



■婚礼象征着幸福生活的开始，人们总是对未来充满希望。图为2011年10月18日，在扬州举行的一次大型集体婚礼。

图/东方IC

此外，新婚夫妻需要认真选购保障型保险产品，可以用保险中的双十法则或生命价值法来进行选择。双十法则也就是用家庭年收入的十分之一，来保障年收入的十倍。从对保险的需求着手，优先顺序是意外险和健康险，然后是定期寿险，再其次是终身寿险。在保险具体操作上，逐渐增加夫妻对方作为自己的保险受益人。

生命价值法则是人们在购买寿险产品时确定购买保额值的一个基本方法。所谓生命价值法就是以一个人的生命价值做依据，来考虑应购买多少保险。估计被保险人以后的年均收入；确定退休年龄；从年收入中扣除各种税收、保费、生活费等支出，剩余的钱假设贡献给他人——这些钱就是被保险人的生命价值。比如，陈先生今年30岁，假设其60岁退休，退休前年平均收入是10万元，平均年收入一半自己花掉，一半用于家人，即给家人花掉5万元。那么，按生命价值法则，陈先生的生命价值是： $(60岁 - 30岁) \times (10万元 - 5万元) = 150万元$ 。所计算出的生命价值，可以作为考虑现阶段该购买多少寿险的标准之一。

短周期投资工具选择

这里的短周期投资工具选择主要以新婚夫妻是否考虑在1年—2年内生育小孩、是否在未来3年—5年内购车、购房或换房等，这些是新婚夫妻的理财特性。在该种目标需求的投资工具上选择与长期目标不同，中短期的投资主要考虑投资资产变现问题，同时又要兼顾收益性。此种投资工具的选择主要以银行理财产品、债券、货币型基金、债券型基金投资为主。如果在未来1年—2年内考虑生育小孩，选择银行理财产品、货币型或债券型基金相对而言较为适合，在投资工具上能获取一定的收益同时又能较好地满足届时的需求。

中长期目标投资工具选择

中长期目标主要以为未来子女教育金、养老金等需求为主，在该种目标需求的投资配置上，重点考虑目前的基金定投工具、教育保险和年金保险，当然也可以作一定的股票工具配置，但股票需要投资人具备一定的心理承受能力和相应的专业知识，同时所投资的股票的资金来源一定是充裕的闲置资金，不能将基本的配置资金列入股票工具中进行投资。

基金投资工具是最适合一般非专业投资者的理财产品，而基金定期定额又是最值得推崇的长期稳健投资工具，它不仅摊低成本，最重要的是帮助养成积少成多、强行储蓄的良好习惯。根据新婚家庭未来的理财目标和风险偏好，可以选择不同类型的基金或者基金组合，在分红方式上可以选择红利再投资。除基金定投工具外，也可考虑投资教育保险，但教育保险相对而言其收益比基金投资工具低，但教育保险有另外一种功效，那便是在投保期间，还可以获得一定的风险保障。

中长期目标的教育金准备，通过基金定投工具最为合适，教育保险也可以考虑，两者优先考虑基金定投工具，具体配置以股票型、指数型两种组合，比例可以6:4组合，当然也可以考虑指数型、混合型基金搭配，或者是可以适当选择一定比例的股票进行投资，夫妻二人对此可根据具体情况商议，由于未来小孩上大学教育金将在18年之后使用，可采取激进一点的投资方法。

对于长期的养老金规划，可以选择基金定投工具或年金保险的形式进行投资，用该种投资来弥补其社会养老保险的不足，养老金需求相对于教育需求其周期就更长，在具体工具的选择上建议以股票型基金为主，毕竟投资周期长，届时其收益高，发生投资本金亏损的概率接近为零。当然如果新婚夫妻有一定的投资经验，还可以考虑股票投资，列出养老需求总投资的5%—10%进行股票投资，届时将会大大提高其收益。④

ICBC POWERS NEWLYWEDS' FINANCIAL MANAGEMENT

工行业务助力新婚理财

文_周阳 策划编辑_钟亚超 责任编辑_左淑

在人们越来越重视以流动资金产生新效益的今天，消费贷款购车为许多新婚人士提前圆了“购车梦”。



■图为在上海举办的一次理财展中，工行员工在向客户介绍理财产品。

图/东方IC

婚姻与恋爱期的浪漫不同，步入婚姻意味着新人们要面对更多柴米油盐的现实生活，房子、车子、孩子的压力也随之而来。仅凭两个年轻人的实力，一时很难完成这些梦想，而工商银行的金融服务可助您一臂之力。

工银幸福贷款

工银幸福贷款是中国工商银行个人贷款服务的总品牌名称，涵盖了个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营贷款三大类20多款个人贷款产品。工商银行个人贷款服务以“幸福贷款，贷来幸福”为宗旨，致力于提供优质、高效的信贷服务，满足您的融资需求，帮助您提高个人生活品质，开创事业和生活的美好未来。

置业：一手个人住房贷款

一手个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的，用于购买房地产开发企业依法建造、销（预）售住房的贷款。

适用对象

一手个人住房贷款的借款人应是具有完全民事行为能力的自然人，年龄在18（含）—65周岁（含）之间，并且具有良好的信用记录和还款意愿。

特色优势

1. 贷款期限长：最长期限可达30年；
2. 贷款额度高：最高贷款金额可达到所购住房市场价值的70%；
3. 融资成本低：贷款办理过程中银行不收取费用；



图/东方IC

4. 还款方式灵活: 为您提供多种还款方式及特色还款服务, 借款人可根据需求自由选择;

5. 贷款发放及时: 在您提供有效阶段性担保的情况下, 可在房产正式抵押登记前发放贷款;

6. 贷后服务便捷: 为您提供便捷的还款、贷款要素变更等服务。

贷款额度

贷款额度最高可达到所购住房市场价值的70%。

贷款期限

贷款期限最长30年, 且借款人年龄与贷款期限之和不超过70年。两个(含)以上共同借款人借款的, 可按照满足贷款条件中年龄较小的确定贷款期限。

贷款利率

贷款利率按照中国人民银行有关规定执行, 可在人民银行公布的同时同档次基准利率的基础上, 在规定的范围内浮动。

还款方式与服务

个人一手住房贷款可采用以下还款方式:

1. 等额本息还款法。贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息。
2. 等额本金还款法。每月等额偿还贷款本金, 贷款利息随本金逐月递减。
3. 按周(双周、三周)还本付息还款法。以等额本息或等额本金还款法为基础, 以7天或者7天的整倍数作为还本付息的周期, 周期最短为7天, 最长不超过21天(含)。

4. “随心还”还款法。在合同约定的还款期内, 以等额本息法计算的还款金额作为每期最低还款额, 在此基础上可随意增加还款额, 实现提前还款。

5. “入住还”还款法。在购买产权房或购买与工行签订了按揭合作协议且开发商为贷款提供阶段性保证担保的期房时, 可在所购房产入住之前, 暂缓归还贷款本金, 仅归还贷款利息。

每期还款日一般为贷款发放日次月起的每期对应日; 无对应日的, 还款日为该期最后一日; 最后一期还款日为贷款到期日。您也可根据自身收入状况选择固定的每期还款日, 合理安排个人资金收入与支出。

在借款合同约定的还款期内, 还款日期可在约定还款日基础上宽限10个自然日。

买车: 个人自用车贷款

个人自用车贷款是中国工商银行向申请购买自用汽车的客户发放的人民币担保贷款。

特色优势

1. “直客式”和“间客式”两种贷款模式供您选择。

直客式: 借款人直接向工行提交有关汽车贷款申请资料, 银行经贷款调查审批同意后, 签订借款合同、担保合同。借款人再到工行特约汽车经销商处选购汽车。贷款资金由银行以转账方式直接划入汽车经销商的账户。

间客式: 借款人到工行特约汽车经销商处选购汽车, 提交有关贷款申请资料, 并由汽车经销商转交工行提出贷款申请。银行经贷款调查审批同意后, 签订借款合同、担保合同, 并办理公证、保险手续。

2. 贷款金额与期限: 贷款金额最高可达购车价格的80%, 贷款期限最长5年。

● 雷克萨斯购车分期付款优惠活动

工商银行与雷克萨斯合作, 为雷克萨斯ES240(豪华版/典雅版)提供专属购车分期费率优惠。

1. 活动对象

符合条件的牡丹借记卡持卡人。

2. 活动车型

ES240(豪华版/典雅版)

3. 活动时间

即日起至2011年12月31日

4. 活动内容

客户持牡丹借记卡办理分期付款购买ES240(豪华版/典雅版)汽车, 享受12期2.6%、18期3.8%、24期5.0%的优惠手续费率。

5. 客户购买LEXUS雷克萨斯其他车型也可办理工行购车分期, 手续费率为12期4.5%、18期6%、24期8%(详情请咨询雷克萨斯当地经销商或中国工商银行当地分行)。

CUSTOMIZATION

融资：个人经营贷款

个人经营贷款是中国工商银行向客户发放的用于客户合法经营活动所需资金周转的人民币担保贷款。

产品特点

1. 贷款额度高：贷款金额最高可达1000万元；
2. 贷款期限长：最长可达5年；
3. 担保方式多：可采用抵押、质押、保证担保等多种方式；
4. 具备循环贷款功能：一次申请，循环使用，随借随还，方便快捷，并可通过商户POS和网上银行等渠道实现贷款的自助发放。

申请条件

1. 具有完全民事行为能力的自然人，年龄在18（含）—60周岁（不含）之间。外国人以及港、澳、台居民为借款人的，应在中华人民共和国境内居住满一年并有固定居所和职业；
2. 具有合法有效的身份证明、户籍证明（或有效居住证明）及婚姻状况证明；
3. 借款人具有合法的经营资格，能提供个体工商户营业执照、合伙企业营业执照或者企业法人营业执照；
4. 具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力；
5. 具有良好的信用记录和还款意愿，借款人及其经营实体在工行及其他已查知的金融机构无不良信用记录；
6. 能够提供贷款人认可的合法、有效、可靠的贷款担保；
7. 借款人在工行开立个人结算账户；
8. 工行规定的其他条件。

申请资料

1. 借款人及其配偶有效身份证件、户籍证明、婚姻状况证明原件及复印件；
2. 经年检的个体工商户营业执照、合伙企业营业执照或企业法人营业执照原件及复印件；
3. 个人收入证明，如个人纳税证明、工资薪金证明、个人在经营实体的分红证明、租金收入、在工行或他行近6个月内的存款、国债、基金等平均金融资产证明等；
4. 能反映借款人或其经营实体近期经营状况的银行结算账户明细或完税凭证等证明材料；
5. 抵押房产权属证明原件及复印件，有权处分人（包括房产共有人）同意抵押的证明文件；
6. 贷款采用保证方式的，须提供保证人相关资料；
7. 银行要求提供的其他资料。

专业理财方式

除了贷款之外，工行还能为新婚夫妇提供许多理财服务，比如理财规划，代理个人保险业务等。

理财规划

理财规划是指工行理财团队根据您的现有资产状况、未来收支状况以及风险偏好为基础，通过科学的方法重新配置资产，助您更好地管理财富、实现理财和生活目标的服务。

服务特色

1. 专家团队，专业服务。工行建立了由客户经理、理财专家、理财顾问等构成的理财专家团队，获得AFP认证的客户经理数量在金融行业位居首位，可为您提供专业的理财规划服务。
2. 丰富的理财产品。工行为您提供丰富的投资理财产品：国债、基金、证券、保险、外汇买卖、黄金买卖……在理财规划的基础上，专业的客户经理将向您推荐具体的理财产品，全面满足您的投资理财需求。
3. 及时的理财资讯。工行专业的理财团队将向您提供丰富的外汇、保险、证券、黄金投资市场资讯，并不定期举办证券、外汇等各种主题的理财沙龙，理财专家将和您面对面交流，为您详细解释理财技巧、分析理财误区、介绍市场动向，并现场回答您的理财疑问。工行还定期举办各种形式和主题的网络论坛，让您和理财专家及其他客户在虚拟的世界里互动交流。

CUSTOMIZATION

代理个人保险业务

代理个人保险是指工行受保险公司(保险人)委托,为个人客户提供保险产品的服务,主要包括代理个人寿险业务和代理个人财险业务。

银行代理的保险产品往往兼具投资和保险保障功能,购买保险不仅能获得保险保障,而且已经成为现代家庭投资理财不可或缺的一个重要组成部分。工商银行与多家保险公司合作,为您推荐多项人生保险计划,并且部分产品可申请质押贷款,使沉淀资金变成流动资金,助您投资融资、两全理财。

适用对象

凡持有有效身份证件的个人,同时持有活期一本通存折或工银灵通卡(或理财金账户卡),即可在工商银行购买保险产品。

保险产品

工行代理各大保险公司的包括意外伤害险、重大疾病险、定期寿险、年金保险、家庭财产险等在内的各类保险产品,详情请登录工行网站保险频道。

服务特色

- 1.代理产品齐全,可满足您各类风险保障需求;
- 2.合作保险公司覆盖面广,可满足您的多重选择;
- 3.办理手续简便,直接在工行营业网点即可办理;
- 4.服务更周到,专职客户经理为您提供全方位服务;
- 5.投保更安全,保费直接划转到保险公司账户,保证您的资金安全;
- 6.个别险种可进行网上投保,价格低廉、核保简单。

开办条件

在工商银行柜面进行保险产品购买的客户必须持有有效身份证件,且持有活期一本通存折或工银灵通卡(或理财金账户卡);在工商银行网上银行进行保险产品购买的客户必须是工行的网银注册客户。

“汇市通”外汇买卖

“汇市通”是中国工商银行面向个人客户推出的外汇买卖业务,是指客户在规定的交易时间内,通过工行个人外汇买卖交易系统(包括柜台、电话银行、网上银行、手机银行、自助终端等),进行不同币种之间的即期外汇交易。

产品功能

- 1.外汇币种转换:将手中持有的外币直接换成另一种所需的外币。
- 2.赚取汇率收益:根据外汇市场上的每日汇率变动进行买卖操作,从而赚取汇差收益。
- 3.资产保值增值:将一种利率较低的外币转换成另外一种利率较高的外币,从而可获得利差收益。

产品特点

- 1.交易方式多样:客户既可进行即时交易,也可进行获利、止损以及双向委托交易,事先锁定收益或损失,适宜不同客户的不同投资策略;
 - 2.委托时限宽泛:最长时限120小时,且有24小时、48小时、72小时、96小时以及120小时五种时间范围可供选择,便于客户短期脱离市场、长期关注市场;
 - 3.优惠幅度分档:实行多档分级优惠,交易金额只要满足相应档次起点,即可享有对应档次优惠报价,为单笔大额交易客户提供更大获利空间(具体优惠方式以当地工行公布为准);
 - 4.交易时间和币种:工行“汇市通”业务可提供从周一早上7点至周六凌晨4点每日24小时外汇交易服务,报价与国际外汇市场即时汇率同步。交易币种包括美元、日元、港币、英镑、欧元、加拿大元、瑞士法郎、澳大利亚元、新加坡元9个币种,共36个货币对。因各分行情况差异,工行“汇市通”交易的具体时间、币种以及交易方式以当地工行公布为准;
 - 5.交易起点金额低:通常只需100美元便可在工行进行“汇市通”个人外汇买卖交易;
 - 6.不收取手续费,收益部分免税;
 - 7.T+0交易,每日交易次数不限,投资更为灵活。
- ### 服务渠道
- 1.营业网点。您可凭外币存款凭证或现钞,在银行柜面办理“汇市通”个人外汇买卖即时交易或委托交易。
 - 2.电话银行。您申请开通电话银行交易后,可凭在工行开立的账户及密码,直接拨通95588,按照语音提示进行“汇市通”个人外汇买卖即时或委托交易。
 - 3.网上银行。您申请开通网上银行交易后,可凭账户和密码,登录工行网站www.icbc.com.cn或当地工行的网站,进行“汇市通”个人外汇买卖即时或委托交易。
 - 4.自助终端。您可使用活期一本通存折,通过工行提供的自助终端机进行交易及有关查询。⑤

SUCCESSFUL INVESTMENT RULE WITH LOW P/E RATIO



低市盈率的成功投资法则

文_欧阳沁春 [汇添富社会责任基金、汇添富均衡增长基金基金经理] 策划编辑_钟亚超 责任编辑_赵晓璐

约翰·聂夫曾说过：“成功投资不需要人气旺盛的股票与绝对多头市场，正确判断和坚持信念才是成功的先决条件。推理判断帮我们选出潜力股，坚韧的毅力让你不像其他人一样迷失方向。”

很多投资者都是成长股的爱好者，当分析到某个行业及公司时，总是线性外推其增长率在30%—50%，而不是考虑到未来遇到某些经营上的风险。人生总有起起伏伏，不是一帆风顺，企业的经营也是如此，会有高潮与低谷，所以他们的增长率不太可能一直有30%—50%的增长，但是投资者总是忽视这些，从而冒着比较大的风险去投资某些“成长股”，结果经常铩羽而归。

根据我们的研究，真正的成长股的出现概率还是比较低的，根据对于中小板和创业板公司的研究，其投资风险还是相当大的。截至2011年8月18日，约有1210家上市公司公布半年度业绩。按可比口径计算，非金融上市公司单季度净利润同比增速为44%，中小板上市公司为38%，创业板上市公司为25%。在经济增长方向不明朗的市场中，投资者倾向于寻找新的产业方向，抱成长股过冬。然而从整体来看，中小板和创业板并未体现出“成长的优势”。中小板的TTM估值为40倍，非金融全部A股的估值为20倍，前者是后者的两倍。

另外，即使你持有了优秀的成长股，你也必须忍受市场对它的忽冷忽热。在成长股的发展过程中，常常会出现星巴克总裁舒尔茨所说的“优等生诅咒”问题。某医药股就是个非常典型的例子，从2004年1月到2011年1月，七年时间股票翻了20倍，该医药股是一只非常优秀的成长股，但是在2007年在中国证券市场的大牛市中，该公司的股价几乎未动，主要原因是其一季报和半年报利润只有个位数增长，机构投资者无法忍受其经营上短期的调整，想当然的认为它必须增速在30%以上。

低市盈率投资大师约翰·聂夫对于成长股投资深有体会。他说：“未来的增长率总是充满变数，甚至让人大吃一惊。负面的业绩同样会让人吃惊，而且市场对此十分敏感。一个高市盈率的股票，它的关

键支撑是基于对过去良好业绩和高速增长上获得的对未来收益的较高预期。股价就靠这些预期维持着，一旦事实不是想像的那样，结果就可能变得惨不忍睹。即使只少赚了一美分，市场也会认为业绩已经开始滑坡，未来收益已经不值得期盼过多。”结果就会出现负的双杀效应，公司收益率降低加上市场给出越来越低的市盈率倍数，股价就会暴跌。

相反，低市盈率的投资能够取得相当不错的效果，约翰·聂夫是个非常成功的践行者，他把股票分为四类：第一类，高知名度成长股；第二类，低知名度成长股；第三类，慢速成长股；第四类，周期成长股。聂夫认为高知名度成长股是需要回避的。因为高知名度成长股其市盈率也高。一旦公司不能实现投资群体的期望，那么就会出现迅猛的下跌。在聂夫1964年成为温莎基金经理后的30年中，始终采取了一种投资风格。其要点是：低市盈率；基本增长7%，收益有保障；总回报率相对于支付的市盈率两者关系绝佳；除非从低市盈率得到补偿，否则不买周期性股票；成长行业中的稳健公司；基本面好。

低市盈率贯穿了聂夫的投资哲学，约翰·聂夫执掌温莎基金30余年，其管理的基金却以超越市场平均收益率三个百分点而遥遥领先，成千上万的投资者获得了资产的丰收，同时他们购买的温莎基金还有另一个优势，承担的投资风险要远低于大市平均值。

这说明，无论投资是轰轰烈烈还是细水长流，都可以看作是某种意义上的成功，最后用约翰·聂夫的话作为结尾：“成功投资不需要人气旺盛的股票与绝对多头市场，正确判断和坚持信念才是成功的先决条件。推理判断帮我们选出潜力股，坚韧的毅力让你不像其他人一样迷失方向。”^②

THE INVESTMENT THOROUGHFARE OF PE FUND

PE基金的投资通途

文_阚治东 [深圳东方汇富创业投资管理有限公司总裁] 策划编辑_钟亚超 责任编辑_赵晓璐

谁将会成为国内未来主流PE基金? 从长远看, 那些完全依赖市场化独立运作的PE基金将会在未来市场竞争中独领风骚。



■图为2010陆家嘴论坛以“PE、VC的发展环境”为主题的“浦江夜话”讨论现场。

近几年来, 国内PE行业热潮涌动, 关于PE基金发展问题的讨论更加热烈起来。PE行业要长久发展, 一定要制定必要的法规予以规范, 要通过相应的行业协会进行自律管理, 当然, 还要发挥主流PE基金作用。什么是主流PE? 这是每个从事或不从事PE行业的人都希望了解的话题。简而言之, 主流PE就是指PE行业投资能力强、运作规范和诚信度高的行业领军公司。

美国式主流PE

在美国, 如果与当地企业谈及PE基金, 马上就会有某个企业老板告诉你, 他们得到了某个主流VC或PE基金的支持和重视。与协会组织交流时, 组织负责人也经常告诉你, 他们某个活动来了多少主流VC、PE投资机构。那么, 究竟谁是美国的主流PE基金? 他们在PE投资和企业运营中到底发挥什么样的作用?

PE投资机构的自我认定与企业协会的看法还是有些出入, 当问及不同企业或行业协会美国主流PE基金到底是哪几家时? 给出的答案

不尽相同。不过, 当时得出的大致结论是, 主流PE基金就是在企业股权融资中充当牵头融资人角色的PE投资机构。什么是牵头融资人? 这个词语与联合投资相关, 联合投资是PE基金投资的策略之一, 在联合投资过程中, 由于项目资金需求巨大, 单个机构不愿承担太大风险, 所以联合几家PE机构一起投资。在这个过程中, 必须有一家实力相对雄厚的投资基金作为牵头融资人发挥主要作用。一般情况下, 在项目融资过程中, 牵头融资人在对项目企业的会计评估、商务谈判、相关法律文件起草等工作中承担主要责任, 起着组织和领导者作用, 这与投资银行股票联合承销团中的主承销角色类似。

美国企业股权融资计划往往是经由主流PE基金的帮助制定的, 然后联合其他中小PE投资机构对企业一起投资。主流PE机构对一些初创期的企业往往是一次策划, 多次融资, 即根据企业在不同时段对资金的需求, 设计了分阶段的筹资计划, 这也是美国的私募股权投资机构分为PE和VC的原因, PE和VC的主要区别在于参与企业投资阶段不同, 境外大部分投资机构较重视前期创业项目。

Link:

■ 工行基金购买的途径

作为一种深受人们喜爱的投资品种，基金受到了越来越多人的关注，为此，工行开通了多种基金购买途径，分别是工行网站、网上银行、电话、手机和营业网点等。网上购买方便快捷，足不出户就能完成基金的所有交易；电话、手机购买方便灵活；网点购买有专业人员为您提供面对面的服务。

网站

工行网站基金频道将基金信息与基金交易整合到一起，使投资者可以在浏览信息的同时就能完成基金的购买与赎回交易。

网银

通过工行电子银行渠道进行开放式基金开户、认购、申购、赎回、转换等基金交易的服务。您可通过基金服务（电子银行）办理包括基金账户的管理，基金交易、定投、快速赎回等业务。本产品适用于有基金投资需求且具有一定风险承受能力的工行电子银行注册客户。

电话、手机

如果您不习惯上网，可随时拨打电话银行95588，根据语音提示按键办理，也可以使用工行手机银行（WAP）进行基金交易。

网点

工商银行的网点众多，您仅需携带本人有效身份证件和灵通卡（或理财金账户卡）到工行营业网点办理基金开户手续，即可进行相关基金业务的办理。

国内PE基金现状

早业内将PE基金经常划分为海外PE和本土PE两类。实际上，即使国内本土PE，笔者认为仍可细分为四类：

第一类是“官办PE”，即由地方政府创办的股权投资公司。现在上海、深圳、广州、苏州等城市都有“官办”的股权投资公司。“官办”PE的优势在于能凭借地方政府资源和强大资金实力，从而占据其他PE基金不具有的优势地位。目前这类PE在国内股权投资业占据重要的地位。

第二类是具有金融背景的股权投资机构。这是国内股权投资行业近几年异军突起的一股力量，主要是证券公司、信托投资公司等金融机构设立的直投公司或部门，目前中信证券、海通证券、光大证券、申银万国证券等国内主要证券公司都已设立了券商直投部门。券商股权投资基金尽管设立时间不长，但凭借原有金融机构的综合业务和配套服务，在国内股权投资行业中有较强的竞争力。

第三类是具有产业背景的股权投资基金。主要是一些产业集团成立的股权投资机构，如复星国际、天津泰达、上海申能、联想投资等，这些机构凭借产业背景优势，在相关的产业扩张中往往能纵横捭阖。

最后一类才是独立的投资基金，即由专业人士组成专业管理团队发起设立，以募集民间资金为主的PE基金，这是国内PE基金行业中近

年来发展最快、势头最强的一股力量。这类基金的特点是市场化意识特别强，只要有项目，这些机构的人马上如鹰隼一样扑过去，但这类基金做大了又往往会走上与政府结合的道路。

总之，目前国内主流PE与国际主流PE还有一定差距，主要体现在：首先，国内PE和国际PE管理资金规模不同。国内PE基金数量虽多但资金分散，单个基金规模都不是特别大。而国际主流PE中单个基金规模都很大，如注册在纽约的高盛直投规模达500多亿美元，注册在华盛顿的凯雷资本规模也在400亿美元以上。其次，国外PE和国际PE用人机制不同。国际PE公司员工人数相对少，但人均投资能力远远大于目前国内PE。如华平基金管理公司，当时管理的基金规模为50亿美元，但公司全部管理人员仅为150人，其中还包括50个合伙人；又如华登基金管理公司已投资22亿美元，在世界各地的员工仅为100余人。而国内目前管理不到几十亿的人民币基金，动辄员工总数都会超过一二百人。最后，国内PE和国际PE对中介机构依赖程度不一样，国际PE对中介的依赖性强，境外投资机构的通常运作模式是在投资和运营中与会计师事务所、律师事务所进行密切的合作，这可能因为境外投资机构对人员素质要求高，待遇也高，投资机构不愿支付高额的人力成本所致。



■弘毅投资是联想控股发起的，目前是中国资金管理规模最大的私募股权基金公司。图为2011年8月31日，弘毅投资上海地区总部成立仪式上，柳传志正在发言。

图/CFP

未来主流PE基金

国内、国际PE两种运作模式，谁更能代表未来PE基金行业发展的主流，谁又将主导全球PE行业沉浮？目前来看，国内PE基金业的规范健康发展需要引入美国式主流PE基金概念，需要继续学习境外PE基金运作方式。

今天国内独立的PE基金管理层很多来自投资银行或某些产业集团，可以说是由资本市场背景和产业背景两方面人才结合的产物，他们进入股权投资行业的初衷也是利用资本市场上的运作经验，以集团或金融公司的优势来从事股权投资，所以他们日常运营中都十分注意借助政府、金融机构和某些产业集团的力量。因为上述原因，虽然今天国内PE行业发展中已有一些股权投资基金公司脱颖而出，但并不能就此认为他们就是中国式的主流PE基金，因为他们在股权投资业务中还没有完全发挥美国式主流PE基金的那种领军作用。

谁将会成为国内未来主流PE基金？从长远看，那些完全依赖市场化独立运作的PE基金将会在未来市场竞争中独领风骚。

如何成为主流PE基金？首先自身必须有较强的投资能力。前面谈到国内单个股权投资基金的投资能力普遍不如境外基金的情况，造成国内单个PE基金投资能力较弱的原因很多，相信与这一行业刚起步有

关，随着行业发展的成熟，这一状况会逐步改变，最终在国内形成一批具有很强投资力的PE投资基金。

其次，作为主流PE基金还必须有很强的项目运作能力，在对投资项目的会计评估、商务谈判、相关法律文件起草等工作中能够承担主要责任，起着组织和领导作用。

再次，作为主流PE基金应该有很强的增值服务能力，增值服务的主要内容是帮助企业落实每个阶段的融资计划，重点做好被投资企业IPO上市策划等工作。

当然，作为主流PE基金还必须要有项目领导协调能力。联合投资，少则二三家投资机构的合作，多则十多家机构联合在一起，作为牵头融资人必须有较强的领导协调能力，处理好投资机构之间的关系、投资者与被投资企业的关系、机构与社会各方面的关系等。

最后，作为主流PE基金必须有社会公认的诚信度。言而有信，诚信至上，这些企业家的原则也同样适合PE投资基金。没有诚信度的投资机构既不会受到企业的欢迎，也不会得到业内推崇。笔者认为，国内需要融资的企业和PE基金的LP（有限合伙人）们将会逐渐接受主流PE基金这个概念，也相信国内股权投资行业会出现一批领军的PE基金。④

INVEST IN A SHOP

如何投资一家商铺

文_张雪奎 策划编辑_张姝 责任编辑_赵晓璐

目前商铺投资炙手可热，与住宅投资8%的收益率相比，商铺投资的收益率可达10%至14%。与证券投资相比，商铺也具有风险小、投资回报率较高的优势。

时至今日，“商铺是金”、“一铺养三代”的说法已经深入人心，每个在售的商铺物业都吸引了大量的投资者。然而，由于缺乏专业指导和对市场的盲从，一些商铺投资方面的失误判断，给投资人带来较大的潜在风险。近些年来因商铺引发的商业纠纷以及投资失败的案例不在少数，原因在于消费者对商铺了解甚少，轻信开发商给出的种种承诺，对待商铺投资过于盲目。事实上，投资商铺稳赚不赔那是神话，只有细心判断，谨慎选择，才能为你的投资多添一份保障。商铺投资要考虑的因素很多，比如：房地产环境、商铺的商业环境、供求关系等。那么该如何进行商铺投资呢？

评估商铺物业价值

商铺投资属于生财工具，一种是购买商铺自己用，一种是把自己的商铺出租收租金。无论是那一种投资方式，都一定要保证我们的经营或者承租人能够在这个地方赚钱，这样才能保证自己的回报长期稳定可靠。所以，投资商铺必须研究各种行业的成本模型。假设我们在一个适于经营服装业的地段考察一个铺位，首先应当去了解的是周边服装铺的经营状况，比如衣物的档次（平均单件价格）、每周的出货量、顾客

的种类等等情况，一般而言，场地成本占其总成本的1/5—1/4。只要知道该地区每平方米的平均营业额，就不难推算出合理的商铺投资价格。

对于新兴地区商铺的估价则比较复杂，必须考虑市政交通、新建住宅等等预期带来的人流量，存在较多不确定因素。在这样一个短小的篇幅，不能尽言详细的方法，但是最简单的办法是考察同规模同档次的成熟地区，再考虑新地区的建设周期，毕竟消费模式不会有大的差距。另外根据经验，同一栋楼一楼商铺和楼上商品房的价格之间有一个价格比例，价格比例范围一般处于2:1到4:1之间。主要是看地段，偏僻的地段是2:1，繁华的地段能达到5:1，有的商业繁华区甚至可以达到8:1。

假设我们在一个适于经营餐饮业的地段考察一个铺位，首先应当去了解的是周边餐饮的经营状况，比如周边居住人群的消费习惯，顾客的种类，餐饮的档次，大众口味还是特色餐饮，吸引人群等等情况。

比如对于一个200平米的餐饮铺，除去厨房、洗手间等公共部分，餐位为30个—40个，初期投入，转让费（包括购置厨房设备、餐桌餐椅和碗筷等用具）为10万元、装潢费6万元，房租每天1.5元/平米，月租金为9千元，总投入26.8万元。平均每天上座率为八成，每人消费为20元，



图/CFP
 ■北京地铁5号线的开通为周边商业的发展提供了强大的人流支持，引发了新一轮的商铺投资热潮。图为地铁5号线周边的某商场。

每天有100人消费，那么每日的营业额为2000元，每周营业额为1.4万元，每月营业额为5.6万元，每年营业额为67.2万元，1年—2年之后，如果经营好的话，净收益将远远高于前期投入资金，营业额将会成倍增长。

投资餐饮属于比较稳健、风险小的投资项目，见效快、收益快。一般餐饮的回收期为8个月—12个月，而且是当日见钱。就目前来讲，餐饮行业是投资当中回报比较高的一种。对资金不多、没有太多经验的投资者来说，选择新兴地区商铺投资会更具优势。

现在我们知道了，评估商铺的价格，也不能简单说是该地区住宅售价的多少倍，即便是同样地区的商铺，也可能因为适用于不同的经营种类，而导致价值的迥异。希望这个评估方法不但对投资者，对一些初发展商铺物业的业者也有启迪。

真正意义上的好商铺

好的商铺一般具备如下特性：适用行业广泛、人流量大、人流消费档次高。

不要迷信“酒香不怕巷子深”的说法，交通便利、人流易达的地方当然是首选，所以底铺远远好于在楼上的铺位，同时要区分人流的种类，休闲人流的价值要远远高于交通人流，前者如商业中心、娱乐中心，后者如地铁通道等；是否聚人气也是另外一个指标，要看看周边商业是否已经或者预期成势，周边是否有重要的顾客来源等，值得提出的是，狭窄街道形成的双边型商铺结构比宽阔马路造成的双单边商铺结构有利得多；商铺平面结构也很重要，一方面要有较宽的门面接触顾客，另一方面也希求方正的格局，便于店堂布置。

关于某些商厦内部的分割铺位，笔者认为这是商铺投资中风险因素最多的一种。因为位于商厦内部，会受到商厦管理者经营思想和经营水平的制约，还会受到商厦内其他经营者的影响。无论怎样，首先应该选择临街或者尽量靠近出入口的铺位，形成商厦内部和外部左右逢源之势，并且一旦有空租，总是位置不佳的首当其冲；全部是出售的铺位，统一规划管理难度比较高，通常因在同个楼层品牌档次参差不齐，在这种情况下，经营的竞争结果总是逐渐向低档靠拢，因而尽量规避定位高档货品，从而降低商铺经营的换手率。

Link:

■工行“商友贷”助力商铺投资

近期中国工商银行为进一步满足各类商品交易市场小型经营商户的融资需求，通过组建“工银商友俱乐部”的服务平台，以“商友卡”为服务介质，创新推出了“商友贷”专属融资产品，以超值便捷的服务和产品助力商户的健康发展。

1.一次申请贷款，贷款额度循环使用

“商友贷”集合了一次授信循环使用、银行卡和个人网上银行自助提款、手续便捷高效等多种优势，满足了您对贷款可随时支取、提款及还款便捷、贷款申请手续简单等实际需求。

2.还款自由，融资成本降低

“商友贷”业务很好地契合了商户们的贷款需求，您可以根据贷款资金使用安排，随时通过网上银行提前还款，降低融资成本。

3.有效缓解担保瓶颈

如果您开通了“商友贷”业务便可以灵活采用异地房产抵押、自然人保证、商户联保、市场管理方担保、专业担保公司保证等担保方式，有效缓解您的融资担保瓶颈。

如何收取回报

如果你商铺的承租人经营失败，你会有哪些损失？首先，当你最终决定让承租人退场的时候，可能他已经拖欠了好几个月的房租以及公用事业费用，一般多达半年；其次，寻找新的租户不可避免增加几个月的空置期，以及需要支付的佣金；第三，因为商铺一次的经营失败，大大影响到继任承租人的信心，会影响到新的租金价格；第四，无法确定是否因此会卷入拖欠房租而引起的诉讼。所以，挑选一个好的承租人，以及帮助承租人做好生意对投资者来说很重要。

好的承租人指那些信用良好、有实力、经验丰富的商户。因此不建议仅仅根据租金的高低来甄选租户。

长期的回报在于商铺经营者/承租者是否取得良好的业绩，因而减轻经营者的资金压力也成为投资人的重要工作。比如，当经营者投入较多进行店堂布置和装修工程的时候，可以合理减少押金，或者延付押金，以帮助经营者以更多的资金投入到的运营，因为良好的资金状况会使生意财源滚滚，而资金不足则可能导致恶性循环。另外，在租约到期之后也尽量挽留，其成本和风险也会大大低于招揽一个新的租户。

投资潜力与风险并存

相对投资住宅产品来说，投资商铺有较高的收益，也有不小的风险。比如大型购物中心商铺的投资，投资额比较大，投资时要考虑商场能否旺场。郑州有家距离商业中心二七广场几百米的大型购物中心，2005年建成开始招商，一直到去年底才有兴旺的迹象出来。而近年来，大型购物中心的发展势头渐趋饱和，新场一般要守一段时间。另外，专业商铺的投资回报率虽然与其他类型商铺相比总体要高得多，但是风险也高，而且要求投资者具备相应的专业背景，才能清楚各专业市场在业界的地位并准确选择具体项目。

商铺投资资金门槛高，技术含量也高，如果想合理降低投资风险需重点关注两点：（1）多了解要购买的商铺周边铺面的成交价格，尽量不要过分高于周边商铺的成交价格；（2）要多打听周边商铺的租金价格，商铺价格是由租金决定的。只要租金价格清晰，今后的投资收益就能知道个八九不离十。

投资理财的基本观念就是攒钱、生钱、护钱。在当今通胀居高不下的情况下，人人都在琢磨，怎么能让口袋里有限的银子多生出几个“崽”，少一点贬值。目前中国的个人投资渠道有限，房产和股市两大投资主渠道，一个受到国家政策严控，一个持续低迷，两大主要的投资渠道基本上让个人投资者望而却步。要想让钱更多地生钱，现代化的投资技术和理念固然必不可少，但是，祖祖辈辈传下来的投资至理名言也是不能忘记的。俗话说：一铺养三代。投资商铺，如今仍不失为一个好的投资渠道。



■图为南京街头某商铺打出的巨幅广告。

投资技巧

商铺吸引投资者的主要是其诱人的投资回报。要使所投资的商铺长盛不衰，取得丰厚的投资收益，需要一系列的精心规划。

1. 选择好地段

通常情况下，大多数店铺适合选择在客流量比较大的街区，特别是商业活动比较频繁、商业设施比较密集的成熟商圈，人气旺盛的地区才有利于店铺的日常营运。古语云：“一步差三市”，相差一步就有可能差三成的买卖，这跟人流动线有关。交通方便是选择店铺位置的重要条件之一，尽量避免选择设置交通管制的地方，例如单向通行、限制车辆种类、限制通行时间等等。店铺附近最好有公交车站点，或者出租车停靠点。另外，店铺门前或附近最好有便于停车的地方，这样会给顾客带来方便，商铺自然就会兴旺。在商铺位置选择上，麦当劳的名言最适用：地段！地段！还是地段！

2. 因地制宜选行业

位于交通枢纽处的商铺，应以经营日常用品或价格低、便于携带的消费品为主；位于住宅附近的商铺，应以经营综合性消费品为主；位于办公楼附近的商铺，应以经营文化、办公用品为主，且商品的档次应相对较高；位于学校附近的商铺，应以经营文具、饮食、日常用品为主。在投资商铺之前，就应该为所经营产品寻找“出路”。

3. “连坐”效应

如果你相中的商铺位于著名连锁店或强势品牌专卖店附近，甚至就在这些店面的隔壁，那么，你大可省去考察商铺市场的时间和精力，因为你的商铺将可以借助这些店面的品牌效应招揽顾客。如肯德基选择麦当劳旁边，德克士选择火车站旁边，其实也是一种“傍大款”。

4. 巧用“物以类聚”

管理部门并没有对某一条街道、某一个市场的经营进行规定，但在长期经营中，某条街道或某一个区域，很可能自发形成销售某类商品的“集中市场”。集贸市场、大型超市、专业市场内部和周边都是好选择。这些地方可能商铺价格会贵一些，但是随着市场规模的扩大，将会凸现价值。

5. 周边购买力与人流

商铺周边人群购买力的大小和质量，决定了商铺的基本价值。当然，在那些购买力较强的区域，商铺的价值高，你获得投资回报的成本也相对较高。投资商铺的收益在很大程度上取决于客流量。真正支撑商铺长期盈利的是固定人流，其次是流动人流、客运流（公交、地铁的客流）。如果商铺位于一条道路的一侧，就拥有了道路上来回两个方向的客流，这种临街的商铺，价值不低。

6. 优良建筑结构

建筑物的结构也直接影响到商铺的价值，这一点很多人没想到。建筑物的结构多种多样，理想的商业建筑结构为框架结构，或者大跨度的无柱类结构（如体育馆馆），这些结构的优点是：展示性能好，便于分隔、组合，利于布置和商品摆放。另外选择品牌开发商，确保资金安全，是成功投资商铺的一个重要方面。实力雄厚的开发商往往拥有完善的开发流程，以及众多的合作伙伴，这对商铺的商业前景来说就是一种保证。

7. 把握投资时机

投资商业物业要具有发展的眼光。有一些看似位置较偏的商铺，前期租金很低，商户难寻，似乎没啥“钱”途，不过你可别忘了，任何事情都可能发生变化。关于投资时机的把握方面，在经济形势良好、商业景气、商业利润高于社会平均利润的时期，未必是投资商铺的最佳时机，投资者选择商铺的空间很小，而且获得商铺要付出的成本很高。反之，在商业和经济形势不景气的时候投资，反而会在经济回升的时候获得更大的投资回报。另外，在有发展潜力、商业气候尚未形成或正在形成的区域，投资者可以在较大的范围内选择商铺，需要付出的成本也相对较低。⑧

FIVE ELEMENTS DECIDE THE VALUE OF VILLA

五要素决定别墅价值

文_赖瀚林 策划编辑_张姝 责任编辑_赵晓璐

不是所有的别墅都是贵族，不是所有的别墅都具有保值增值功能。因此在选择别墅物业时，不仅需要慧眼，还需要慧识。

时下，对高端别墅物业的青睐和投资，越来越成为高端投资者寻求资金安全的避风港。纵观2010年全国70个大中城市的楼市，别墅物业的成交量一直稳健增长。一线城市如京、沪、广等由于受调控政策关注度高，投资者对别墅物业的投资与购买行为相对谨慎。相反的是，一些二线城市的高端别墅物业却越来越倍受高端投资者青睐，成为他们逃离北、上、广，资金大转移的强大诱惑。比如成都、杭州等地，凭借其得天独厚的生态优势与养生环境资源，以及越来越有姿态的国际化休闲之都生活品质，吸引着全国各地越来越多的置业者与狩猎者携巨金而入，助推其房价正在努力迈入一线城市的行列。

投资速递

在人民币贬值与通胀压力下，什么样的别墅物业才真正具有增值保值功能呢？随着成都建设“世界现代田园城市”步伐的加快，旅游地产的勃兴引发别墅开发热潮，遍地开花的别墅与高尔夫物业，已经乱花渐欲迷人眼。很显然，不是所有的别墅物业都是贵族，不是所有的别墅都具有保值增值功能。因此在选择别墅物业时，不仅需要慧眼，还需要慧识。从投资角度而言，其实是有规律可寻的。

类型不同，物业价值相差甚远。确定要购买的是第一居所别墅还是第二居所别墅，总体来说，第一居所别墅主要指城市别墅，第二居所主要指旅游度假别墅或郊区别墅。第一居所别墅多以自住为主，第二居所别墅多以投资为主。一般而言，在特定的区域与时间内，城市别墅升值最快，旅游度假别墅次之。大多时候这种比较是相对的，但如果这个特定的区域是世界目的地型的旅游城市，那么比较结果很可能完全相反。物业升值与否，取决于市场的关注度，也就是需求的多寡。关注度越高，需求越旺，价值也就自然越高。这就是城市别墅的价值所在。

在确定别墅类型与价值的区别之后，有必要对影响别墅物业价值的几大要素了然于心。根据研究，可提炼为五大要素，即大区位、大景观、大配套、大园林、大开发商。

1.大区位

区位决定价值。潜力不潜力，关键看区域（规划与发展）。首先你要承认一点，物业本身不会升值，反而是贬值的，升值的是土地，是区域发展带来的附加价值。凡是升值最快的物业，也绝对是升值最快的新生区域或潜力板块。笔者认为城市规划的发展走向，是区位价值所在，也是高端别墅物业价值所在。如果你能看准一个新生区域或板块的未来价值，那么这个区域或板块的高端物业价值也肯定会水涨船高。所以看准了再下手，不会有错。以成都为例，由于盆地周围受龙门山与龙泉山两条平行山脉的阻隔，向西与向东的城市空间有限，发展一直受到限制，因此城市发展重心向南向北的偏移，使得城南与城北成为升值最快的区域，从市场成交价格与成交量就可以看出，城南与城北正在成为高端投资者攻城掠地的资本角斗场与游戏场。同时城西区域由于富集优势旅游资源，近年来成为旅游地产开发的热点区域，城东则一直“被重视”不够，陷入僵持局面，这就是某高端别墅物业为何不能在城东聚焦市场或引领高端关注的原因，投资者明白了这点就知道为什么同样的别墅，放在不同的区域价格会有天壤之别？所以买别墅，买的就是区域的升值潜力。



图/东方IC

■ 物业升值与否，取决于市场的关注度，也就是需求的多寡。关注度越高，需求越旺，价值也就自然越高。这就是城市别墅的价值所在。

以上是从城市的区位发展价值而言的。除了特定区域的特定区位，“大区位”也包括了广义上的国家地理区位。如国家宏观政策指导下的规划发展热点区域，比如海南三亚。2009年打造“海南国际旅游岛”被国务院提出后，海南三亚一下子成为全国投资者追逐的冒险乐园，但这种投机风险极大，危害也极大。长远来看，海南三亚仍具有快速增长的发展潜力。再比如2010年12月被国家旅游局和国家发改委确定为中国首批旅游综合改革试点的四个城市：成都、秦皇岛、舟山、张家界。这些政策的出台，是为了促进这些城市向世界级旅游目的地旅游城市迈进。有了国家宏观政策的支持与指导，这些城市的发展潜力不可限量，从理论上讲，其未来高端别墅物业升值空间将会很大。

2.大景观

大景观，即别墅物业对稀缺性生态景观资源的占有率。为何真正意义上的豪宅，总喜欢修在风景秀丽的湖边或海边（如比尔·盖茨位于华盛顿湖边的豪宅，比如香港浅水湾、地中海沿岸的别墅）？为何国家级名胜风景区里面的别墅万金难求？为何西湖边上的别墅可以比其

它区域的别墅每平米多卖好几万？就是这个道理。高端投资者对别墅的购买欲，始于对稀缺性资源的占有欲。稀缺性的生态资源，主要有山（名山）、水（海景、湖景、河景）、林（森林景观）、田（自然生态与生物群落）、园（公园）等，尤其以山、水景观为最。这与中国自古“仁者乐山，智者乐水”的文化性情是分不开的。上等物业以推窗见景、视野开阔为原则，即要可赏、可玩（如真正的海景别墅、半山别墅、山顶别墅等）；中等物业多为移步则见景、柳暗花明又一村（只缘身在此山中）；次等物业为须驱车所见（大景区概念物业）。因此，对别墅物业区域周边稀缺性的生态自然景观资源进行价值评估，在购买决策时尤为重要。

3.大配套

一方面指物业周边的区域性配套，包括交通设施、商业网点、市政设施、城市配套、旅游景点等。比如有小孩的家庭要考虑周边有无学校配套，养老型置业要考虑周边有无医院医疗设施，度假型置业要考虑有无娱乐设施、旅游景点或景点的到达性等。另一方面指物业本身

Link:

■个人别墅可作抵押贷款

个人别墅除了可用作自住，在你急需资金周转时，也可用作抵押贷款，中国工商银行推出的个人房屋抵押贷款即可以这一方式帮你缓解资金紧张。个人房屋抵押贷款是工行向客户发放的以客户本人（含配偶）名下房产为抵押，用于经营、消费以及其他合法合规用途的人民币担保贷款。产品特色如下：

- 贷款用途多样：可用于经营、购车、教育、医疗、大额耐用品消费以及其他合法合规用途。
- 抵押物范围广：客户本人（含配偶）名下的住房、商用房、商住两用房均可用于抵押。
- 贷款额度高：最高可达抵押房产价值的70%。
- 具备循环贷款功能：一次抵押，循环使用，随借随还，方便快捷，并可通过商户POS和网上银行等渠道实现贷款的自助发放。

的配套是否齐全、周到、人性化，比如不必为买一包盐、请朋友吃一顿像样的饭而驱车数里。一些高端别墅为什么能够撬动一个板块概念？为什么能受市场追捧？为什么同样的板块能比其它别墅价格更贵更抢手？自成体系的社区生活与商业大配套很重要。很多别墅，即使身临景区，但由于区域性配套不足，又被开发商修成了“卧城”，导致入住率很低，物业公司经营也难以继，这样的别墅，连自住都不方便，更不用说投资了。

4.大园林

大园林即社区本身所营造的园林景观是否有足够的吸引力和震撼力。有些别墅社区，即使本身不临景区，也无优势生态景观资源，但通过自身造血功能，建造独具特色的景观园林社区，也可以成为具有增值能力的优势投资物业。比如华侨城、星河湾、麓山国际。这三个案例刚好代表了当下中国具有代表性的房地产开发模式。华侨城通过旅游地产模式带动陌生板块区域迅速升值，星河湾以创新的造园理念和精雕细琢的产品模式迅速放大区域价值（小中见大），麓山国际则通过

大规模的高尔夫公园为吸引打造高端居住形态。与大园林匹配的是大社区，因此考量别墅物业的投资潜力，首选大社区。社区规模太小，抢不了区域话语权，没有话语权，就不能主宰区域物业的价格（麓山国际就是一例）。如海南一线临海的海景别墅物业，动辄几千亩，因为太小了也不安全。

5.大开发商

市场公认的品牌开发商，特别是在高端豪宅物业和别墅物业方面有深厚功底和口碑的实力开发商为大开发商。新贵们偏爱别墅血统论：买什么样的别墅，还得看别墅出身。即使具备前面四大要素，如果这个开发商没有成功开发过高端别墅物业或者高端豪宅（或者物业服务水准差），很难被热捧。但也不排除像星河湾和麓山国际那样没有显赫的“出身”，通过精耕细琢的产品示范效应来不断赢得市场的例子。

从这五点出发，考量一个别墅社区是否值得购买和投资，基本不会错。具备这五大要素的别墅物业，想不升值都难。⑤

STRIDE FORWARD TO THE CLOSED LOOP OF PETROLEUM ECONOMY

迈入石油经济闭合圈

文_陈柏林 策划编辑_张姝 责任编辑_黄敏

面对不断高涨的油价，投资者其实可以变通思考角度，把财富中的一部分主动地纳入到全球石油经济闭合圈中，利用投资石油基金，做全球石油产业的“股东”。



■在全球通胀预期下，以油气为代表的能源类大宗商品需求不断上升，推动其价格进一步上涨。图为2011年8月18日，法国巴黎桑利斯，工作人员在更换价格牌。

自2008年金融危机以来，石油作为抗通胀的主题之一受到了广大投资者的瞩目，石油能源的抗通胀能力，从原油价格的走势中可见一斑。数据显示，2002年—2010年间，WTI原油期货价格累计上涨334.73%，远超我国CPI的累计涨幅26.29%，有效抵御了通胀风险。而从盈亏平衡点角度看，全球原油项目有30%的盈亏平衡点在70美元左右，原油价格在目前价格区间的支撑较强。同时，油气能源在当前形势下的抗通胀功效非常显著。

八月份以来，随着欧债危机愈演愈烈，QDII基金海外投资环境有所恶化，石油在近期的走势出现过急跌。但短期看，石油天然气价格也面临反弹。在美欧债务危机、美国持续宽松货币政策及美元颓势不改格局下，使油价有较强支撑的同时，利比亚局势不明，叙利亚局势动荡也给石油供给带来不稳定因素，打开了油价上涨空间。此外，前期横扫美国东部地区的艾琳飓风更是吹高了油价。在飓风横扫的费城、新泽西和特拉华，聚集着美国石油生产重镇，许多受损的炼油厂将要或已经关闭。在此背景下，纽约油价连跌四周后首次上涨，并带动国际油价由跌转升。

当然，作为一位投资者，在关注油价不断浮动的同时，您可能时常面临这样的情况：自驾出行，在加油

图/东方IC

Link:

■一卡在手，全国加油！

牡丹中油信用卡是由中国工商银行和中石油联手打造的，国内第一张可在加油站使用的全国性联名卡。牡丹中油信用卡除具有牡丹双币贷记卡的一切功能外，还享有刷卡加油优惠和多项增值服务，真正实现“一卡在手，全国加油”的无障碍消费，助您惬意享受驾车乐趣。

- **刷卡加油便利：**您可在中石油全国14000多座加油站轻松刷卡加油，不久更将扩大到17000多座加油站。
- **刷卡折扣优惠：**2011年12月31日前，持牡丹中油信用卡在中石油加油站的工行POS机上刷卡加油，可享受1%折扣优惠。（温馨提示：以上折扣不包括特许经营加油站和参股加油站，以及刷卡购买中石油加油卡或为加油卡充值。）
- **丰富的积分奖励：**您可用消费积分兑换航空里程和丰富的礼品，获得更多的实惠和乐趣。
- **消费奖励优惠：**您可全面享受牡丹双币贷记卡积分奖励计划和不定期促销优惠。
- **特别年费优惠：**年刷卡消费满5笔或累计消费金额达到5000元人民币（含等值外币），即可自动免除当年年费。
- **金融服务功能：**可在中国工商银行遍布全国的近2万家营业网点、近2万台ATM、近20万家特约商户以及数十万台带有银联标识的POS和ATM上使用。

此外，您还可以享有24小时全国道路汽车救援特惠服务，为您驾车出行免除后顾之忧。

站加油时发现油价又有调整；乘坐计程车，发现出租费再次增加。面对不断高涨的油价，投资者其实可以变通思考角度，把财富中的一部分主动地纳入到全球石油经济闭合圈中，利用投资石油基金，做全球石油产业的“股东”。

例如2001年—2010年期间，标普油气上游指数累计上涨378%，远超我国CPI的累计涨幅23.55%，可以说是有效抵御了通胀风险。此外，投资全球石油指数基金，目前可能是加入全球石油经济闭合圈最直接最有效的途径。我国虽地大物博，但是有关石油这个至关重要的大宗商品，无论是探明储量还是开采能力，我们还都处于不利地位。据国际石油信息局相关统计，我国国内的石油储量不及全球的2%，人均石油拥有量不及世界平均水平的10%。而从2008年以来到今年的上半年，我国石油消费平均每年增长8%，同期石油对外依赖度却从50%提高到了目前的55%。人们需求增多导致了油价上升，即使在近期国际原油价格有所回落，今天国内石油的价格与几年前相比依然称得上是飙升。在同一时期，美国老牌石油企业美孚的年利润从170亿美元提高到了440亿美元，巴西石油的股价上涨近400%，而俄罗斯石油天然气公司的股价更是上涨了780%。这些公司有一个共同点，即都是标普全球石油指数中重要的成分股。

目前在全球通胀预期下，以油气为代表的资源能源等大宗商品需求将上升，推动其价格进一步上涨，以北京地区93号汽油市场价格为例，93号汽油的价格从1998年6月的2.32元到2011年9月27日一路攀升，达到今日的7.35元。面临油价的大幅上涨，投资者或许疑惑，投资石油指数真的可以对冲油价上涨带来的影响？答案是肯定的。再以国内某

石油指数分析师为例：以2009年上海零售93号汽油价格为基础，93号汽油调价时间窗口分别是2009年1月14日—6月30日，2009年9月29日—2010年4月14日，以及2010年10月26日—2011年4月7日。93号汽油的价格从5元一升涨到了7.8元一升，累计涨幅为56%。而在这三个时间段内，标普全球石油指数的回报分别为15.44%，9.07%和127.36%，累计回报率高达71%，明显跑赢了油价。更有相关数据显示，截至2010年底，标普全球石油指数过去六年的年化回报率14.85%，累计跑赢标普500指数66%，跑赢标普全球指数43.2%。投资者可以利用油气主题基金作为抗通胀的配置工具。也就是说，同等情况下，投资者非但没有为油价上涨多付一分钱，还多赚了钱。

截至2010年5月，全球投资商品类的可交易性基金中，以油气资源为标的资产的比例达12%左右。同时，以消费量进行加权的标普高盛全球商品指数(GSCI)中，以油气为代表的资源占比达到60%之多。上游油气股票的股权当前作为各国的战略性资源，极难获得。国内首只投资全球石油全产业链的指数基金日前获批并将于近期发行，这一事件引起了不少投资者的兴趣，将为国内投资者投资国外优秀的上游油气股票股权提供低门槛且便捷的投资工具。

人们在股市里往往忽略了投资的真正目的。从经济学的原理来看，投资就是放弃当前的消费，以期获得超过通货膨胀的回报，为未来更有质量的消费提供物质基础。基于这个理念，投资者适当地安排一部分资产，通过投资石油指数基金，参与到石油经济的闭合圈中，其效果类似于率先“认购”了未来的石油消费并将其消费成本“锁定”在当前的指数价格。从这个角度来看，无疑是一个明智的资产配置选择。☞

EXCAVATE GOLD IN THE “LIFE PERIOD” OF STOCK

掘金股市“生命期”

文_肖乐义 策划编辑_张姝 责任编辑_黄敏

对于投资者来说，如果了解股市的生命周期理论，依照股市的生命周期来确定投资方式、投资方向和投资时机，也就等于抓住了赚钱的机会。



■仓位较重的投资者要冷静分析自己的投资组合，认真研究市场趋势变化，选择时机适当调整优化投资组合。图为2011年8月日本东京，投资者在观看股票电子交易显示板。

图/CFP

世界上任何事物都有生命周期，股市也不例外。大盘行情、个股走势、黑马题材、公司业绩、热点板块等皆有周而复始的轮回历程。对于投资者来说，如果了解股市的生命周期理论，依照股市的生命周期来确定投资方式、投资方向和投资时机，也就等于抓住了赚钱的机会。在股市的生命周期中游刃自如，获利丰厚。

生命周期之一： 从行情的生命周期确定投资方式

了解股市行情中的生命周期，将有助于投资者适当把握机会和回避市场风险。仅就市场而言，行情可以分为四个生长阶段，分别是幼儿期、成长期、成熟期、衰退期。

如在牛市行情的幼儿期时，由于股市刚刚摆脱黎明前的黑暗，这时的投资者在经历过漫长熊市之后，大多悲观失望。在幼儿期行情的市场环境中，投资者需要重点考虑的是：在控制风险的前提下，积极调整心态，研究适应市场新环境的投资策略。仓位较重的投资者重点是要冷静分析自己的投资组合，并细致认真地研究市场趋势变化，选择时机适当调整优化自己的投资组合；半仓的投资者要跟随趋势的发展方向，采取中线波段操作，依据市场本身的震荡节奏，不断地获取短线利润，降低持仓成本，最大限度地赢取上升行情中的丰厚利润；轻仓或空仓的投资者需要研究未来股市中有可能演化为主流板块和龙头型个股的品种，合理分配资金，选择战略性投入的最佳时机。

Link:

■ 国泰君安灵通卡：专业证券服务师

国泰君安灵通卡是由中国工商银行和国泰君安证券股份有限公司联手打造的针对国泰君安证券第三方存管的全国性银证合作联名卡。除具有工银灵通卡的所有功能外，您可以直接在国泰君安的网上交易系统进行交易，享受其他优惠及增值服务。

● **银行证券，系统共享：**持卡人可以在工商银行网点、电话银行、网上银行等办理理财业务，并可通过国泰君安证券网上交易系统直接进行证券交易、查询等。

● **全面银行，服务体验：**工行为持卡人提供了从证券到外汇投资、中间业务到网上银行等全面便捷的银行服务，并可在全国带有银联标识的POS和ATM上使用。

● **增值证券，服务全能：**除证券交易、第三方存管、实时查询、转托管、购买基金等功能外，国泰君安证券为持卡人提供开立沪深证券账户优惠、自动加入“智博汇”网上VIP客户俱乐部、增值证券信息、集合理财、基金产品等多种服务项目。

● **一站式快捷服务：**工商银行和国泰君安联合为国泰君安灵通卡客户提供一站式快捷服务，详情请就近咨询工商银行网点和国泰君安营业机构。

生命周期之二：

从行业发展的生命周期确定投资方向

在股市投资中，行业生命周期包括两个方面：一方面是指行业整体的发展周期，另一方面是特指某些周期性行业所处的发展阶段，这两方面都需要加以重视。任何一个行业都有其发展周期，这种周期的长短不同，发展的过程不同，但是也都必然要经历幼儿期、成长期、成熟期、衰退期。

1. 行业幼儿期：资金参与

在这一阶段，新行业刚刚诞生或初建不久，只有为数不多的创业公司投资于这个新兴的产业。股市中的某些新能源产业就是处于行业幼儿期，虽然发展前景值得看好，但目前仍然存在一些问题，对于这类企业的投资具有一定的风险，因此比较适合投机资金的参与。

2. 行业成长期：分享收益

在这一时期，行业的产品通过各种渠道以其自身的特点赢得了大众的认可，市场需求逐渐上升。行业的增长具有可预测性，行业的波动也较小。此时，投资者可以分享行业增长带来的收益。因此，处于这一时期的行业是最值得投资者参与的。

3. 行业成熟期：甄别投资

少数大厂垄断了整个行业的市场，每个厂商都占有一定比例的市场份额，厂商与产品之间的竞争手段逐渐从价格手段转向各种非价格手段。在行业成熟阶段，行业增长速度降到一个更加适度的水平。在某些情况下，整个行业的增长可能完全停止，其产出甚至下降。因此，投资者需要仔细鉴别才可以参与投资。

4. 行业衰退期：及时回避

行业在经历了较长的稳定阶段后，就进入了衰退阶段。这主要是因为新产品和大量替代品的出现，使得原行业的市场需求减少，产品的销售量开始下降。对于处在衰退期的行业，投资者需要回避。

产业的整体生命周期主要受到国家产业政策、技术发展、人们的消

费心理、消费习惯和社会责任感改变等因素的影响。通过对行业所处生命周期和影响行业发展的因素进行分析，投资者可了解行业的发展潜力和打算投资企业的优势所在，这对其最终确定投资的股票品种、投资的具体方法及持股时间有重要作用。以新能源为例：从目前能源生产及能源消费的实际状况出发，发展新能源及高效节能的技术及产品是保证我国可持续发展的重要举措。因此，大力发展新能源和可再生能源是我国未来能源发展战略要求。这种良好的产业背景为新能源产业提供良好的发展空间，以太阳能电池等为代表的替代能源产业加速提升，从而使得新能源类股票不断出现良好的涨升行情，更使得选择这类行业股票的投资者获利不菲。

投资者还需要重视周期性行业的使用寿命。周期性行业是指它的运动形态和国内或国际经济波动相关性较强的行业。当经济处于上市时期，这些行业会紧随其扩张；当经济衰退时，这些行业也就相应衰落。比较典型的周期性行业包括大宗原材料行业，如钢铁、煤炭等，还有工程机械和船舶等行业。对于周期性行业所处的不同生命周期阶段，需要采取不同的投资策略。以钢铁行业为例：目前的钢铁行业整体效益较好，特别是大型的钢铁类上市公司业绩优良，市盈率处于最低水平。但是，为什么在二级市场中股价却没有表现出相应的好走势呢？这是因为钢铁业属于最典型的周期性行业，国家宏观调控背景的行业经济走向将直接影响到钢铁类上市公司的业绩。钢铁业正在由阶段性的成长期向阶段性的衰退期转化，这也正是钢铁业业绩优良却不能支撑股价大幅上涨的原因。这种情况使得一些单纯根据业绩来选股的投资者难以获取良好的投资收益。

Link:

■ 短信客服——您身边的“拇指银行”

您还在为办理投资理财业务时的漫长等待而忧心么？中国工商银行推出的短信客服为您解决了这一难题。工行短信客服范围覆盖全国，只需将您的咨询内容以短信形式发送至95588，即可免费办理有关投资理财、电子银行、借记卡、金融信息等银行业务，享受7×24小时全天候高效优质服务。

● **操作简单、方便快捷：**短信在手，一触即发，无须注册申请，免去您拨打电话的不便，节省往返柜台的时间，随时随地享用工商银行的贴身金融服务。

● **功能丰富、服务专业：**通过短信客服不仅可以随时查询开户行信息，获取最新金融资讯，同时还可以咨询工商银行的各类业务，业务精通、服务周到、素质优秀的客服团队将以专业的知识和诚挚的态度随时恭候您的咨询。

● **技术先进、成本低廉：**短信客服依托工行强大的科技和高度集中的电子化服务体系，随时为您提供安全高效的个性化服务，同时所有服务均不收取任何费用（通讯运营商收取的短信通讯费除外），最大限度降低您的业务咨询和办理成本。

● **温馨提示：**目前短信客服面向所有移动、联通及电信手机用户，小灵通用户暂时无法使用。

生命周期之三：

从市场热点的生命周期确定投资时机

当投资者对于所处的行情周期和产业背景有了一定了解之后，就需要了解市场中的热点。股市投资如同选美比赛，不能只选择你认为美的，而要选择多数人认为美的。同样在股市投资的选股过程中，投资者不能选自己认为好的股票，而要选当时受到市场资金追捧的主流热点股票才可以获利。

热点也是具有生命周期的，从绝对股价的高低而言，幼儿期的股价是最低的，如果投资者此时介入，在热点兴起后将获利最丰厚，但是热点在幼儿期时生命力也是最脆弱的，由于有多种不确定因素，有时即使有增量资金介入，也并不能保证该股一定有良好涨势。真正有生命力的，也是最适合介入的阶段，是热点的成长期。这一阶段股价上升最快，受外界因素干扰最少，也是最容易获利的阶段。

但是，很多投资者对成长期的热点股心存顾虑。因为，很多投资者在选择热点股时，最关心的是该股已经涨了多少，如果涨了很多，就不愿追涨。这其实是一种典型的投资误区。选择热点股最重要的不是看该股以前涨多少，关键是要看其以后还能涨多少。而研判个股未来的涨幅，需要分析该股曾经是否有过蓄势的过程，蓄势越充分的个股，涨升潜力也越大。分析个股的蓄势情况要注意该股在启动前是否有构筑长期底部过程，是否有筹码收集过程，指标是否曾经处于长期超卖的钝化状况中，成交量是否有不规则放大迹象等等。

生命周期之四：

从个股强弱的生命周期确定投资策略

个股行情从其逐渐崛起开始，到上升行情的终止，同样具有幼儿期、成长期、成熟期、衰退期。个股处于生命周期的不同阶段，市场运行特点各不相同，所应采取的投资策略也不相同。

1. 幼儿期：发掘本质

这一时期的股票虽然还不被广大投资者看好，但不断有新的增量资金积极介入，主力资金通常采用隐蔽形式悄悄建仓。这一阶段的投资策略主要是选股，要透过个股早期表现平平的假象，认识其潜在的爆发力。

2. 成长期：把握节奏

个股处于成长期时的走势特征具有独立特行的特点，与股指的走势常常不能保持同步，往往是大盘涨个股不涨，而大盘跌时个股却能表现出顽强抗跌。这一阶段的投资策略重点是要把握股价运行节奏，以买进为主。

3. 成熟期：稳健为主

均线系统转入多头排列状态，股价依托5日均线不断上移。但是，与股价强势相反的是，成交量却从股价启动初期的巨量逐渐地不断减少，这说明主力资金已经进入实质性控盘阶段。这一阶段的投资策略以持股不动为主，当股价运行角度越来越陡，成交量突然放大时，可以适当分期分批地卖出部分股票。

4. 衰退期：锁住盈利

处于衰退期的个股股价比较高，有的股价能够比启动初期的股价高出50%—200%以上。出货是主力在个股处于衰退期时的唯一操盘目标，为了顺利实现这个目标，主力不惜制造种种利好消息和题材，来引诱投资者在高位追涨。投资者在个股处于衰退期的投资策略就是放弃最后一段利润，并坚决卖出。④

THE INVESTMENT “ART” CHOICE

投资中的“艺术”选择

文_许峰 [中国工商银行股份有限公司吉林分行] 策划编辑_张姝 责任编辑_赵晓璐

投资者应根据自己的兴趣爱好、知识水平、经济实力等不同情况,选择某一类或某一项艺术品进行投资,这样才有可能收到较好的效果。

■2011年6月14日在北京中国美术馆开幕的匈牙利当代艺术展上展出的艺术品。

艺术品投资是世界上收益最好的三大投资产业项目(金融、房地产、艺术品投资)之一,作为最抗跌的投资产品,艺术品更有“长久性”。由于艺术精品具有超越时间和空间的艺术价值和流通性,且具有不可取代之唯一性和限量性,兼顾了审美愉悦与投资受益双重功效。艺术品投资以其风险小、升值快、格调高的独特投资属性和独具的魅力一直为投资者所瞩目,因此随着社会经济的快速发展,其需求将会远超所供,价格必然上升,增值的收益也将最终超过金融及地产投资。除了投资实物艺术品之外,艺术品股票、基金和信托一类艺术品理财产品也浮出水面。投资者在全民投资的理财热潮中感受艺术品投资带来的文艺气息之时,也需谨慎投资,注意与之而来的风险。



艺术品股票：份额化交易时尚

艺术品股票是国内艺术品市场刚刚兴起的一股风潮，又叫做艺术品份额类证券化交易，其盈利模式与股票类似，是把艺术品产权拆分为一定份额，在文化产权交易所平台上进行的公开上市交易。目前艺术品份额交易有两种模式，一种是以天津、深圳为代表的类证券化交易模式，另一种是以上海为代表的产权交易模式。

1. 资本游戏

首先，艺术品“股票”模式不是价值投资，本质是资本游戏。公司股票的上市要经过会计师事务所、保荐人、发审委等环节，投资人可以从受法律保护的文件中评估公司的内在价值及公允价值。艺术品“股票化”则是将莫测的市值人为分割，以招徕中小投资人入市的做法。

众所周知，确定艺术品市值原本就缺乏客观估值手段，也缺乏法律制约。部分上市公司股票投资者可以在价格波动之外拿到公司分红，而投资艺术品股票的人则既没有分红也拿不到实物，只能期待二级市场价格上涨。

2. 操纵风险

艺术品投资监管的缺位导致公信力存疑，存在操纵风险。天津文交所前两大股东均被媒体爆料是民营房地产企业，且资质平庸。在地方作为主监管者的条件下，有关部门一旦无力对其实施有效监管，就极易出现违规操作，并直接引致公信力丧失。由于监管者在缺位，市场操作风险也极易发生。艺术品股票从“认购”伊始，如何定价、如何切分份额，都有人为操纵的空间。在交易过程中，电子盘口的后台交易数据在技术上更易被人修改，可能对投资人利益造成潜在伤害。

3. 艺术价值

艺术品价格背后是历久弥香的艺术价值，不能急功近利。盛世收藏热，源自平静年代的人们重视古董所承载的记忆的价值。艺术品本质上是艺术家运用才具创作的产品，真实价格需要一个挖掘过程，现当代艺术品尤其需要时间磨砺。通过股票化手段，吸引资本把艺术品当作分散投资的渠道，按照股票炒作的策略，看似热闹，实则风险四伏，一旦泡沫破灭，难免令艺术尊严扫地。

艺术品基金：艺术金融新方向

艺术品投资基金的运作模式主要有三种：艺术品组合投资模式、艺术品对冲投资模式和艺术家信托投资模式。那么什么是艺术品基金呢？16世纪的荷兰，资本主义的发展产生了大量商人，成为画家最大的客户源。很多时候，他们一起出钱购买或者定制艺术家的作品，形成了艺术基金的雏形。1905年，André Level在法国创立了熊皮基金(La Peaudel'ours)，成为艺术品基金的鼻祖。

据统计，2011年中国艺术品基金计划总募集33.86亿元，而上半年实际募集到位12.15亿元。艺术基金瞄准了中国近现代书画和当代艺术，也引发了业内人士对艺术基金的投资标的如何选择、资金分配比例如何确定、产品运作周期如何判断等话题的讨论。对于艺术品基金而言，选择对的投资标的重要性要远远大于对进场时机的把握。就艺术品投资基金的现状来说，包括英国铁路养老基金在内的许多艺术品投资基金都以2年—10年为投资周期，通常收取占投资总额2%—5%不等的管理费用，如果年收益率超过6%—10%，再另外从超额利润中收取30%—50%的分红。值得一提的艺术品投资基金还有英国美术投资咨询公司推出的世界上第一支艺术品对冲基金——艺术交易基金。艺术交易基金通过对冲交易规避艺术品投资风险的思路，类似于道琼斯指数的艺术品指数，分别反映艺术品市场上不同板块的走势情况。在此基础上，投资者进行对冲交易，可以规避投资风险。作为一种衍生工具基金，艺术品对冲基金的出现，不仅增加了一种新的艺术品投资渠道和风险规避方式，而且体现了艺术品金融化趋势的新方向。

在选择投资标的时需要考虑很多因素，首先是基金规模涉及的板块、艺术品价格、购买数量、升值预期。国内艺术品基金有两种不同风格，一种强调专业性，基金团队认为某种类别的国画存在价格低估现象，会专门投资这一门类，比如清末作品，或者当代水墨作品，或者当代大家作品。第二种是在保证专业度的前提下组合投资。针对市场的不确定性及各板块的轮动效应，比如某阶段油画上升趋势明显，而中国古代水墨正好处于被低估状态，如果做组合的话，既能分散风险，又能得到不同板块的回馈。确定板块之后要评估作品价位在高位还是处于低估状态。当然其流动性和可变现性也很重要，特别是在拍卖市场的流通性。

■图为2011年8月18日，北京第十四届国际艺术博览会西式油画展展品。



图/CFP

艺术类信托: 另类艺术产品

艺术类信托产品是指银行与信托公司推出的各种与收藏品挂钩的另类理财产品。这些理财产品的收益按照理财产品与艺术收藏品的价值转换成信托收益，产品预期年化收益率较高。目前市场中的艺术类信托产品有：红酒信托产品、白酒信托产品等。直接针对艺术家的艺术品投资基金，例如美国的艺术家共同信托和艺术经纪人基金。在这类艺术品投资基金中，最有创意的还属艺术家共同信托。艺术家共同信托是世界上第一家专门针对新生代艺术家和著名艺术家、以“以物代币”为特征的中长期信托投资计划。

据相关数据统计，2011年上半年，信托公司共发行艺术品信托产品14款，比去年同期增加11款，增长幅度达366.67%。而去年全年只发行艺术品信托产品10款。今年上半年发行规模为258645.5万元，与去年上半年12500万元的发行规模相比，同比增长1969.16%。去年全年的发行规模也仅为75750万元。而从今年发行的艺术品信托的收益类型来看，主要有三种，即分层型、固定型和浮动型。其中分层型发行了6款，固定收益型发行了5款，浮动收益型发行了3款。由于艺术品信托产品大多会进行结构化设计，且作为次级受益人的一般是该信托计划的投资顾问，因此分层收益型产品发行较多。

1. 优势显著

艺术家共同信托的优势在于：第一，艺术家既可以获得当期收入，又可以分享未来的收益；第二，艺术家可以通过投资组合来规避自己作品的市场风险；第三，艺术家共同信托可以最大程度地整合资源，高效运作。

2. 风险揭示

首先是艺术品价值评估的鉴定风险。艺术品价值评估的风险主要来自于国内市场尚无艺术品价值评估的统一标准体系，目前艺术品价格评估只能依靠所谓的专家和大机构，人为主观性较大。

其次是艺术品兑现价值的变现风险。艺术品信托最终要兑现价值，需要将所投资的艺术品变现。艺术品变现是个系统问题，涉及时间、鉴定、渠道、市场大环境等各方面因素，哪一个环节出问题，都会影响藏品变现。这样来看，融资性艺术品信托由于将艺术品打折质押或有第三方担保，风险要小于投资性艺术品理财产品。但融资性艺术品信托并不能体现信托公司的主动管理能力。

最后面临的是政策风险。目前艺术品市场真伪难辨，且信托产品仍然有待规范，使得投资艺术品信托产品的政策风险加大。这些风险也说明艺术品信托的发展仍然需改进规范。⑤