

楼市与中国经济站在十字路口

《金楼市》对话独立财经评论家叶檀

她是经济领域的市场派,文化上的保守主义者;她用观点犀利、逻辑严密的文字,实践着一个媒体评论员的梦想与责任。如今,她已是国内财经媒体中最高产、最热门的独立财经评论家。这是一个知识分子最多的时代,同时又是一个知识分子最少的时代,而她之所以被称作公共知识分子,正是因为她在言论中表现出了应有的正直和责任。

“对事不无小补,对己无愧于心”。如今,“史上最严”的房产调控已切实到来,中国经济或将真正迎来一次体制性改革,大潮之下,投资理财,何从何从?快报记者与独立财经评论家叶檀女士面对面,有一说一。



“其实自1998年房改至今,但凡选择投资房地产,大部分都是获利的。对于这部分投资者来说,他们还没有创伤记忆,……而此次调控可以视为政府的背水一战,如果调控失败,实体经济将出现严重危机。投资理财必须做,未来相当一段时间通胀压力都会存在。”

»关于楼市

此轮调控将成“背水一战”

新政效应迅速显现

叶檀告诉记者,新政之后,由于地区的差异性,各城市的房地产市场所受到的冲击性也不尽相同。

房价一路高涨,一方面,催生了大规模的恐慌性购房,另一方面,部分房产投资投机者则是加快出手的周期。而新政的效应则在颁布仅一两周的短时间内迅速显现,那些上涨过快的区域最先出现了成交量下滑和价格松动,具体到区域,例如三亚、北京的通州区域、昆山等地均属于这种情况。“一般来说,新政出台后,首先会出现成交量下降,之后部分楼盘会出现价格松动,而购房者选择继续观望,直至未来新政的出台。”

报复性反弹几率不大

此次新政会持续多长时间?是否会再次出现报复性反弹呢?叶檀表示,此次新政不会再是半途而废,再次出现报复性反弹的几率不大,这主要出于三点原因,首先中央的此次调整是与整体经济发展模式调整相联系的,如果继续维持此前的疯狂炒房时代,那么中国的宏观经济堪忧。因此,此次房地产的调控应看作是宏观经济调控的一部分,由此带动中国经济新一轮的体制性改革,目前改革的阵痛意味着未来中国经济发展拥有广阔的发展空间;二、此次调整与税费调整相结合,其目的也在于使地方逐步摆脱土地财政的束缚,逐步建立起依靠公开透明的税收制

度;三、此次出台的政策针对性和力度均较为专业,而相关部门正在酝酿中的物业税等则在于保持市场稳定威慑力。

叶檀同时指出,这次调控的结果不会像2008年那样,整体市场急转之下的情况将不会出现,政府出台政策的初衷也是求稳,毕竟目前维持房地产市场稳定,在吸引民间投资、拉动居民消费,维持地方财政、拉动相关行业依然作用明显。因此逐步挤压泡沫将是比较现实的做法,具体过程是首先从投资市场挤出较大程度受制于银行贷款的短期投资客,其后则是经济实力稍强但受制于银行贷款的长期投资客,最后在市场剩下的是自有资金充裕,受调控的影响并不大的投资者以及庞大的刚性需求购房者。

»关于投资

下一个十年,我们投资什么?

中国式投资的困惑

作为当下国人最重要的投资渠道,房地产投资也暴露出了中国式投资的困惑,尽管新政带来了房地产市场的调整,但实际上不少金融机构的从业者就曾告诉记者,作为专业的投资客,他们热衷于投资房产,相信楼市的调整必然是周期性的,房价依旧会反弹。对此,叶檀表示,就房地产,其实自1998年房改至今,但凡选择投资房地产,大部分都是获利的,对于这部分投资者来说,他们还没有创伤记忆,因为在这段时间里,房地产市场发展周期也没有完成,而去年的流动性过剩更直接导致了房价迅速攀高。“其实不难理解,自2003年18号文件开始,楼市5次大调整均是半途而废。因此,很多投资者也都认为,这次调整也仍然会像以往一样。”但叶檀判断,“此次调控可以视为政府的背水一战,如果调控失败,实体经济将出现严重危机。”

那么,对一些拥有稀缺资源的高端楼盘呢?如何看待这部分高端物业的投资性和保值功能呢?叶檀

表示,以别墅为例,别墅用地审批的叫停将有效改变商品住宅结构,减少高端产品比例,但另一方面,叫停别墅用地审批也会使得已建成的别墅或已获审批的别墅用地成为稀缺资源,从而推动别墅价格的上扬。但同时也应看到,未来有可能出台的物业税等则有可能增加对高端物业的持有成本。

投资方法出现细分

投资理财,从本质上说,就是让钱在每一阶段都更有效率。度量效率需要时间和速度两个维度。今年2月,在分析整体投资环境时,叶檀就曾提出,今年的宏观经济政策将基本围绕中轴线小步微调,不会大开大合,恢复一定程度的理性。那么,如果不选择承担价格高昂的房子,大多数投资者在资本市场上能否有所作为呢?

叶檀在接受采访时表示,未来的资本市场也将出现更多的市场分化和细化,以股市为例,大牛市的时代已过去了,但目前整体证券市场仍然是向好的,尽管大盘蓝筹股暂时表现不佳,但中小盘股中,例如一些新能

源、转基因高科技概念股近期接连受到追捧,持续的概念股炒作,将促使证券市场逐渐进入到个股风行的时期。货币政策方面,可以看到,房地产市场、民间拆借、银行与银行之间的拆借的利率均在上调,货币政策逐步收紧的趋势基本确定。

过去十年,是中国投资理财市场风起云涌的十年。其间,有的人获利颇丰、有的人一败涂地。过去十年,有哪些经验教训值得总结,以帮助我们以更成熟的心态面对下一个十年呢?对此,叶檀告诉记者,投资理财必须做,未来相当一段时间通胀压力都会存在,而具体投资做法上,则分为自行理财与交由他人代为理财两种。如果自己理财,必须有一定的专业背景,对于相对了解的行业,过去的跟风投资以期博傻获利已不可能。另一种做法则是交由别人去帮助理财,可选择信用好的投资理财专业人士。此外,必须尽可能进行分散,即可采取稳定型投资和激进型投资相结合的做法。当然,未来投资渠道也将会逐步放宽,例如未来中小盘、创业板股指期货都有可能陆续推出。快报记者 葛九明

»财经视点

中国人热追楼市,银行也无奈——谁叫房产增值总能跑赢CPI

作为普通市民投资理财主要服务机构,面对老百姓放弃银行理财产品热追楼市,银行亦显得有些无奈:“事实就是,长期来看,房产投资总能跑赢CPI,而这种稳固的价值收益并不是所有理财产品和其他投资渠道都能实现的。”

谁最着急? 中产阶级加紧资产重组

对于这个问题,银行最清楚不过。近一阶段,几乎每家银行贵宾理财中心的客户经理都忙个不停,就连那些平日都不怎么照面的客户也开始大驾光临了。

工商银行私人银行部的一位人士告诉记者,从资产机构来看,房产配置比重最大的是中国的中产阶级,他们的资产多以房产来体现。“这些人的资产膨胀主要也是靠抓住了股市或者是楼市中间的机会,他们不一定有实业,对现金流要求不高,说不定还背负着为数不小的银行贷款。”他称,面对市场变动,最着急的自然

是这部分人。

另一家银行私人银行中心的客户经理透露,人们习惯上认为财富金字塔顶端的客户往往持有大量房产,其实不然。以江苏地区的富豪为例,那些外地在江苏省内打拼的成功人士,房地产投资欲望一

般都不强,尤其是那些事业投资处于成长期的客户,资产配置中的不动产比例很小。他解释说,这主要是因为不动产的流动性比较差,万一企业流动资金吃紧,不动产很难及时缓解客户的资金需求。

“投资房产除了保值,主要还是利用银行贷款的杠杆效应。除非是纯粹短期市场投资,高端客户购买高端物业一般不会选择大额的银行贷款,而是全款付款。”上述人士表示,高端人群面临更多的高收益的投资渠道,决定了他们不太看重这种杠杆效应,投资国内地产的欲望自然没那么强烈。

相比较而言,许多高端客户更倾向在海外投资不动产。原因有二,首先,在海外投资生产的可靠性不强,个人的海外资产往往以不动产来体现;其次,高端客户多有移民的需求和安排,在海外投资不动产也是出于这一考虑。

如何应对? 固定收益理财产品受追捧

银行人士认为,从目前形势看,市场资金确实是处于观望阶段。“因为高端人员虽然没有直接大量投资房产,但资金流向可能是与房地产业挂钩的产业,也可能是与股市和经济形势密切相关的私募等。”

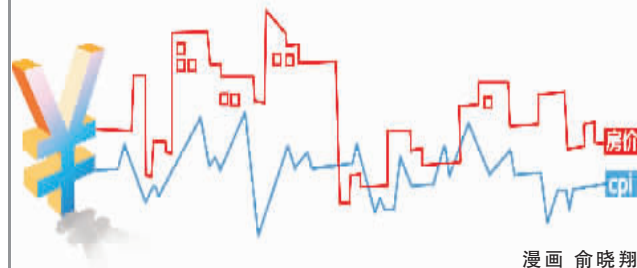
如何调整呢?一位银行资深理财顾问认为,高端人群可以适当降低手中持有的不动产资产比重,借道阳光私募,或是配置针对私人银行客户专门定制的金融产品。据了解,考虑到市场的波动,银行在设计这类金融产品时一般比较在意客户的资金流动性,方便随时抽出。比如,工商银行针对私人银行客户设计有一款短期产品,每周交易一次,年化收益率在4%~5%之间,但准入门槛要500万元起。

“但对大部分中产阶级来说,资金的抽离一般都是暂时性的,他们最终还会伺机重新进入楼市。因此,我们建议中产阶级这个时候有选

择地调整自己持有的房产的比例和结构,对于一些投资性的普通住宅可以抛出,如果资金允许,可以继续持有高端物业。”他提醒,对于手上持有商铺等经营性物业的客户来说,可以不要急于出手,因为目前房地产调控政策并不主张打压经营性商品房,而且商铺出租带来的现金流也比较稳定。

抽出来的资金流向哪里呢?上述人士认为,选择一些固定收益的产品作为特殊时期的一种资产配置不失为一个两全的选择。一方面,可以适当规避地产调控带来的资产风险;另一方面,还能让这部分资金继续跑赢CPI,而且可以在适当时机抽回。据悉,这种资产调整正在南京的银行贵宾客户中间紧张地进行。4月房地产调控政策出来后,南京各家银行推出的固定收益的短期理财产品极其畅销,有的甚至出现一个上午抢空的场面。

快报记者 刘果



漫画 俞晓翔