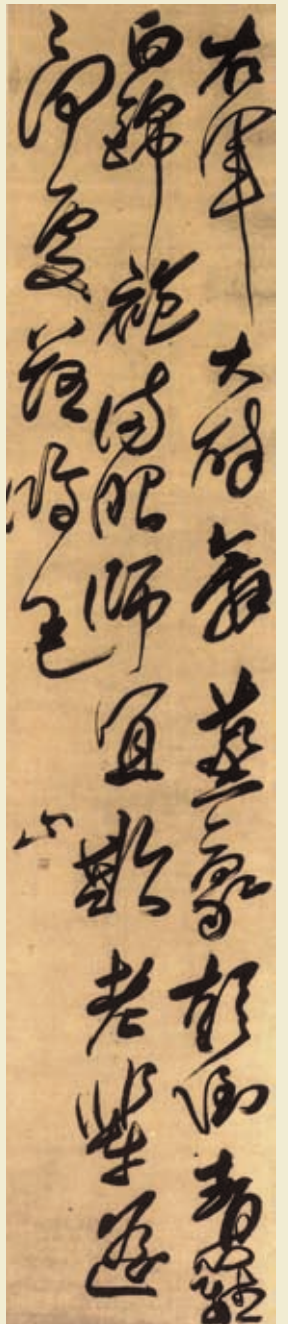
时隔不久，张大千的《江山万里图》又在中邦国际拍卖会上以8030万元成交，将2004年北京翰海春季艺术品拍卖会上，海

派著名山水画大家陆俨少的鸿篇巨制《杜甫诗意开册》创造的6930万元记录打破。随后，古代鎏金佛像、文房用品、中国油画、中国书法、古代家具、古代缙丝、名家印章等品种均出现大幅攀升，精品动辄数百万乃至数千万，这种局面在以往从未见过。而实际上，促使中国艺术品四面开花、迭创佳绩的根本原因是高端收藏的队伍在急剧扩容。

众所周知，高端收藏历来是人们梦寐以求的，正如世界著名文物艺术品经纪人、伦敦古董商埃斯肯纳兹所说的，“不用买多，但要买好”，这是他经过长时间感悟出来的古玩经。也许多数人对埃斯肯纳兹先生较陌生，他实际是国际古玩界的风云人物，曾在2005年香港苏富比拍卖会上以高达4490万港元巨资，成功收购了“清乾隆外粉青釉浮雕芭蕉叶镂空缠枝花卉纹内青花六方套瓶”，这一价位打破了当时清代瓷器的世界拍卖纪录；2007年在香港佳士



得拍卖会上，他又以5072万港元吃进“清雍正桃蝠纹碗”；时隔几个月，埃斯肯纳兹在法国巴黎拍卖会上，用6500万元的天价将“清乾隆掐丝珐琅胡人像”收入囊中，再次轰动国际古玩界。从上可以看出，埃斯肯纳兹先生在市场上出招几乎都是大手



笔。在埃斯肯纳兹先生看来，中国文物艺术品就像一座大花园，虽然精彩纷呈，风光无限，但真正的赏花人要懂得取舍。他说：“没有必要买所有的鲜花，只需将最美的收入囊中。当然，有时也要问一下园丁。”

同样大收藏家张伯驹也是如此，若论收藏的数量，张伯驹的古字画藏品远不及庞莱臣、吴湖帆，但是若论藏品之精，张伯驹绝不在他们之下。在他的藏品中，不乏国宝级的珍品，如其收藏的中国现存最古的绘画和书法——展子虔的《游春图》、陆机的《平复帖》及李白的《上阳台帖》、范仲淹的《道服赞》、黄庭坚的《诸上座帖》、赵子昂的《章草千字文》等。这些字画的收藏，倾注了张伯驹一生的心血，为了购买展子虔的《游春图》，他卖掉了北京最好的房产（李连英旧宅）。1956年，张伯驹将上述字画捐献给国家，这些珍品如今已成为故宫博物院镇库之宝。

从上可以看出，艺术精品往往会促使买家倾囊而出，因为艺术精品是独一无二、不可再生的，藏家拥有它，往往能体现自己的品位。从投资角度看，未来艺术市场只要有行情，精品涨10倍，一般作品只能涨1倍或1倍都不到，两者的差距有着天壤之别。因此，藏家的藏品往往不在于多，而在于精。一流书画鉴藏家溥儒曾说，自己拥有唐韩干的《照夜白图》和晋陆机的《平复帖》，抵得上当时张大千所有的藏品，显然，他的两件珍宝有着以一敌百的价值。今天，“家有钱财万贯，不如钧瓷一片”的理念已被越来越多的藏家所接受，未来投资和收藏艺术精品是一个大趋势，有专家认为：民间的高端收藏前景看好。 [责任编辑：顾晓欢]

●中国艺术品成交排行榜

序	种类	时间(年)	拍卖行	作品名称	成交价
1	瓷器	2005	伦敦佳士得	元青花大罐	1568万英镑
2	瓷器	2006	北京红太阳	北宋汝窑天青釉撇口瓶	17600万元
3	瓷器	2006	香港佳士得	清乾隆珐琅彩杏林春燕图碗	15123万港元
4	书法	2008	香港艺流国际	宋代宋徽宗《临唐怀素圣母帖》	12800万港元
5	金器	2008	香港苏富比	明宣德金胎鍍“赶珠云龙”纹嵌宝石三足盖炉	11680万港元
6	佛像	2006	香港苏富比	明永乐鎏金释迦牟尼铜像	11600万港元
7	瓷器	2005	香港苏富比	乾隆御制珐琅彩瓶	11500万港元
8	瓷器	2007	中贸圣佳	清乾隆珐琅彩庭院人物图题诗灯笼尊	8400万元
9	缂丝	2006	上海崇源	清晚期红木雕花镶嵌缂丝绢绘屏风	8050万港元
10	字画	2005	中邦国际	现代张大千《江山万里图》	8030万元