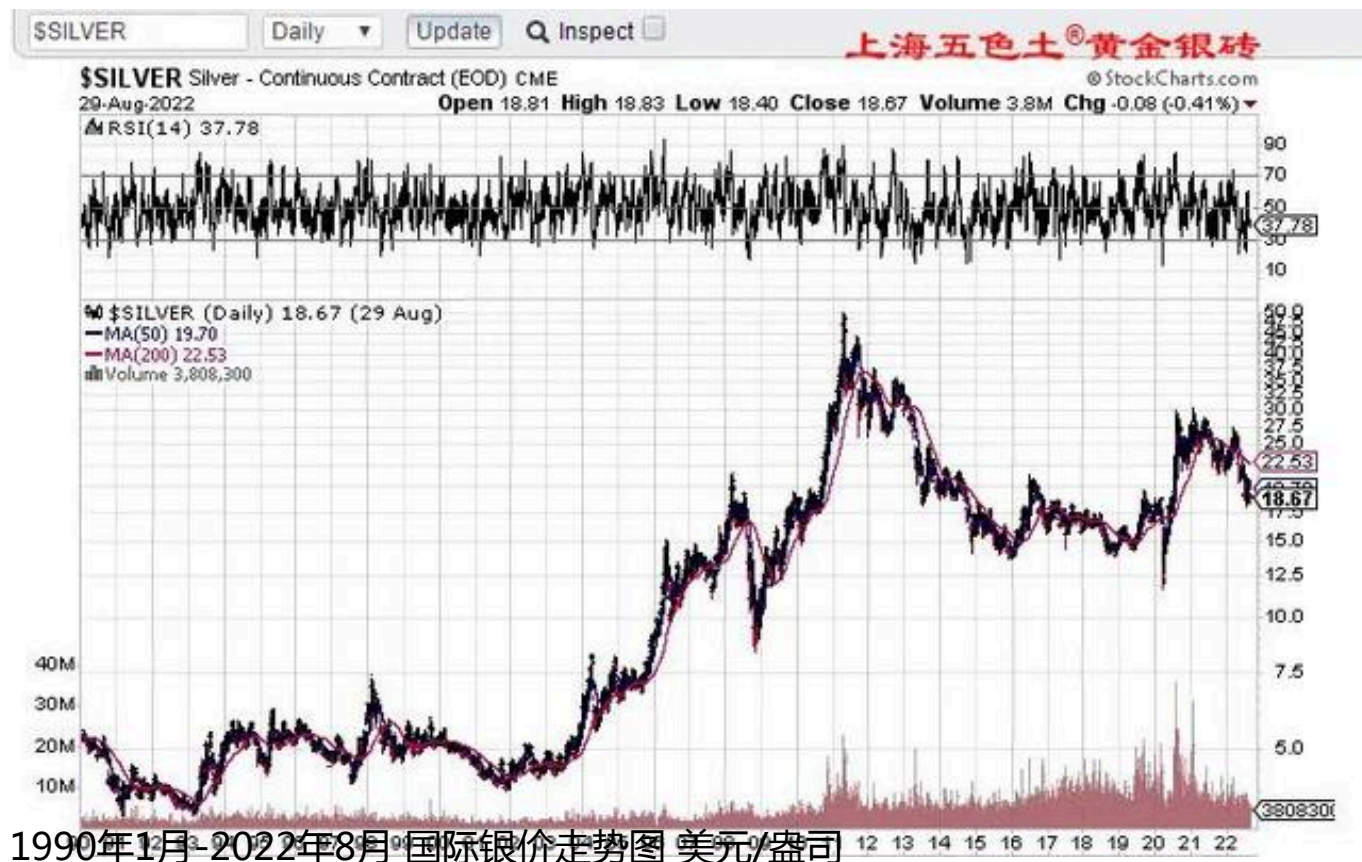


过去20年银砖上涨率



2022年9月，一块15公斤银砖价格人民币6-7万元。上图，2002年国际白银价格4美元每盎司，2022年9月6日国际银价大跌至18.2美元每盎司，20年间翻4.6倍左右，折合年增值率约7.9%。白银已经低估。

过去20年金价上涨率：



1991年1月-2022年8月国际金价走势图 美元/盎司

过去20年间金价走势（见上图），自2002年起，金价掉头向上，持续直线上涨到2012年，持续上涨10年多，2002年约355美元/盎司，2022年8月，黄金价格约1722美元/盎司，翻了4.9倍，年递增率8.2%。

对比黄金白银走势：银砖价格在2006年12月至2020年3月，银价在每公斤3800元至4400元之间波动，金砖在290元/克至310元/克之间波动。2020年3月至2022年9月，银砖回归到4400元价位。金砖价格没有回归310元/克左右，仍然在395元左右徘徊。

过去20年全国房价增值率：

中国加入世贸后，2000年至2020年，全球经济和中国经济高速发展的20年，2002年全国新建商品住房销售价格平均2167元/平方米，2022年6月，全国新建商品住房销售价格10100元/平方米，过去20年间，全国房价翻了4.6倍，年递增率8%，和金银银价增长率7.9-8.2%，一致。其中，全国很多中小城市，房价上涨率低于金银价的上涨率。银价今天已经低估，谁敢抓住机会？投资更需要专业判断。

金银比价：

历史规律是金银比价是80倍，目前金银比价是92倍，银价比金价稍微低估，金条和银砖的配置比例可以选择50%：50%左右。金银比价小于80倍，适合买入金条金砖。金条金砖银砖配置数量大的，可以租用多家银行的最小保险箱，用以分散储藏。最小的保管箱，年保管费约180多元。

2006年12月19日，金价是人民币263元/克，银价是人民币3.98元/克，金银比价66倍，很适合买金。2022年9月5日金价388元/克，银价4.21元/克，金银比是92倍，很适合买银。

房产+金银，才是家庭的硬通货

房产和金银是普通人容易辨别、掌控、流通的实物资产。不同于纸面财富（如存款、股票、信托、保险等），也不同于一般实物资产（如机器设备、红木家具、字画古董、珠宝玉石），但最难的是预测判断金银价格的低价时机，这需要研究和跟踪。如果不幸2011年高位买入银砖，11年后的2022年，仍然大亏。2011年高位买入金砖，11年后的2022年，刚刚解套。银价波动性大于金价的波动性。贵出如粪土，贱取如珠玉，说起来容易做起来难。

其次需要准确计算买入折损率（保值率），高溢价买入的金银，不保值，高价位买入的房产，也不保值。

房产和金银，风险无处不在，永远需要学习。