

# 异地买房并非“一本万利”



在房价高企的今天，异地买房者越来越多。这样，一方面可以避免本地的高房价压力，另一方面又能实现投资理财。因此自深圳等地出现“炒房团”后，异地买房渐成全国性

的潮流。然而，专家表示，异地买房并非“一本万利”的事情，它面临着众多的风险，购房者必须审慎对待。

今年以来，从深圳等地开始，异地买房风靡全

国。从最初的少量异地买房者发展到规模不等的购房团的出现，买房的范围从深圳、上海、北京等大城市逐渐扩散到广州、长沙、成都、武汉等地。

中原地产深港研究中

心总监张伟说，这种现象日渐火暴，主要是因为本地房价太高出现的“挤出效应”所致。其动机和目的，不外乎投资增值和抵御通货膨胀风险。需要提醒的是，无论哪一类群体，异地买房都面临着以下几个方面的风险，不可不防：

**一是房价风险。**异地买房的目标城市，一般多是二线城市，甚至是小线城市，这些城市的情况与深圳等沿海大中型城市不同，很多并不具备房价骤然上涨的条件。同时，这些城市的政府拥有很多土地储备，在调控供需矛盾时具有很大的回旋余地，期待这些城市的房价像深圳一样短期内出现暴涨不太现实。

**二是买房时面临着楼盘信息获取滞后、对异地风俗以及购房习惯缺乏必要了解等问题。**由于对情况不了解，很多购房者过于依赖开发商的广告和自我介绍，对地产项目的信

息不能做到全面把握，一旦新房到手，就会发现很多此前没有意识到的问题，这时再去找开发商理论，很可能就是劳而无功。

因此，一定要对开发商进行调查，还要了解当地的购房程序、办理按揭的期限，以及所要交付的税费等问题，也可向当地房地产专业律师或房产部门进行咨询，以免纠纷产生后带来不必要的麻烦和损失。

**三是买房后的管理问题。**由于身处异地，对房子的管理将面临诸多难题。“需要对居住小区的物业管理进行考察，这对于异地购房者来说很重要。”张伟认为，由于目前购买外地住宅楼房的人大多数是以假期居住和养老居住为主，因此该小区的物业管理，对于住宅楼房的维护、保值增值以及居住者生活品质的保证起着至关重要的作用。 (张珂)



## 理财需求人群 年增 20%至 30% 中国理财师 缺口达 65 万人

手头的闲钱应该怎么打理？是该投身股海，还是买基金呢？随着人们理财意识的提高，越来越多的人面临这样的困惑。“现在很多人都认识到‘你不理财，财不理你’，都来找理财师量身打造自己的理财规划。”从事理财师工作多年的张金鹏最近越来越忙了。他告诉记者，由于人们的投资热情和理财意识在短期内迅速提高，理财师都成了“香饽饽”。记者日前从国家理财师专家委员会了解到，目前，国内理财市场急剧扩张与专业理财师严重不足的矛盾日益突出，内地理财师已达 5 万人，但缺口却高达 65 万人之巨。

《2006 中国个人金融理财市场发展报告》显示，我国中等阶层收入的人数占银行储户的 30% 以上，他们对个人理财需求非常强烈，其中 78.68% 的人认为个人理财既重要又必要，41.36% 表示需要委托理财或咨询服务。与此同时，具有理财需求的人群正在以 20% 至 30% 的速度增长。另有调查发现，目前国内 50% 以上的人无计划分配资产，78% 的人愿意接受专家顾问的理财意见，25% 的人愿意委托理财。

“按最保守的估计，即便一个理财师服务 100 人，中国内地也缺 65 万理财师。”国家理财师专家委员会秘书长刘彦斌告诉记者。现在，已经有不少人看到了理财师培训中的商机。北京东方华尔金融咨询有限责任公司负责人告诉记者，他们每批次的课堂培训总是爆满。在接受培训的近百名学员中，银行从业人员占 43%，保险从业人员占 33%，基金公司从业人员占 13%。

吸引人们投身于理财师这个职业的还有不菲的身价和较高的社会地位。刘彦斌表示，美国理财师的收入和社会地位已经超过专业会计师，2004 年、2005 年连续两年成为全美最受欢迎的黄金职业。在美国及中国香港，理财师的年薪都能达到 12 万美元至 50 万美元。

(杨学聪)

## 房屋理财八注意

时下，人们的房屋理财观依然停留在买卖赚钱或出租收佣上，一般人根本就没有房屋理财这种意识。其实，房屋理财大有学问，这里有八个方面的问题需要你注意：

**一是首付比例常被忽视。**并非首付比例越低越好，抑或越高越好，这由你当时的资金情况、单位有无房贷补贴、有无投资项目等因素组成。李先生买房时首付 50%，之后他迅速还清了贷款，结果单位房贷补贴提高，他却无法享受，大呼上当。

**二是巧选还贷方式。**目前主打的是等额本金和等额本息，此外还有接力还贷等等，各种贷款方式的结果大相径庭。

**三是利率变化无常，理财空间较大。**自 2004 年以来，央行进行了 8 次加息。基准利率、固定利率、浮动利率、优惠利率令人目不暇接，选好了，20 年 70 万元的房贷可节省 15 万元以上。

**四是房贷“跳槽”可赚钱、省钱。**因为有不同的利率给房贷“跳槽”带来空间，在美国因各银行间的利率在不同的时间内差别很大，通常美国人的房贷会“跳槽”10 次以上，以赚取差价。后来香港也争相效仿，房贷大“挪移”成为贷款者的一种时尚，银行也纷纷让利于贷款者。

**五是房屋增值可套现。**有人常埋怨房屋增值有何用？又不能当钱花！其实，通过按揭是可以

套现的，可以用来投资或消费。

**六是房屋抵押可变现进入资本市场，从而实现增值。**常人只知房屋有所有权和使用权，却鲜有知晓或使用抵押权的。如房贷还清了，还想使房屋再生钱，此招甚好。

**七是房屋出租方式多。**门店挂牌当然可以，但如果你力所不及，无法顾及物业方面的问题时，如何做呢？有一种管理方式叫租赁托管，他人代劳，租金你收，何乐而不为呢？

**八是购买二手房手续费可以免。**通常购买百万元二手房的手续费需要万元以上，但如果你采取买卖双方手拉手的方式，便可以免去手续费。

(韩建君)



## 频繁买卖基金是白忙活

去年股市涨幅超过 130%，许多股票型基金的涨幅也不小，但上投摩根基金公司北京分公司总经理俞楠发现，该公司中国优势基金的投资者中，居然只有不到 30% 的人赚钱，甚至还有 10% 的投资者亏了。

该基金去年的涨幅远远超过大盘，为什么还有投资者赔钱？这让俞楠有点儿想不通。

10 月 13 日在招商银行 (42.08, 0.96, 2.33%) 北京分行“理财教育公益行”首场报告会上，俞楠告诉在场投资者，原来许多人像炒股一样投资基金，频繁买卖，最后导致投资失败。

股指逼近 6000 点后，投资者将目光转向相对安全的基金。央行 9 月底发布的第三季度城镇储户问

卷调查显示，城镇居民基金投资热情连续 6 个季度刷新历史纪录，今年第三季度居民对基金的投资偏好明显高于股票。

但由于相关理财知识的欠缺，导致一些投资者盲目投资，一年下来，白忙活一场，不仅没赚什么钱，有的甚至赔了本。

令俞楠和其他基金经理苦恼的是，她们告诉投资者某只基金可以长期持有，短暂的下跌不影响长期升势，许多投资者也表示听从建议，但转身就把这只基金赎回了。

许多投资者认为，自己炒基金时可以像炒股一样在最高价时卖出，再在最低价时买入。俞楠研究发现，99% 的投资者根本找不到最低点和最高点。

此外，基金买卖一次，大概需要 2% 的成本。如果一年里折腾 4 次，基金至少应该赚 8%，投资者才能盈亏持平。

“既然不是投资天才，就应该用普通人的办法投资基金。”俞楠说，普通投资者的投资方法应该是，选择一家好的基金公司发行的基金，一旦买入就长期持有。只要不是急需用钱或不看好中国经济，就坚决不卖。

此外，适度离市场远一点，也是投资基金的一个制胜秘诀。俞楠说，投资基金能赚大钱的人，往往都保持着平和的心态，把基金放在一边就长期不管。

(郭永刚)

### 便民服务 电话

日报编辑部:3313871 3313879 3313873(热线) 晚报编辑部:3312941 3313880(热线) 报纸广告:3313877 报纸发行:3319180  
电脑培训、租赁、销售(品牌、二手、组装)服务热线:2162988 2178698 鹤壁市鑫运驾校培训 B2、C1 驾驶员:2692690 13938001358  
供水投诉热线:3368855 老根山莊订餐热线:3366666 东海渔港订餐热线:3382222 佳能数码相机销售热线:13939279001  
鑫昌汽修 24 小时急救:3338572 13343928572 百翼蜂产品销售热线:3308229 3308186  
鹤壁市中医院急救:3353120 3378503(康复科)2659562(精神科)2673078(朝阳分院) 鹤煤集团第二职工医院急救:2816120 2916666