

## 二手房 五招卖出好价钱

一项调查显示,在二手房交易市场上,超过六成的卖房者对成交价格不满意。如何才能将房子卖出好价钱呢?置业专家提醒,房子要卖个好价钱,需要把握五个方面。

### 准确评估出房价

房屋交易时,买卖双方的焦点都集中在房价上,房主总觉得价格已到了底线,可买家却偏偏不领情。因此,在卖房前,为房子做一个准确的价格评估非常必要。

置业专家建议房主从住宅的地理位置、交通状况、建筑年代、建筑形式、建筑质量、房型结构、物业管理、社区环境、生活配套设施等9个方面来对房子进行全方位的评估。然后,参照同区域同类住宅的当期平均售价和当期供求状况等,为房子测算出一个性价比最优化的售价空间。

### 情人眼里出西施

俗话说,情人眼里出西施,房子越符合买家的需求,在他眼里价值就越高,房主也就越能卖出如意的价格。因此,找对买家是关键。

要做到这一点,首先要弄清自己的房子最适合什么样的家庭的需要;然后再弄清有着这样需求的买家主要分布在哪些群体里;最后找到他们,把房子卖给他们。

### 突显房子迷人处

找对了买家,接下来要做的就是怎样为房子增添魅力了。卖房时,若能对房子的魅力点即主要的增值因素进行突出的展现,定能让房子在短时间内迅速升值。比如,在专业人士的协助下,对自己的房子进行投资分析,用令人信服的数据,让买家意识到他买到的不仅是一套房子,更是一个在不断长大的“金元宝”。

### 抹去房子“鱼尾纹”

找出了房子的主要增值点之后,还应找出房子的主要抑值点,围绕它们做一些改善性措施。如:房屋若采光较差,可用重刷白墙、安装镜子的方法进行补救;房屋若通风较差,可适当在采光处摆放简洁的绿色植物等。想要把房子卖出好价钱,房主一定要从房子的细节处着手,给买方留下好的印象。人抹去眼角的鱼尾纹,马上就会年轻漂亮许多,房子也是如此。

### 谈判气氛很重要

谈判是二手房交易中的一个关键环节。在陪伴买家看房和交易谈判的过程中,不应该就房子论房子,而应该站在居家生活的角度,对房子的主要特点加以渲染。换句话说,让买家看到的不是冷冰冰的房子,而是暖融融的未来居家生活情境。于是,双方的沟通以及交易无疑会顺利许多。

(据《市场报》)

# 股市低迷 如何稳健理财



股市低迷日久,近日又见股指持续“跳水”,基金净值严重缩水,股票型基金、混合型基金净值全面回落。如何在震荡中把握理财方向?理财专家建议可以主打信托类理财产品为代表的稳健型理财产品。

### 信托类理财产品成市场主打

以信托类为代表的稳健型理财产品已成为当前市场的主流,占比超过了八成。理财专家介绍,信托类理财产品以其收益稳定的优势,仍然占据着银行理财产品市场的最大份额,且发行数还在不断增加。

记者了解到,在证券市场飘摇不定、人心不稳的形势下,各家银行不约而同地发行了稳健型产品。如光大银行推出挂钩H股的保本理财产品“同升21号”,客户可选择人民币或美元参与投资;招商银行在近期发行的48款浮动收益人民币理财产品,其中36款为投资信贷产品,占比达到了75%。

来自深圳发展银行南京分

行的信息显示,近一个月来,信贷资产类投资在信托类理财产品中的占比不断攀升,目前已接近85%,而投资证券市场的信托理财产品却在不断萎缩,目前仅占2.4%,已基本可以忽略不计。

光大银行的一位理财师表示,目前信贷类理财产品的平均年化收益率已经超过了5.1%,无论是银行存款利率、固定收益类理财产品还是国债,都赶不上它。

### 老年人可选择国债

尽管大多数客户选择了信托类理财产品,但也有些老年客户只相信国债。

深圳发展银行南京分行理财中心负责人给记者算了一笔账,目前3年期定期存款收益率为5.40%,扣除利息税后,实际收益率为5.13%,比本期电子式国债票面利率低0.61个百分点。同样投资10万元资金,3年期定期存到期后利息为15390元;而本期国债到期后收益为

17220元,两种投资方式收益相差1830元。因此,可以理解部分老年客户依然看好国债。

### 不重投资可选债券型产品

目前,各家银行在推出信托类产品的同时,每个月都会固定发行债券型产品,银行发行的产品大多在1个月至12个月之间。同时,债券类产品的风险远低于挂钩股票、基金、汇率等其他浮动收益类产品。

光大银行理财经理魏巍分析,债券型产品的保本率几乎是100%。对于投资者来说,投资这些产品可以获得比较稳健的收益,且收益率水平一般都稍高于同期的定期存款,如果不是热衷于投资的客户,建议选择这类产品,不妨将其作为定期存款的替代产品,而一些投资期限短的产品,如3个月期,则可在一定程度上作为现金管理的工具。

### 应根据流动性需求购买

信托类理财产品多半大同小异,并且从历史记录看,产品一般收益良好,各个银行或各个细分产品类型之间,并不存在稳定的投资价值优劣次序,产品同质化倾向明显。因此投资者大可以根据自己的流动性需求,按照期限长短选择产品。

需要提醒的是,信托类产品并非完全没有投资风险,一旦信托资产项下的债务人(企业)出现未及、足额偿还本息等情况,或出现政策风险,将可能无法达到年4.8%的预期收益,甚至发生本金损失。所以投资者购买该类理财产品前必须对自己的风险承受能力进行测评,在了解产品所有的投资风险(信托资金的投资对象,信托人、资金管理人的资信状况)后,方可选择购买。(新华网)

## 油价上调改变消费方式 半数网民决定暂缓购车

作为被高油价浪潮冲击的国内潜在买车者之一,酝酿购车两年之久的郭小姐近日表示,将“无限期”推迟自己的购车计划。在新华网一项持续了三天的“油价上涨对汽车消费影响”的调查中,参加调查的近5000名网友里有超过半数的(57.6%)人认为,刚刚进行的油价上调影响了自己的购车计划,因而暂时不会考虑买车。

国内成品油价格上调的消息让他们的购车计划暂时搁浅。从上周五起,中国提高零售汽油和柴油价格,上调幅度最高达18%,是8个月以来首次调整成品油价格,也是中国历次成品油调价中幅度最大的一次。

油价上涨也影响了人

们对于车型的选择,为减少油耗和保护环境,57.6%的网友选择了环保节能型小车,而“油老虎”SUV车型明显受到冷遇。“我打算重新启用自行车、地铁和公交车的外出方式,周末假期出游时再驾车出行。”购车一月有余的公司白领郁然则告诉记者,以后尽量减少用车是她在油价上调之后的反应。她代表的则是超过半数的网友,他们在此次调整油价后均表示,将减少不必要的汽车使用,以减少油耗,节约用油开支。

国际油价步步升高,如同世界各国一样,石油消费大国中国正通过价格杠杆释放能源行业的压力,并调整着公众的能源使用习惯。(李隽琼)



## 组合理财助您财富不缩水

在收入不变的情况下,加息通胀意味着实际购买力的降低。如何在CPI高企的时候保持家庭消费水平不降低?合理的支出计划将对您有所裨益。

### 量入为出做计划

计划是个人理财中的永恒话题,家庭消费最大的障碍便是盲目性消费,无计划。

做家庭消费可以从记账开始。养成记账的习惯,做好开支预算,对家庭的消费支出进行记录和统计分析。看看哪些消费是必需的,超支的部分是否合理,对下期的支出进行筹划,明白自己有多少家底,只能进行怎样的消费。调整不合理的支出,特别是控制伸缩性较大的开支。

### 提前购买物品

有计划地提前购买暂不使用的物品。专家预测,2008年的通胀率将在8%左右。这意味着年初标价100元的物品,不考虑其他因素,到年底的时候就要涨到108元。如果选择年初的时候买进,虽然一段时间可能还不需要使用,但是节省了8元的支出。

还可以巧妙地利用时

间差,把提前购买与反季节消费结合起来。因为反季节商品往往价格便宜又能从容地挑选。

### 善向银行“借”款

在通胀时期向银行借贷显然不划算,但是利用一些巧妙的办法,借助变相借贷的方式,就可以减少消费支出。

### 信用卡分期付款

购买大额商品,可以选择信用卡分期付款的办法。比如工商银行和国美电器在全国范围内均有合作,规定持卡人购满1500元至5万元,选择分6期付款,免手续费和利息,如分12期,免利息,但需交纳2.5%的手续费。

### 用足透支免息期

与信用卡分期付款相比,这是一种相对短期的方法。信用卡透支起到了延期还款的作用,在CPI高企的时期,相当于在以后支出了较少的款项,减少的手头现金支出可以用于其他投资。但是信用卡透支要慎重,超出免息期将会付出高额的费用,得不偿失,而且有的信用卡没有免息期。免息期和最后还款期直接相关。(新华网)

## 下半年股市预期降温 证券机构看好四大投资主线

近日,包括银河证券、中信证券、申银万国和天相投顾等在内的10多家一线证券机构公布了2008年中期投资策略报告,对2008年下半年的大盘和行业作出了预测。整体来看,证券机构对下半年的预期大幅降温,市场的热点和投资主线也悄然发生转移。

### 油电价格放开带来机会

6月20日,国家推出油电价格新政,调升一再倒挂的油电价格。“这只是一次涨价,还有继续提价的预期。但是,不会连续提价。”国信证券石化行业分析师李晨表示。

在此主题下,建议关注石油、石化和电力行业,尽量回避机械设备类上市公司,但对于能源股,则持中性看法,重点布局电力石化股。

国信证券金牌分析师谭向阳也表示,下半年物价得到控制后,预期国家将放松部分行业前期严格管制的价格,这将带来较大的市场机会。目前很多受到国家严格管制的资源产品如石油、电力等价格扭曲严重,放开是可以期待的,投资者不妨把此类行业作为当前布局的重点。

### 消费类板块强者恒强

有关专家指出,在物价未得到有效控制之前,不妨顺势而为,尽量分享资产价格上涨而导致的股票资产价值重估的机会。

### 资产整合的财富效应明显

在最新发布的研究报告中,国泰君安分析师表示,始



于2003年启动的国企整合自2006年正式拉开序幕并正步入加速进程,将成为未来2年至3年中国经济及资本市场的主旋律之一。

君之创咨询分析师仇建宏表示,未来最大的重组和整合行为将发生在国家划分的第一类行业(国家垄断行业)中。目前来看,电力、煤炭、民航和航运是不符合国家垄断标准的,而军工行业缺乏世界一流企业,所以这五大行业未来重组的力度会比较大。综合考虑,我们觉得军工、电力、煤炭、交通运输(包括航运、航空、铁路等)行业有较大的投资机会。

### 救灾板块蕴涵长期机会

分析人士指出,从年初的雪灾,到汶川大地震,再到目前的抗洪,灾难发生后资本市

场都将衍生出一个共同的投资主题:灾后重建板块。

年初的南方雪灾过后,灾后重建即刻成为当务之急。此后一段时间里,电力设备、钢铁、医药等板块较为抢眼。雪灾过后,对于倒塌房屋需要重建,危房要加固或者改建,而且为了提高抗灾预防级别,各项市政基础设施建设也会加大投入,因此相关建材与钢铁行业因此收益。此次雪灾对电网破坏较为严重,灾后重建也对输电设备产生较大需求。

而在汶川大地震发生后,重建工作在全国人民支持下迅速展开,预计随着灾后重建工作的逐步推进,医药、工程机械、水泥、钢铁、电力设备、家居用品等的需求将急剧上升。

(据《经济参考报》)

**NCI新华保险**  
投资与理财 理财改变生活 智慧创造人生  
新华人寿保险股份有限公司鹤壁中心支公司联办