

国外楼盘扎堆来华叫卖 谨防“看上去很美”

业内人士指出，由于国内对楼市的调控政策，使一些资金开始寻找适合的海外项目，中国这个庞大的市场吸引了众多海外项目。不过，海外房产投资看似美好，但投资也要注意防范税费、养护成本以及汇率等风险。

房展外国展位上百个

“俄亥俄州土地，最低只需不到9000美元。房屋建成后，每年的租金回报率可维持在15%以上”……在日前举行的2012北京春季房展上，超过20个国家和地区的100多家参展商带来众多海外地产项目，开发商打出的各种诱人广告语，吸引了不少购房者的目光。

近年来，海外售楼军团青睐中国市场，美国、澳大利亚、加拿大等众多海外项目，不远万里来中国寻觅投资客，老外向中国人卖房早已不是什么新鲜事了。四季房展国际业务总监魏克非介绍，从北京房展来看，海外地产项目是一届比一届壮大，每一届基本上将近25%的增长率，从最早做的时候十几个展位，现在达到100多个展位。“这纯粹是市场形成的，确实是有需求。”魏克非说。魏克非说，本次北京房展会上，除了参展国家更广之外，从参展类型来说，以前主要是集中在房地产项目，而这次增



加了智利和巴西的房产，南美洲、美国酒庄和法国酒庄，给投资人带来的选择更多。

为何愿意投资海外

业内人士认为，受金融危机影响，海外房产价格大幅下跌，再加上在国内市场调控的影响下，很多持币观望的人将视野转向了海外，这也许是海外置业兴起的原因之一。另外，看好中国的大市场，寻机在中国开辟客户则是海外军团大量涌入国内的主动因。

那些关注海外置业的人群中，从其购房目的来看，大体可以分为移民、留学和投资3大类。相应地，细观海外地产项目，其“卖点”也大致可以分为3类：移

民、投资和休闲旅游。国人购买海外房产的目的中，前两项所占比例正逐年上升，仅移民一项就占到了三成。而受到金融危机的冲击，国外房价下跌，也使国人看到了投资房地产的利益增长点。

澳大利亚西蒙斯家建集团中国区销售总经理刘磊认为，随着“以房养老”、“以房养学”观念在国内的盛行，未来30年海外置业与投资都将会蓬勃发展。

防海外楼盘“看上去很美”

市场人士提醒，有别于国内置业，海外地产投资面临着诸多难以量化的风险和困难，有的海外楼盘可能只是看上去很美，如果不现场考察就冲动购买，很有

可能一买就被套牢，国人在选房时务必要先算清楚账。

综合来看，中国人投资海外房产面临的风险包括当地的税收政策、房价下跌和汇率变动等。比如，一些海外国家房价不高，但是在购房、持有、出售几个环节，成本很高。一些国家或地区还对房地产的维护有要求，如果买房只是空置，有可能要承受较高的税费。而在房屋持有阶段，业主还需要依物业估价每年向市政府缴物业税，各种成本算下来，其实际支出也不少。同时，政治风险也需要海外置业者充分注意。

魏克非表示，海外投资对中国人来说是一个新鲜事物，所以一定要花时间去了解当地对房地产的相关政策和信息，避免投资风险。另外，海外置业一定要根据个人资产状况、家庭状况来选择你的投资方向，一旦进入操作程序，最好是委托专业机构来办理相关手续，这样可以避免一些风险。

业内人士还指出，有投资者习惯了在国内投资期房两三年获得翻番的投资回报，如果持这种观念投资海外房产根本行不通。尽管国外房产的租售比国内要高很多，但其价格较为稳定，上涨空间有限，需要持有较长周期方可获得收益。

(摘自《人民日报》叶晓楠/文)

你能养活几张卡？ 100元10年后要倒给银行20元

在银行卡账户存100元钱，10年后，连本带利能取出多少钱？——你要倒给银行20元钱！

银行收费名目繁多，除了每季度3元的小额账户管理费，异地同行取现最高要收100元，异地跨行取现手续费可能上不封顶，银行卡年费10元，挂失10元，补卡5元，密码重置费10元，短信通知费每月2元……你每年要为钱包里的银行卡支付多少钱？

存款太少？不要“惹”招行！

打开钱包数一数，你有多少张出于各种原因“不得不办”的银行卡？又有多少张实际上一直“睡”在那里很少使用？卡里面几十块、几百块的零钱是不是被“扔”在里面再没管过？针对日均余额低于一定数额的账户，银行会按照月、季度或年收取一定数额的小额账户管理费。其中招商银行的小额账户管理费收费较高，月日均低于1万元，收取1元/月的管理费，而农行、工行、建行则是一季度日均存款低于300元或500元，收取3元/季度管理费。

想看对账单？ 外资银行“吓”你没商量

我想看看自己的对账单还要花钱吗？是的！王先生在花旗银行打印96张A4纸对账单，被收取4200元的账单打印费。同样的对账单，在渣打银行打印则需要3800元，在澳新银行打印则需要4400元。相对外资银行高额的对账单打印费，中资银行还算“手下留情”。不过各家银行的规定都不相同，招商银行打印当年和前一年的账单不收费，但如打印之前年份的账单，是每递减一年增加10元。如在2012年打印2000年的账单，收费10元，如果打印2000年至2010年(包括2010年)的账单，则是110元+100元+90元+……+10元=660元。少数几家银行如工行、中行收取的账单打印费50元封顶。

短信通知费，城商行有优惠

借记卡的短信通知收费各家不等，工行开通头3个月免费，其后每月收取2元的短信通知费，农行每月发送30条以内的短信也收取2元，建行每月2元。城商行则一般不收取此项费用，例如交行、深发展免收短信通知费，浦发500元以上变动通知短信，民生银



行办理贵宾版网银业务也免费。虽然用户对银行的此项收费颇有微词，但是从用卡安全角度考虑，每月的几元钱保证自己随时掌握账户动态还是很划算的。

异地同行存取款， 部分银行免手续费

各银行通过借记卡异地同行或跨行取款的手续费用差别非常大，取1万元的手续费用可能相差百元。从异地同行的取款手续费看，建设银行、交通银行处于行业内较高水平。工商银行手续费率不低，但其限定50元封顶。此外，部分银行对异地同行取款免收手续费。异地同行柜台存款，招商银行的收费最高，会按照存款金额的0.5%收取费用，最高无上限。交通银行收费为0.4%，最低1元，最高50元。中、农、工、建、交五大行异地柜台存款的手续费最高上限为50元。

异地跨行取款大多上不封顶

相比异地同行取款而言，异地跨行(ATM机)取款的费用差异更加明显。

光大银行、招商银行、交通银行、建设银行对异地跨行取款均采用“手续费不封顶”的标准。而中国银行规定对异地跨行取款每笔手续费为12元。兴业银行、华夏银行异地跨行取款的手续费用较低，每笔只收取2元。

手机银行转账最划算

在柜台办理跨行转账服务，各家银行收费相差不大，四大国有银行收取转账金额的1%，最低1元，最高50元。在网上转账比在柜台办理转账划算得多，其中网上跨行转账手续费农行最便宜，同城跨行转账5000元以下收2元，5000元至5万元收3元，5万元至10万元收5元，10万元以上收8元。手机银行转账比柜台和网银转账都要优惠得多，如果用农行的手机银行转账，全国任意银行转账都是不收手续费的。而建行的手机银行转账手续费是在柜台办理的1折。

(摘自《和讯理财》)

选对人民币就能钱生钱 大全套连号币最值得收藏

人民币收藏到底有多火？哪一版本的人民币最有收藏价值？收藏爱好者们还需擦亮眼，选准品种是关键。

近日坊间传出第四套人民币即将退出市场的消息，第四套人民币因此在收藏市场大火了一把。然而，记者询问了多家银行，均对此说法予以否认。

【第四套人民币】 交易属违法，连号钞最值钱

4月初，记者实地走访了长沙市内各大古玩市场，发现第四套人民币的收藏行情日渐看涨。现在第四套人民币价格最高的是80版50元钞，单张全新的能卖到2800元左右。“大麓珍宝古玩城钱币卖家刘老板告诉记者，收藏纸币很有讲究，纸币的年代、新旧、折痕等因素都会影响市场价格。天心古玩城开店的徐庆锋则介绍称，第四套人民币在收藏市场有“小四套”和“大四套”之分，大四套囊括全部9种面额，包括1角、2角、5角、5元和10元的各1张，还有3张1元、2张2元、2张50元和2张100元，总面值为322.8元，小四套各少一张50元和100元，总面值为172.8元。“小四套虽只比大四套少了两张，但价格却是天壤之别，前者只值四五百块，后者现在要6000多块一套。”

虽然不少收藏爱好者预见到了第四套人民币未来的涨势和价值，但记者随后采访了解到，出售或买卖正在流通的人民币是违法行为。中国人民银行长沙中心支行工作人员证实，第四套人民币尚未退出流通市场，所以不能非法买卖。倘若已经收藏了第四套人民币，长期持有和正确保管才是明智之举。

【其他潜力币种】 第二、三套人民币升值空间大

在走访过程中记者还发现，虽然第四套人民币暂时不能交易，但第一、二、三套人民币却早已成为行家之选。其中，又以存世量适中、印制较精美的第二套、第三套纸币和外汇券、纪念钞、连体钞最受收藏投资者的欢迎。

从长沙大街小巷常见的“高价收购纸币”招牌内容来看，第二套人民币标价最高，1953年发行的5元纸钞标价10000元，1956年发行的5元纸钞标价5000元。而第三套人民币在收藏市场更是价格不菲，其中，全新的“背绿水印一角”单张报价高达5.5万元，“枣红一角”单张报价8000元，“两元车工”单张报价2000元。有投资者戏称，一角钱可以买辆轿车了。

“一些人民币票券，在近两年内的升值幅度均达数倍以上，市场风险相对也较小，因此备受草根投资爱好者的青睐。”湖南省收藏协会副会长、钱币邮品专家卢伯雄介绍。他认为，第二套人民币中的5角

券、“黑壹元”，第三套人民币中普通的角币、1元、5元、10元券等，目前市场价格偏低，未来还会有非常大的升值空间。

【提醒】 理性投资，提防假币

随着时间的推移，所有停止流通的人民币都在升值，因而成为一些不法分子制假的目标。“我曾亲眼目睹有人在收藏市场的地摊上花10元钱就买得两张第二套五元面值假人民币，这些假币的主要特征是，文字图样与真币相同，只是印制的图案不清晰、线条不流畅，纸质较差。”资深钱币藏家吕友其介绍，摊贩上出售的假币都是一些制假和售假分子上门低价批发来的，所以摊贩出售的价格也低。“对于钱币不懂的市民不要盲目跟风炒作，以免上当受骗，需要鉴别钱币真伪的市民，也最好拿到当地人民银行分支机构进行鉴别，不要迷信行内人。”吕友其提醒。

【贴士】 大全套和连号币最值得收藏

虽然人民币收藏投资门槛低，风险相对较小，但在选择投资币种时，也应有所甄别。

“在收藏投资时要注意选择存世量适中的品种，存世量特别稀少的品种投入资金也相对较大，对大众化投资者是不太适宜的，发行量很大的无号纸分币由于存世量大，也不适合选择投资收藏。”卢伯雄强调。

“很多人喜爱第四套人民币中的伟人头像和民族人物，把该套币作为收藏品种是可以的，因为它一旦完成使命退出流通后，大全套的市场价值肯定不菲。”卢伯雄认为，如果作为中长线投资，以收藏大全套、全品相和成刀连号的币种最佳。

【小讲堂】 人民币收藏注意事项

一、关注品相。任何一张纸币，如果品相不好，先自贬值大半，即使号码再好，价格也难以拔高。

二、考虑所买号码收集的难易程度。拿多重尾号来说，三重、四重号码在市场价格基础上溢价幅度不超过30%，五重以上可溢价50%左右，全同因为收集难度大，价格自然更高。

三、看是否属于稀缺版别。同样的全同号或顺序号、对称号，发生在不同版别，价值也会有很大差异。一二三版纸币、外汇券、国库券的趣味号码找起来就困难得多。

四、人民币稀缺度。主要根据票币的存世量来评定。票币的发行年代、面值大小、冠号的位数以及收回方式等都是评定标志。

(摘自《三湘都市报》何梦青/文)



保护财富 远离非法理财陷阱

当你打开手机、翻开报纸、点开网页，不断闪现的各类委托理财广告可能最容易吸引你的眼球。“ST某某股票已17个涨停！有B股黑马，如有港币与我们联系138×××！”这样的广告已经算是“小儿科”了，稍微厉害一点的如某投资公司：“一年翻4倍不是梦！通过我们的直接操作，您在股市中获得每年30%的稳定盈利是可以确定的！”等等，赢利水平越来越高，操作经验也日渐丰富，大活空话一直说到你心动为止。殊不知，一旦踏入，机关“重重”。

人说“饥不择食”，但你可千万别为了让资金升值，而踏入非法“委托理财”的陷阱。
■关键词：非法委托理财
■防范措施：知法、懂法、守法

通用骗术：承诺最低收益，给你资金升值幻想；或者是以不法实业公司，或者以朋友、亲戚关系为名，单方面保证资金安全性，一旦事情失败，逃脱责任。

亲戚朋友关系 是委托理财的“大忌”

委托理财最常用也最行得通的渠道是亲戚朋友介绍。农业银行河南省分行的赵喜芳说，一传十、十传百，无论炒股、炒汇还是炒期货，炒出点名气后，在亲戚朋友那里募集点资金扩大规模总不是难事。毕竟，碍于亲戚朋友关系，一般人通常的思路就是“还能坑你不成”？然而事实上，一旦亲戚朋友扯上利益关系，尤其是大资金的利益关系，不光原来熟识的关系泡汤，搞不好还要对簿公堂。

交通银行河南省分行的杨丽莎提醒，如果你和委托人的约定只是口头进行的，并没有相关的合同协议，这类纠纷一旦发生，就很难受到法律的保护，除非你能提供证据证明你的口头约定有效。而即使你进行了合同约定，考虑委托人在选择没有能力提供还款也是非常重要的。另外，对于一些关键问题，如不可抗力条款等，都要进行详细约定，以防止日后可能出现的纠纷。

轻信非法理财广告 小心掉入陷阱

梁先生是郑州某企业的高级职员，工作十几年来颇有积蓄。由于考虑到自己经常出差无暇顾及股市，大

量的存款放在银行里又总觉得少了获益机会，梁先生便开始留意网络上的一些委托理财广告。去年，一家咨询公司打出20%的高回报让他颇为心动，在和妻子商量过以后，他将自己的200多万元资金委托给这家咨询公司进行理财。双方为此签订委托理财合同，合同约定：合作期限为一年，200万元投资以年息20%计算，一年理财期满后，可稳定地获得投资收益40万元。如此算来，梁先生的投资收益远高于银行存款利息，并且无任何风险。

然而没有想到的是，几个月过后，梁先生的账上却出现了43万多元的损失，对方当初承诺的高回报也自然化为乌有。不放心的梁先生于是委托律师事务所展开调查，结果发现，受梁先生之托的该咨询公司注册资金仅人民币50万元，调查时该公司已人去楼空。

情急之下，梁先生以事先未审查虚假广告为由将广告公司列为本案共同被告向法院起诉，并最终挽回了大部分损失。但一轮回合下来，梁先生感到筋疲力尽。

防骗实用小贴士： “保本承诺”莫上当

浦发银行郑州分行的张苑芳告诉记者，在几乎所有的委托理财关系中，“保本承诺”始终是最让人心动的一个条件。然而恰恰是这个意在保护资金安全的“保本承诺”，成了资金不安全的最大“隐患”。

首先，保本承诺条款本来就是国家有关主管部门明令禁止的。证监会曾经发过一个通知，其中第4条第11款明确规定，不得向委托人承诺收益或分担损失。也就是说，在委托理财关系中，证券公司、信托公司等单方面承诺最低收益是无效也是不允许的，这是信托产品和证券公司委托理财的潜在风险所在，投资者在选择这些产品时也应该对此有明确的认识。

其次，在个人委托关系的合同中，尽管保本条款作为有效合同的内容受到法律的保护，但受委托人是否具备还款能力往往在合同的控制范围之外。更何况，法律并不保护对方承诺的最低收益，加上法庭纠纷所耗费的心力和财力，要说完全“保本”，也实在差太远了。

(摘自《东方今报》张勤/文)

我佩服海尔真诚服务

海尔电器的售后服务和产品质量真的是名不虚传。我购买了一台海尔洗衣机，本来购机就约定好在下午来我家安装的，谁知道有急事需要去办，只好拨打了海尔服务热线，要求提前安装，电话里海尔服务人员答应了我的要求。等候不久，天就开始下雨了，我估计海尔师傅不会按时来了，于是我打算出去办事。离约定时间还差10分钟的时候有人敲门了，我开了

门，竟然来了两位工作服都快要湿透了的小伙子，他们微笑着向我出示了上岗证，并给了我一张监督卡，随即穿上了鞋套就进门来了。小伙子们安装的时候很认真，他们通检了我家的用电环境，还给我细致地讲解了洗衣机的注意事项，洗衣机很快就安装好了。看见他们那湿漉漉的衣服，真诚的微笑，我真佩服海尔优质服务又真诚的服务！

(文天)