投资潮流

“刚需”争抢“大尺度”降价盘

□本报记者 林喆

“现在很多开发商都在搞降价促销，有些项目已基本没什么利润；我选的楼盘户型不错，近期又推出2万抵22万的活动，单价总价都比较合适，所以我就出手了。”从事金融理财工作的孟先生在北京三环内已拥有一套一居室住房。不久前，他选择购买西南五环边的一套三居室，一方面是出于改善居住的需要，另一方面也有投资保值的考虑。

“关键还是看价格，整体房价虽然可能还会进一步下调，但部分区域的一些项目，降价后已经符合很多置业者的需求。”与孟先生一样，打算购买第二套住房的林女士这段时间也一直沿着五环线看房。她坦言，“各种优惠和折扣都算上，部分近郊区楼盘的均价已跌回到2010年上半年的水平，与高点比，跌幅超过30%；而这些区域的配套设施和交通正在不断完善，现在出手还是比较合适的。”

受首套房贷限制放松等因素的影响，主要城市刚需置业者相继入市，“大尺度”降价的楼盘再现门庭若市；北京、武汉等地“日光盘”也重现江湖。“暴涨的情形估计不会再有，但抄底的机会将越来越多。”林女士认为。

2月25日，北京望京的一个楼盘打出“精装现房、裸价促清”广告。 新华社图片

降价后打“保值牌”

孟先生之所以选择在西南五环外置业，主要是他看中了那边的教育配套和绿化环境。“北京的教育资源主要集中在海淀，但那边房价太高而且坚挺，动不动就三、四万一平；位于西南五环外的房山长阳区域，引入的教育资源也还比较诱人，而且房价也明显松动了。”

去年底以来，房地产调控效果不断累积，国内楼市房价温和下跌的趋势已日益明朗；很多开发商在选择降价的同时，也开始打起“保值牌”。通过引入名校和三甲医院、完善区域商业配套、优化社区园林等方式，不少新开的楼盘被赋予了可观的保值功能。

在北京等城市，住房刚性需求十分旺盛。“没房的要有居所，有房的要考虑子女教育，住两居室的想着三代同堂。”在林女士看来，调控抑制了投资、投机性购房需求，由此增强了买方的话语权。“现在，我们可以跟开发商砍价、谈产品，要求他们提高专业性和配套服务。”

林女士准备下单的项目位于南五环内的西红门商圈，该项目近期有新盘推出，销售起价从先前的21500元/平方米下调至18000元/平方米，并通过引入北京实验二小主打教育地产的招牌。而孟先生购买的项目则引入了北京小学、北京四中等“重量级”名校的分校而受到置业者的青睐。

“目前市场压力确实比较大，多数项目都给出很大的优惠和折扣，均价都调低了，开发商在项目品质的打造方面也比以前更加用心了。”北京一楼盘的销售人员表示。

“提高房地产项目的附加值，也是一种变相的降价。以前，房子不愁卖，开发商只需考虑钢筋、水泥，房子盖好后随便栽点绿色植物就完事了。但现在不同，开发商要讲配套的故事，包括周边环境、交通升级、园林艺术、教育医疗等。虽然很多配套服务并不在合同内完全敲定，但品牌开发商都在朝这个方向努力。”一位地产商坦言。

成交小步回升

房地产调控基调不变，但货币环境的相对宽松及首套房贷的定向优惠，必然促使“有资格”买房的群体按捺不住。“如果你长期关注的项目，优惠价格的楼座即将售罄，而下一期开盘的楼座价格很可能上调，那你肯定有点心慌。我看中项目的售楼小姐有段时间不来电话，我心里就起疙瘩。”林女士表示，受交通远近、熟悉程度的影响，可选择的住宅区域相对有限，现在所有住宅的网签都是公开的，每个人均可查询楼盘的销售进度。

“从房地产营销上看，售价只有越卖越高，项目才能卖的火。因此，目前的纯新盘项目往往就低定价。”龙湖地产品牌中心一负责人表示。为了蓄积充足有效的购房客户，地产商往往在项目一期把价格压得很低，甚至低于成本价。

去年11月，位于南六环边的龙湖时代天街1.18万元/平方米起价开盘，随即216套房源销售一空，成为一年来京城首个开盘售罄的“日光盘”。郭先生因抢到一套98平方米的房源而感到庆幸。“现在，项目二期已有所提价，折扣力度也不像一期时那么大。毕竟是自己住，能捡到便宜当然是好事。”郭先生坦言。

统计数据显示，北京、上海等主要城市住宅销量已连续五周环比回升。以北京为例，上周(3月5日–3月11日) 北京楼市仍呈现向暖趋势，新建住宅成交1350套，环比上涨23.4%，成交面积共计15.02万平方米。其中期房1008套，现房342套。北京二手住宅成交量2140套，环比上涨3.4%。

供求或现“弱平衡”

业内普遍预期，由于调控不放松，楼市成交量很难显著放大，开发商的强势定价能力也难以迅速恢复，现阶段，房企的主要任务依然是消化库存，缓解资金链压力。值得注意的是，拿地、新开工等投资性活动也将延缓。楼市的供求关系将在房价整体下探的过程中实现“弱平衡”。

国家统计局数据显示，今年1–2月，全国房屋新开工面积同比增速回落11.1个百分点；其中，住宅新开工面积零增长。新开工增速大幅下降的同时，土地市场显得十分冷清。1–2月土地购置面积增速为–0.5%，比去年同期下降3.1个百分点。

2月，多家一线房企“零拿地”。万科、龙湖等公司披露的年报则显示，房企2012年的新开工计划均有所调低。进入3月，开发商谨慎拿地的趋势依旧。

中国指数研究院数据显示，3月5日–3月11日，20个主要城市共成交各类土地19宗，成交土地面积合计63万平方米，环比减少130万平方米。一线城市无住宅用地推出和成交。上周20个主要城市住宅用地成交4宗，成交面积15万平方米，环比减少6万平方米。

东方证券认为，目前各城市的推地量仍处于历史较低水平，预计后期新开工面积将会出现负增长，投资将继续下行。中投证券则指出，伴随竣工的大幅增加，预计未来施工规模缩小，投资增速将持续下滑。预计2012年房地产投资增速将回落至15%，略低于2009年的水平。

生活财情

黄俊：连续八年盈利的期货高手

□本报记者 熊锋

一年收益能做到70%的人并不多，而连续八年年均收益70%以上的交易者更是凤毛麟角。

但是，黄俊做到了。

及时止损绝不死扛

黄俊是一名职业期货交易者，管理着近6000万左右的资金，主要投资国内期货市场。

2004年时，黄俊在一家钢贸企业，出于业务需要，他关注到钢材的现货电子盘。这同样是保证金交易，有杠杆，与期货交易类似。

黄俊笑称，当时是一边看着约翰·墨菲的《期货市场技术分析》，一边照猫画虎。“当时也不懂，看价格突破趋势线了，就追多，一旦下来了，就做空”。

最初三个月，虽然盘中屡有亏损，但是3万的本金最大亏损也没有超过30%，最终竟然还略有盈余。

当时还有一个朋友和他同时入市，但资金量更大，有30万。然而，一个月后，朋友的30万全部亏掉。这朋友并不甘心，又拿出了30万，但三个月后，又亏了个一干二净。

“一定要及时止损，不能死扛”，这是黄俊从中吸取的教训。

没想到，3个月的“懵懂岁月”后，黄俊竟然走上了连续八年的稳定盈利之路。小试牛刀时最大亏损不能超过30%，也成为了他日后交易的底线。

黄俊的第一桶金来自于2008年，金融危机导致大宗商品价格一泻千里。他从8月到11月做空天胶、铜、豆油等品种，当年国庆节过后大宗商品连续跌停，一直延续到11月中旬，让他赚得盆满钵满，“当时从200万一下就做到了800万”。

“多少有些运气，这种大行情一辈子可能就只会碰到一次，回头去看，锌会跌到8000多，铜会跌到2万多，当时都是不敢想的”，黄俊感慨道。

2009–2010年，他参加“蓝海密剑”期货实盘大赛，获得了“志愿军”组第一名。但是，对于取得的成绩，黄俊显得十分淡定，“赚了钱是市场对人性光辉的奖励”。然而一次教训却让他刻骨铭心，以至于深深地影响了他日后的交易习惯。

2008年的200万翻到800万，400%的收益，让他心里起了波澜，自信心有些膨胀。2009年初，菜籽油的一次盘中跌停，让他感觉到了机会，“当时觉得要跌破前期低点了，应该会进入下跌通道”。

巨大收益带来的自信，让他忘记了之前的资金管理纪律，100万左右的账户，他却动用了80%的仓位即80万在跌停附近开了空单。但是第二天，菜籽油期货不仅没有下跌，反而是涨势如虹，盘中他一反谨慎的态度，硬扛着亏损，当日菜籽油以近乎涨停的价格报收，他无奈只好在涨停价格附近平仓，两天亏损了50万。

“市场是永远值得敬畏的。”从此以后，对资金账户的严格管理成为铁一般的纪律。黄俊说，我现在总仓位基本在30%左右，即使有大的确定行情也绝不超过70%，他严格执行单笔亏损2%止损离场，而总的资金的回撤底线不能超过30%。

爱上趋势的高手

网络昵称“爱上趋势”的黄俊是一个趋势交易者，主要是做中长线的趋势。“趋势改变了我的人生，趋势让我享受到了利润”。而一年中抓住一两次主要的趋势，就能保证全年的收益。

6000万的资金，日内波动200–300万是常态。黄俊说，市场变化太快，一直盯盘反而会让人迷惑，特别是心情不平静的时候，更容易对自己的判断产生怀疑，从而做出错误的决断，对风险的控制并不在于盯盘，而在于仓位管理。

2011年7、8月之间有过一段纠结的行情，让不少职业交易者大呼难做。他带了家人去普吉岛“休假”。阳光、沙滩、海风，让他心情更为平静。

9月、10月以沪铜为首的很多品种遭遇大跌，一泻千里，而黄俊牢牢地抓住了2011年这一次少有的下跌趋势，又大赚了一笔，赚的最多的一个账户盈利达198%。2011年他管理的3000万资金的年均收益近100%，这在不少期货大佬折戟的2011年，是一个令人称道的业绩。

黄俊还是一个系统化交易者，他用了两年左右的时间形成了自己的交易系统，主要包括交易系统、风控系统和资金管理系统。在所有的技术指标中，他认为“价格是第一性的，直接反映行情的特点”，他的系统中还涉及均线、K线组合、MACD以及适时考虑成交量、持仓量的配合。而他则会完全按照系统发出的客观交易信号来操作，几乎没有自己主观的干预，“开多、开空、平多还是平空，我是完全客观的，但是主观的地方也有，主要在资金的管理方面，如果感觉趋势很明显，我的仓位会重一点，反之则会轻仓”。

对于品种的选择，黄俊认为要抓住主要矛盾。比如，当主流品种如铜、胶、原油都在往下走时，基本可以认定市场整体是往下的，选择品种应该选最弱的来做。同样市场在上涨的时候，应该选最强的品种来操作。

2010年，白糖和棉花曾有一轮大牛市，让一些刚进入期货市场的新兵大赚了一把，20万左右的资金翻到50万的不在少数，但黄俊却没有很好地抓住这次机会。2010年23%的收益成为了他八年生涯中一次低谷。

不过，正是这一年的低迷，却成就了他2011年的辉煌。2010年的低迷让他对自己的交易系统进行了反思，对自己全年的操作有了总结和回顾，所以才成就了2011年盈利100%的成绩。

文摘

若是福利好 谁愿去啃老

□江德斌

调查显示，中国有65%以上的家庭存在“老养小”现象，30%左右的青年基本靠父母供养。政协委员、社科院社会学研究所原所长景天魁称，应激励啃老族自立自强，取消其享受各种社会福利的资格，以起到鞭策作用。

啃老族的大量存在，并非是一个简单的家庭问题，而是复杂的社会问题。对于80、90代年轻人来讲，虽然成长在一个日渐富足的社会，在教育、健康、信息、自由等各方面都有很大进步，但是也面临着社会竞争激烈、阶层日益板结固化、创业门槛抬高、“拼爹”现象严重、房价过高等种种不利影响。

而由于社会保障体系尚不完善，如今的年轻人一踏入社会就要从头拼搏，为了职位、收入、房子、车子而努力奋斗。虽然有些过于物质化，但这就是现实状况，没有充足的社会保障托底，年轻人缺乏足够的安全感，只有把希望寄托在追逐物质上。

景天魁建议取消啃老族享受各种社会福利的资格，以鞭策其行动起来。然而，从现实考量，啃老族们所能享受的社会福利甚少，本就不足，又何苦再去剥夺呢。

如果年轻人有保障房居住、有失业保险金、有再就业教育支持、有医疗保障等社会福利托底，还有多少人愿意去啃老？如果收入水平提高、创业门槛降低、生活成本降低、社会公平提高、潜规则”被公平公正取代，那么年轻人还怕走入社会吗？可见，啃老族所依存的社会环境问题才是主因，只有先完善社会保障体系，营造公平竞争的法制社会，消弭啃老族的后顾之忧，啃老族才会越来越少。

（摘自3月13日《广州日报》）

理财秀

小人书 另类投资

□萧蔷

连环画俗称“小人书”，是20世纪80年代以前老少皆宜的传统读物，作为一种特殊的文化载体，已成为国内一种另类的收藏和投资。

上海国际商品拍卖有限公司在2011年连续举办了三场大型连环画拍卖会，在这三场据称“全国规模最大的”拍卖会上，“小人书”的投资价值得到诠释。

1957年汪玉山等绘制的《赤壁大战》，1.5万元成交；1958年上海人民美术出版社出版的《三国演义》，60册一套，10万元成交；1929年出版24册一套的《三国志》，从2009年的6000元升到1.6万元；而具有鲜明的政治文化时代特色的连环画，如1958年版《青年工人的故事系列丛书》，整套虽缺一本，仍以57000元成交，1959年版的《火车头颂——戚墅堰机车车辆工厂史》，起拍价200元，叫价一直冲到一万元。

据介绍，涨幅最大的连环画是民国版，“文革”前的涨幅也不可小觑，一本连环画如果兼具“品相好”、“50年代”、“第一版”，“名家绘制”等因素，价格肯定上万。即使数量相对较多的“文革”连环画，价格也在千元上下。

新华社图片

投资“小人书”不需大学问

连环画发端于清末民初画报，融汇线描、素描、水墨、木刻、漫画、国画、彩色等多种绘画技法，分别在上世纪二三十年代、文革前和文革后三个时期达到高峰。在文化读物匮乏的年代，连环画以其丰富的内容、精湛的绘画技艺、生动的文字说明和低廉的售价，成为少儿乃至很多成年人的精神食粮。

上世纪五六十年代的“小人书”许多出自大画家的手笔，如陆俨少、程十发、刘旦宅、贺友直、顾炳鑫、戴敦邦、汪观清等，产生了诸如《三国演义》等四大名著、《山乡巨变》、《红日》、《花果山美猴王》、《敌后武工队》、《杨家将》、《甚督山伯爵》等一众绘画精品。

文革结束后，从1977年到1985年，连环画再度繁荣：《岳飞传》《铁道游击队》《热爱生命》《李时珍》《红姐》《李自成》《伤逝》《药》《郑成功收复台湾》等作品纷纷问世，影响了70后一代人。

连环画在80年代中期开始衰落，90年代初退出图书市场，“连藏”继而产生。上海、北京、广州、武汉、成都和南昌等城市现已成为“连环画发烧友”的集中地，各地“连友”上万，其中不乏崔永元、葛优等文化名人。一些固定的展藏交易市场也应运而生，如北京的潘家园旧货市场、报国寺文化市场、中国书店报刊资料部和上海的文庙文物市场、武汉的崇仁路收藏市场等。拍卖公司也积极参与其中，北京海王村和上海新世纪等拍卖公司的落槌价，已经成为全国连环画交易市场的“晴雨表”。

“连藏”专家马建国认为，与钱币、字画相比，连环画收藏投资小，技术门槛低，更适合普通投资人。

“再版的连环画有欣赏价值，没有投资价值。”对连环画的投资价值，业内形成共识：一要看是否名家作品，二要看品相，三要看是否成套和稀少程度。

据介绍，连环画界名家辈出，有“四大名旦”（沈漫云、钱笑呆、陈光镒和赵宏本）、“四小名旦”（赵三岛、颜梅花、笔如花、徐宏达）和“南顾北刘”（南指顾炳鑫，北指刘继卣）之名家；名作有王叔晖的《西厢记》和《梁山伯与祝英台》、刘继卣的《鸡毛信》和《陈郭先生》、赵宏本的《孙悟空三打白骨精》、罗兴的《何楚别依》、华三川的《白毛女》、贺友直的《十五贯》和《山乡巨变》、戴敦邦的《红楼梦故事》、顾炳鑫的《渡江侦察记》、汪国新的《长江三部曲》、墨浪的《满江红》等等。

连环画的品相分10个等级，封面、扉页、内容提要页、画面、版权页和书脊、封底等七项齐全且不能有签名和印章，才是最好的“十品”，品相每降一等，价格即大打折扣，除了一些存世孤本，一般只有达到“八品”以上的连环画，才具有投资收藏价值。

专家提醒，收藏旧版连环画要看版权页内容，包括版次、印次、印刷时间、印数等，不同的版次和印次，价格相差很大。如1955年上海人民美术出版社出版的10册《铁道游击队》，初版是1000元，而二版只有20元左右；1958年版的“九品”的《三国演义》曾以12000元成交，同样的版本，经“文革”后多次再版，80元也乏人问津。

“文革”题材是价值洼地

物以稀为贵，文革期间出版的连环画因其特殊的时代特点，成为“连市”的一块价值洼地。

“文革”时期连环画出了不少，但出版社和印刷厂忙于应付政治运动，连环画的归档保存做得不好，社会上也无人收藏。“文革”早期出版的连环画没有故事，多是批判“封、资、修”等政治宣传，小孩们不爱看；“文革”后绝大部分作为历史的垃圾被处理掉，故存量极少。“文革”连环画大都没有艺术价值，但历史文物价值很高，也不可能再版，因此升值可期。

专家表示，“文革”时期的“一片红”和“一片黑”正被市场看好。“一片红”即带有红彤彤封面的版本，“一片黑”即“文革”中用作政治批判的连环画。前者如“毛主席”系列，后者如“批林批孔”系列。

Union Life 合众人寿

合众生存保险金累积利率公布

公布日期：2012.03.01

产品名称	生存保险金累积利率(年利率)
合众财富年年年金保险（分红型）（A）款	4.50%
合众养老定投年金保险（分红型）	4.50%
合众聚富定投两全保险（分红型）	4.50%

选择合众优质产品，享受幸福美满生活！

（合众生存保险金累积账户的累积利率由合众人寿确定并定期公布。详情请咨询您身边的合众服务人员。）

95515 客户服务热线

光大永明投资连结保险
投资单位价格公告

本次评估日期：2012年3月8日至2012年3月14日

投资账户名称	3月8日		3月9日		3月12日		3月13日		3月14日	
	买入价	卖出价	买入价	卖出价	买入价	卖出价	买入价	卖出价	买入价	卖出价
稳健型投资账户	2.0324	1.9926	2.0388	1.9988	2.0385	1.9986	2.0413	2.0013	2.0252	1.9855
平衡型投资账户	1.9955	1.9564	2.0047	1.9654	2.0041	1.9648	2.0111	1.9717	1.9894	1.9504
进取型投资账户	2.5668	2.5164	2.5815	2.5309	2.5652	2.5149	2.5869	2.5362	2.5183	2.4689
指数型投资账户	0.9895	0.9701	0.9987	0.9791	0.9951	0.9756	1.0028	0.9832	0.9725	0.9534
货币市场投资账户	1.1161	1.0942	1.1162	1.0943	1.1168	1.0949	1.1170	1.0951	1.1172	1.0953

光大永明人寿保险有限公司 Sun Life Everbright Life Insurance Co., Ltd.
全国统一咨询热线 Hotline：95105698
www.sunlife-everbright.com
光大永明人寿 Sun Life Everbright Life