

的公式。如果该物业的年收益×15年=房产购买价，那么该物业物有所值；如果该物业的年收益×15年>房产购买价，该物业尚具升值空间；如果该物业的年收益×15年<房产购买价，那该物业价值已高估。

仍以上面提到的房子为例，2001年时，年租金收益为1.8万元，乘以15等于27万元，大于当时的售价22万元，因此是值得投资的。但是现在，就以2000元月租金计算，合理价值为36万元，远远小于当前60万元的售价，价值已经被过度透支了。

以上是三种常用的比例与比率法，有的只需进行简单的预测和分析即可帮助投资者快速作出判断，有的还需要进行专业性的投资分析，计算另外一些指标以增加可靠性。比如，一个地段好的房产可能现在的租金回报率不高，但具有较佳的升值前景，或者一套普通住宅能够享受税收减免，一定程度上能够弥补过高的租金乘数。☐

(摘自《证券之星》)

范恩洁

习惯上亿元的高管如何理小财

基金对于投资者最大的吸引力之一，就是其专业理财的形象。那么，这些管理着上亿元资金专家，自己的钱又是如何打理的呢？

上投摩根富林明总经理王鸿嫔：要先了解自我需求，不同的家庭状况、需求，甚至是地域差异，年龄差异，对理财投资的组合偏好都会很不同。

来自台湾的她以自己为例。“我单身的时候跟现在的投资行为就相差很多。我那时刚入行没多久，是做研究



员，那时平衡式基金我是不做的，觉得这种基金很无聊。股市涨的时候，它涨得比较慢；股市下跌的时候，它又不能完全抵御风险。所谓‘艺高人胆大’，所以那时我会去做香港的恒生指数和日本、泰国的认股权证。这样做很刺激，涨的时候能够涨许多倍，但跌下来也会很惨。现在我就再也不会这样做，因为有小孩了，投资就比较稳健起来。现在的投资基本是百分之百买基金，也包括平衡式基金。”

王鸿嫔说：理财就像组建足球队。不同的投资工具在家庭理财中分别扮演安全性、流动性和收益性的角色。怎样安排，这就像组建足球队一样，要有得分型选手，也要有防御型选手。理财首先要确定自己的目标，然后再去寻找实现目标的方式，这是重要的步骤。了解产品，就像“男女谈恋爱”。投资一个产品或者一家公司，应该对其有一个比较充分的了解。因为冲动性购买，后悔的可能性会更大。

海富通基金总裁田仁灿：要克服短线心态，专业机构并不见得就比老百姓预测更准、更能把握住机会，但是专业机构能在投资理财的过程中控制

贪婪和恐惧，从长期着眼，发掘有潜力、质地好的公司。这样可以尽量回避证券市场的短期剧烈波动，分享到中国经济长期增长的成果。

在谈到自己的理财方式时，田仁灿仍是归结于“看趋势不看短期”。他说自己买的不少海外基金现在也是在“水下”，即低于面值，但从来没有担心过这笔资金会长久缩水，仍是习惯每年只看一次账单。“当年欧元面世的时候，我买入了一些，后来也曾出现贬值达30%的情况，但一直没有改变对欧元看好的观点，从最近来看，果然已赚下30%多。”

不过，归根结蒂，理财首先还是要“理解你个人未来生活质量的要求，理解自己对负债的结构期限进行资金配置”。田仁灿认为，对于未来生活的规划构成了我们需要的收益基础，在这个前提下，再看看现在可支配的现金、资产有多少，有多少可以用来进行长期的投资，有多少要保持流动性和安全性。

田仁灿说：买基金有四大理由。

理由一：买基金降低个人交易的成本。基金将个人交易扩展到集体交易的范畴，使投资者通过基金获得大宗交易的优惠。简言之，就是交易费率会大大低于个人投资个股、个券的成本。

理由二：买基金是分散风险。基金突出特征是专业理财，相对来讲，专业性越强，投资失误的概率越低。

理由三：买基金享有税收优惠。对投资者(包括个人和机构投资者)从基金分配中取得的收入，目前并不征收个人所得税和企业所得税，这是基金与股票、银行存款在税收方面的明显区别。

理由四：买基金适合“忙人”。“忙人”的概念就是没有时间时时关注投资品种动态走势的人，把钱交给专家打理自然是比较理性的选择。☐

(摘自《新闻晨报》)