

中国·南京首届高端物业解析暨私人理财报告会

解开“中国式投资”的问号

»投资之问

不炒房了，钱还能往哪儿去？

方式一：投保

投保已成为有经验的财富管理者转移资金的一种方式。据了解，各家险企不仅在年后纷纷热推分红险，一度遭冷的万能险也在短期内升温。记者从平安寿险江苏分公司了解到，近几个月来，万能险在整体销售情况中占比超过了50%。

业内人士认为，在经济环境的刺激下，投资者更关注中长期稳健理财，这类保险产品正是应对了市场波动的不确定。以恒安标准人寿日前推出的一款分红险为例，在保障了子女教育和养老金的前提下，又提供了有效的投资途径。

好的万能险也因为稳定收益而受追捧。平安人寿江苏分公司销售企划部的胡志强表示，万能险的优势在于既有保障又有投资，而且缴费、领取灵活。他介绍，综合平安寿险的万能险产品收益，2009年结算的年收益为4.5%，而3月份结算年收益为4.25%，远远跑赢了CPI。

方式二：股市

世纪证券南京中山南路证券营业部分析师刘海杰表示：“我反而认为这是股市的利好消息。很快，资金会向股市回流的。”他认为，楼市面临必须调控的局面，这样预备投入楼市的资金不久便会向股市回流。

“正是因为目前政策的不确定性，选择暂时观望的投资者更要抓紧建仓时机。”刘海杰表示，在此行情下，选择炒金这类生财之道的投资者毕竟比重较小。所以一旦政策明朗化，观望中的资金仍会进入股市。他建议，为了尽量保证风险可控，手持资金的投资者在观望的同时，可以稍作调整。趁此“低价”适当买入优势权重股，逐步介入。

“我们预测，未来1~2个月，大盘会在2730点到3000点之间震荡。如果在这期间建仓权重股，假以时日行情明朗，会有不错的收益。”他表示。

方式三：银行理财

当下的经济环境，保守型投资者逐渐增多。“仍然会主推银行理财产品，另外，配置一些稳健投资的保险产品。基金方面，多考虑定投，一般不建议一次性大笔资金投入。”招商银行一位理财师如是说。

纵观各家银行目前主推的理财产品，半年内的短期居多，而且收益固定。为规避加息风险，不少产品的收益还会随着加息的到来而上调。而中长期产品，收益大多也是随息而动。“这不单是考虑到加息预期，是综合多项经济形势。”一位不愿意透露姓名的业内人士表示。

»豪宅之问

高枕无忧or风险难逃 高端物业是否抗跌？

一般分析而言，别墅、高档花园洋房的购房人大多都不是首次置业者，很多都是第三套、第四套，可能受“二套房高利率，三套房停贷”政策影响巨大；此类高档住宅价格高，房价调整空间也会更大。

而南京历次楼市调控，奥体楼盘降过价，江北楼盘大跌过，但唯独没听过“别墅降价”。

就此，南京一位别墅开发商告诉记者：因为楼市调控政策主要针对关系民生的普通住宅市场，并不针对高端人群。比如目前二套房贷新政仍然只针对贷款购房人群，虽然看上去别墅类豪宅购房人也多有贷款，但“他们许多都是做生意的，他们乐意贷房贷是因为相比于经营性贷款，房贷利率太低了，未必是真付不起现金”。高端物业的购房人手中的钱也更有保值增值的需要，而且往往只能看得上“好房子”，因此历次楼市调控，高端住宅往往“高枕无忧”。

但也有资深人士认为：新政后上海就出现豪宅集中推盘，这也许正是豪宅率先集体抛盘；而南京别墅从不闻降价声，是因为其体量可控。新政之下，高端物业到底是无关痛痒者还是水分最大者，这也是5月9日高端物业解析会的待解疑之一。

谁能跑赢CPI?10多年以来，我们发现答案非房产莫属。然而在新政重压之下，房产投资属性遭遇打压，我们陷入“中国式投资”的困局。《金楼市》梳理了七大问题，这也是“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”关注的重点。

□本版采访 快报记者 孙洁 刘果 谭明村 文涛 制图 俞晓翔



»房产税之问

房产税箭在弦上 高端物业最受伤？

本次调控与以往最大的不同是：房产税迅速地摆在了国内众多房价上涨较快的城市眼前。

重庆最先传出的房产特别税方案似乎格外对别墅等高端物业不利，该税将首先朝高端豪宅、非住宅投资房及多套房开征，而且还拟对不同面积的豪宅梯度收取，越贵税率越高。

如此看来，高端豪宅会不会是新政中的“重伤”一族？

澳中房地产公司南京公司的营销经理张庭口则表示：在澳大利亚，当地房产印花税、增值税、物业税各种税都很齐全，但当地的房产仍然以每年8%~12%的幅度增长，6~7年就可以翻一番，因为当地楼市很健康，空置率仅为2%。绝不是只要有物业税，房产就不值得再投资。

可是目前房产税细则未出，税率还未有具体数目。“土地稀缺+产品升级”能否PK得过房产税？这也是高端物业解析会众多权威人士要探讨的问题。

»时机之问

3个月、半年或更久 想买房的何时出手？

楼市有调控，可是难道从此不买吗？如果说疯狂的楼市需要阶段性降温，那么这个阶段又会到哪里算完？

新政后，万科预言市场将扭转，规模性降价3个月后将出现。万科认为：“个别热点城市房价快速上涨的势头将被扭转，亢奋情绪向其他城市蔓延的情形将会中止。”而包括招商地产在内的另一种观点认为，现在市场上依然处于供不应求的状态，开发商资金压力都不大，市场很难出现大幅调整。

那么什么时候才是购房的好时机？三个月后？还是年底？还是一年后？易居中国上海克瑞信息技术有限公司南京公司信息咨询部经理周颖认为：本轮即使房价调整到位，想要抄底反弹也不容易。她认为：如果二套房的贷款政策及房产税政策持续下去，投资房产很有可能无法像以前一样迅速获利。

»贷款之问

不担心断供潮 银行认为风险在加息

面对当前的房价调整压力，银行是否担心断供潮带来的信贷风险呢？记者走访南京银行界人士发现，他们大多数很淡定：房价大跌不可能，下跌也是暂时性的，30%左右的跌幅对银行不良贷款影响不大。

交通银行副行长钱文挥日前在业绩发布会上透露，该行根据银监会要求进行的压力测试结果显示，房地产价格下降30%，开发贷款不良率增加1.2%，个人按揭不良率提高0.9%。由于交行房地产贷款占比相对较低，完全有把握消化和吸收这部分问题。而民生银行、建设银行的表态也很乐观，房价下跌30%带来的不良贷款量不会很大。

一家银行零售部负责人表示：“住房按揭贷款占银行信贷比重虽然比较高，但纯粹为炒房子而买房的人并不多，客户的资金实力相对比较强。总体而言，信贷风险存在，但风险可控。”他认为，中国住房按揭贷款的首付比例控制从根本上降低了风险。从银行角度来讲，至少是拿到了20%以上的首付款，零首付购房在国内很少见，可以说，房价下降20%~30%对大部分银行来说压力不大。

“当前最大风险是加息。”他表示，加息的可能性非常大。对普通市民来说，当务之急是做好个人压力测试，假如加息，自己的月供变化是否会影响到生活质量。然后根据压力测试结果，现在就开始适当减少开支，增加储蓄。

»房价之问 10%、20%、30%，房价会降多少？

本轮调控发轫于4月中旬。根据克瑞系统对全国数十个城市的监控，新政后的两周以来，上海、深圳等周成交量环比跌幅超过45%，不少二三线城市跌幅也环比超过30%，“成交继续萎缩，投资客全面撤离，自住型客户观望氛围浓厚，将是全国楼市主要特征。”南京易居中国克瑞机构

市场研究部经理王鹏直言，政府调控决心巨大，近期行业政策高压状态不会改变。而从各地出台细则来看企业不应抱有幻想。

据记者了解，仅从4月政策出台至今，对政策最敏感的江北，4月中、下旬两家楼盘在开盘当日的销售总和不足2位数。城南、河西等新开盘楼盘价格纷纷比预期下调

了1000~3000元/平方米不等。而就在昨天，一楼盘甚至85折低价销售。

“开发商不缺钱，短期内只能有先知先觉的开发商打折出售，如果政策执行到位，买卖僵持数月后，到四季度会出现大规模降价潮。保守估计2~3季度房价整体会有5%~10%的降幅，而四季度价格战会极惨烈。”

»出路之问 被误伤的改善性需求该怎么办？

以总价为150万、评估价为120万的二套房为例，按照新政，购房人需要多支付首付款36万元，每月月供要多还1413.61元，总利息要多支付20734.98元。面对这种情况，真正需要改善住房条件的购房者该怎么办呢？

“现阶段只有一种选择，就是等待。”中广置业副

总经理费立平说，一是等南京地方的细则出台，二是等着看各家银行的执行力度如何。据他介绍，长期以来改善性购房都是整个市场的主流，占比大概在五成以上，影响很大。

南京21世纪投资集团营销总监季向前则认为，改善性需求购房不能只看购房

成本，而要从真正的改善居住条件的角度出发。如果你看中了一个小区的房子，只要没超出个人承受力，自己又迫切想改善居住条件的，可以不考虑成本的增加。如果选择等待，很有可能错过了自己看中的房子。那些地段好、品质好的楼盘，即使房价下跌，幅度也有限。