

拿什么拯救你的资产?

敬请参考“叶檀法则”



叶檀的分析始终保持着一个历史学者的审慎和客观

不少人说,叶檀之所以被誉为最具智慧以及最受推崇的财经评论家之一,是因为她在言论中表现出了正直和责任。出身历史学,她的评论分析中始终保持着一个历史学者的审慎、客观和冷峻,而基于对近年对宏观经济、资本市场、房产市场的关注,叶檀二度创作、重新出发,并凭借《拿什么拯救中国经济》一书收获了无数掌声。做客此次报告会,叶檀依然观点犀利,“我是绝对不主张买很多套房产”,这样的叶檀,她有哪些投资理财建议呢?她自己又有哪些叶檀式的投资法则呢?

与实体经济结合法则

尽管叶檀提醒投资者不要心存幻想,此次楼市调控将是长期调控,并直言“此次调控只许成功不许失败”,与此同时,叶檀仍给出了房产投资的几处避险地:商业地产和轨道交通楼盘,叶檀表示,在城市化进程中,沿着高铁等轨道旁的楼盘依然可以避险。“昆山花桥的价格突破了1万,这个地方我依然看好,它一定会成为大上海市区的一部分,城市的地铁会通过。接下来社保全国可以联网,我看好可以养老的楼盘。”

具体到高铁所经过的城市,叶檀也给出了自己的判断,“高铁经过的地方,我认为中部武汉比较好,西南成都比较好,其次才是重庆。我不看好郑州,郑州当地的人均收入过低,这是我不看好的原因之一,一旦资产泡沫被打压,当地的人均收入连现在的房价都不能支撑。但是苏南、浙北、成都这些地方有经济支撑,即便房价下降也下降不了多少。”

而对于商业地产被作为投资理财的避险地,叶檀解释说,商业地产的税费已到达一个高点,且商业地产在前一个发展周期是与中国的实体经济挂钩在一起的,所以就没有急剧的泡沫酝酿的过程,“没有泡沫,而商业地产的税费又很高,那么未来的税费只有下调。像上海的南京路地产,最近这些商业地产卖得不错,然后也有租金向上的趋势。”

资源竞争优势法则

叶檀提出的另一房产投资途径则是选择性价比较高的楼盘,叶檀举例说,“我曾经考察过东莞某个楼盘,这家楼盘背山面水,但是

在这样一个非常稀缺的环境下,我觉得比较可惜的是,开发商却将容积率做得特别密集,导致的结果是一方面销售压力很大,另一方面则是风景等资源的溢价降低了,而像上海,风景第一的仍然在汤臣高尔夫,靠近市区,同时闹中取静,这样的房子才是性价比突出,这是上海的情况,在杭州,从西湖到钱塘江,风景区边的房子溢价最高,以前在西湖边上汪庄、刘庄这样的房子溢价是最高的。”

对于资源竞争优势,叶檀还提出,资源的内涵很宽泛,教育资源也是稀缺资源,叶檀举例说,她的一位朋友在新政当天买了一套二手房,为此很后悔,对此,叶檀则提出由于这套房产紧挨着非常好的中小学这样的教育资源,因此在面对市场变化时,这套房子保值增值要明显高于其他房产。

成长价值投资法则

近期股市持续低迷,不少投资者对股市萌生退意,对此,叶檀指出,股市的投资机会并非完全丧失,“还有一些高科技股仍然可以被看好,包括生物制药、包括节能环保、新能源,但是看好,并不意味着只要是新能源就能赚钱,只有选择那些信用很好、质地比较好的上市公司,我们才能较好的投资回报率。而成长性好的中小股和创业板,在泡沫挤压之后,是一个比较好入市良机。“不要去看法国大盘指,而是要寻找行业,中国是处于经济结构调整的阶段,如果说通胀第一期是有色金属较好的话,那么在实体经济领域的通胀第二期,黄金会上涨,另外诸如公共事业等与城市化结合在一起消费领域会比较看好。”

而对于推出不久的股指期货,

叶檀也谈到自己的判断,在大机构没有进市场之前,现在在做股指期货的最好阶段,由于大机构没有进入,现在是游资较量的阶段,虽然是很好的市场机会,但短期内仍然会有风险。

组合投资的安全法则

如果手头有500万,叶檀会怎么理财?“房地产我觉得最多两套,一套市区的自住房,另外一套是投资房,我是绝对不主张买很多套房。但这两套必须是性价比很高的,市区的必须是交通方便的,郊区的必须是性价比高的,只有这样才能保证资产的保值增值。如果还有钱就投资黄金和股票。因为这两样东西是可以对冲的。另外还要留一点现金,存在银行里面,可以打新股,最近打新股的利润非常好。如果打新股不好,可以到创业板补补仓。另外,最重要的则是要保证20%到30%的现金流,应对各种情况。”叶檀表示,比如说我在去年买了黄金和中小盘的一些股票,这样的话,当中小盘股票价格下跌的时候,其实黄金价格是一定会上涨的,这是会有对冲过程的。而一般来说,10%的年收入达到就已经比较高了。”

叶檀说,其实自己的投资理财建议很朴素,即保持一种平常心。应当说,投资与投资者自身的人生观和哲学观有关系,市场走行的时候不要过于贪婪,市场走行的时候也不要过于惊慌,市场好的时候垃圾会卖出黄金价,市场差的时候黄金会卖出垃圾价。反过来想其实是一种机会。“当以平常心来看待投资时,就不会被短期的东西迷惑,金子永远是金子,垃圾永远是垃圾。”

精彩观点

观点1:其实我们很清楚看到,地方政府财政和房地产开发之间的关系,所以我当然不认为地方政府立即把房地产价格打下去,这种情况不会发生,所以我认为政府会走一步看一步,以平缓的情况处理房地产市场,一直到有新的替代型税种出来。

观点2:没有专业知识的人做房地产投资不怕,因为中国房地产还没有经历一个完整的周期,一般来说长周期是18到20年,中国到现在为止差不多是11、12年的周期,长周期还没有过去。

观点3:毫无疑问,我是坚决站在房地产市场必然被挤出泡沫的这一边,现在的房地产调控新政,都是一些内行的人士出台的,而且是银行界、货币界的内行人士在出台政策,所以出台的政策非常准确,我觉得是精确制导……房地产以前杠杆是5倍以上,但是现在基本上就是0杠杆,三套房他根本不给你贷款。我认为这是非常稳固的。”

观点4:不要认为这一次楼市新政调控就不行了,然后整个实体经济下来之后,政府再来

个反手180度的大转弯,说调着调着就不行了,然后把房地产再扶持起来,我认为这样的可能性不太大。”

观点5:房地产市场不是没有机会了?房地产市场有机会,只不过这个机会跟我们以前所看到的机会不一样,这次的机会我认为会在实体经济相关的一些房地产行业,会在城市化的进程当中有机会。我认为他所做的这一切的调控,目的在哪里?目的在以消费品价格取代投资品价格。

快报记者 葛九明

延伸阅读

楼市焦点 各有坚持

“叶氏说法”引发台上台下观点PK

或许是新政太严厉,开发商也高度关注形势,“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”也成为南京房地产界业内人士关注的重点。针对此前《金陵楼市》提出的楼市疑惑,叶檀和台下楼市专业人士的看法并不一致,不过种种说法仍令人耳目一新。

房价会跌多少?

叶檀音:要回上一轮调控的水平

反对声:不可能!去年买房人怎么办?

叶檀就房价调整幅度给出了这样的说法“会回到上一轮调整的水平。”

台下的观众迅速反应:上一轮的水平应该是在2008年到2009年初时的房价。

“不可能!要知道2008年奥体的房价不过8000-10000元/m²,现在最高涨到2万-2.2万元/m²,就是现在也没低于1.8万元/m²的,怎么可能回到1万元/m²。”受邀参加解析会的宋都房地产开发有限公司副总经理罗冠兰向记者表示:我不赞同叶檀的观点。“提个简单的问题,奥体在1万元/m²到2万元/m²购房的购房人怎么办?他们肯定会找开发商补差价,这么大的悬殊哪家开发商能承受?”罗冠兰认为:首先各个区域的房价涨幅的先后顺序、幅度就不一样,现在调整又怎么会是同一的幅度呢?“只有一些城市的外围区域,房价涨幅过快的区域才可能这样,绝不是普遍现象。”

但叶檀的回应是:去年很多地区房价都翻了一倍,等于财富重新分配了一遍,这本身就是不公平的;本轮调控就是要改变这种状况,所以又是一次财富重新调整的机会。

叶檀音:最快三个月连大牌楼盘都撑不住

反对声:南京调控近一个月房价根本没有动

谁都知道开发商2009年卖得好,大赚了一笔,不缺钱,这也成为本轮调控中房价不易降的证据之一。

一个最直接的表现是,上周五,南京土地拍卖,仍有多家开发商参与,最终竞价仍然达到几十轮,6000多元/m²的楼面地价只比此前保利城东地王便宜900元/m²。争相拿地证明家家都有资金,土地价格未动反过来也会支撑房价。

叶檀却认为:本轮调控中开发商远没有外界想象的那样坚强。从去年房地产股的表现就可以看出,2009年房地产销售一片火爆,可地产股却一蹶不振,“原因就在于去年排队上市准备融资的地产企业太多,国内不支持上市,就排队去国外上市。”叶檀表示:一旦一个行业有这么强烈的融资需求,实际就已证明这个行业可能生病了。房地产火爆实际没有使得开发商的现金变充

裕,反而使得开发商都过分看好这个行业,投入了更多的资金,摊子铺得更大,资金链更吃紧了。因此本轮调控,因为局势已比较明朗,不仅中小开发商已暗自降价,可能大型开发商也不会等太久,最快3个月内就会出现。

可是南京目前为止离调控已经过去近一个月,除了江北楼盘打折,河西楼盘低开外,万科、保利、金地等品牌企业无一有降价表示,只有恒大公开85折,但被业内认为是假摔,吸引人气之举,楼市是否很快见底还有待市场观察。

有无报复性反弹?

叶檀音:有房产税不会报复性反弹

反对声:纯靠行政手段只能导致报复性反弹

叶檀直接否定了报复性反弹的可能,认为虽然楼市调控久了,地方财政会吃不消,不过如果实施房产税,该税由地方政府收取,则地方政府对土地财政的依赖会慢慢减小,因此报复性反弹不会再出现。只不过房产税什么时候实施,叶檀也表示:说不准,不过过头肯定税率不会高,会慢慢来。

可是,就在叶檀出席5月9日现代快报“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”的4天前,北京师范大学金融研究中心主任钟伟在5月5日的“2010河北省城市建设与房地产发展高峰论坛”上称,中国房价未来5年会再翻番。

与叶檀共同参与论坛的卧龙湖置业有限公司总裁李建平更是当场回击叶檀,认为房价仍是最好的投资产品,因为决定房价走势的是市场,而不是政策或规划。

一位不愿透露姓名的南京本地开发商这样评价本轮的调控政策,他认为住建部有关二套房“认房又认贷”以及北京“限制一户只许有一套房”等做法再一次暴露了本轮调控仍然是以行政手段而非市场调控。“全国房产登记系统不联网,任何一个地方执行认房又认贷或限制购房套数,无疑是把本已有限的购房资金挤到别的地方去异地购房,推动别的地方的经济发展,地方政府谁会愿意?这些严厉的政策口风无疑就是要传递一个信号:这一次中央一定要让房价降下来,以此来改变老百姓的预期,可是房产税不执行,不是以税收等经济手段来调节,房价的报复性反弹就在所难免。楼市需要持续稳定的政策而不是一时的行政干预。”

快报记者 孙洁 杨连双



本次高端解析会是一场才智交锋 本版摄影 快报记者 路军