

“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”调查 楼市新政并未吓退 南京投资客

还想买房的超过半数

“长远来看我觉得房子还是在增值的,相对来说我手里的资金还是比较充足,所以不管二套房首付和利率是否提高都会选择买房。”在正在物色适合别墅的俞先生看来,如果不舍把手里的现金换成实实在在的,就寝食难安。在《金楼市》抽调的100位读者当中,与俞先生一样不因为新政而改变近期置业计划的读者共有56位,占到受访人数的56%。其中,部分业主认为买房仍是比较保险的保值增值方式,部分业主则是出于享受需求而对资源稀缺别墅热情不减。但是对于具体的置业时机,多数人表示还需稍待时日,等大环境明朗些再出手。

其余44%的读者则属于“悲观派”,不断出台的新政让他们乱了阵脚。“我半年前就把手里的几套房子卖掉了,现在就留两套自己住。”业主黄先生是个眼光独到的投资老手,他比较赞同叶檀“别心存幻想,

本轮调控将是长期行为”的观点,因此他打算短期内不会再涉足楼市投资。叶檀的这一观点也让不少正在观望的业主放弃了短期置业计划。“叶檀说短期内楼市会降价,所以还想等房价降了再说。”在场的刘小姐打着这样的算盘。

另有部分业主害怕征收针对高端物业的房产税,因而迟疑不定。

多套物业会继续持有

频繁出台的严厉调控政策让南京楼市急剧降温,南京网上房地产的统计显示,上周末全市商品住宅仅成交23套,5月上旬的日均成交量比4月份下降了86%。坊间呼吁不要买房的声音四起,开发商偷偷降价打折的传闻不断……此时此景,手里攥着几套房的投资者是否悲观呢?

此次调查显示,100位现场受访业主中,80%不打算卖掉手里的物业。“以前的调控都是调一次涨一次,所以我觉得这次对楼市的打击也是暂时的,相信房价还会反弹。”

不少继续持有物业的业主如是看待这次史上最严厉的调控。

相对来说,被新政吓住的投资者显得势单力薄。“中国楼市的泡沫已经很危险了,现在是应该大力调控,让经济回归理性健康的时候。听了叶檀的讲座,我相信这次调控将是中国十几年楼市辉煌的巨大转折点。”从事金融行业的郭先生打算近期把手里的几套普通住宅全部抛售,他认为未来价格下挫比较小的会是高端物业,从增值保值的角度他还是会选择购买高端物业,但再出手还需等待些时日。

买理财产品控制风险

新政调控之后,一线城市紧跟着出台楼市细则,南京细则也呼之欲出。在本次报告会上,当叶檀问及来宾对于房价涨跌的预期时,预测房价下跌的有15%,而认为会涨的只有10%,其余大部分选择观望。购房者持币观望,下一个井喷的投资渠道在哪里?我们的问卷调查表明,新政下,银行理财产品成为最受高

端人群追捧的投资渠道。

根据调查,在置业、炒股、基金、期货、黄金、银行理财产品、收藏等9个投资项目中,银行理财产品、炒股、置业位居前三甲。交通银行南京御道街支行沃德客户经理张健表示,此项调查与目前经济形势基本吻合。在形势还不明朗的前提下,保证资金持有量是最基本的,为客户进行资产配置自然会考虑相对收益固定、风险可控的理财产品。“必要时,银行存款也须储备。”兴业银行南京分行零售事业部副经理严萍表示,从某种程度而言,高端客户反而更加重视风险可控,固定收益的中长期理财最受这类人群的青睐。

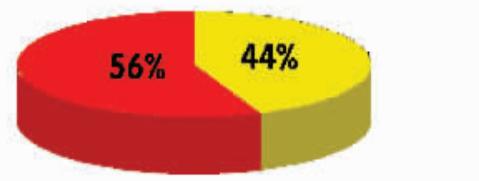
纵观证券市场,面对参会者的提问,叶檀明确表示会将资金投入股市。更有券商认为,楼市新政调控,地产股、金融股随之受挫,更是适时低价建仓的好时机。另外,张健预测,下半年大盘会在2600-3000点震荡,年初炒热的指数很难有明显收益,可以转而投资信托计划。

快报记者 周映余 谭明村

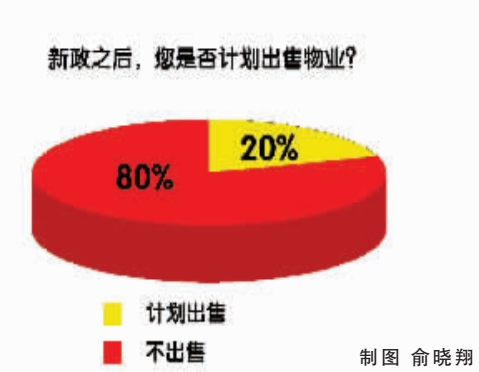
南京投资客

乐观派占了大半

突如其来的新政有没有中断您的任何一个物业购买计划?



新政之后,您是否计划出售物业?



制图 俞晓翔



参会者踊跃提问,让受访者接不暇 快报记者 路军 摄

»典型案例

他们眼中的生财之道

案例一 不买房子买邮票

投资人:佟先生
年龄:55岁
职业:退休教师
佟先生觉得投资不要盲目听信专家的分析,得有主见,有眼光,大家都买的时候就不要买,大盘跌得股民叫苦连天的时候才该进入。当然,前提你要充分了解你所投资的产品,同时了解政策走势。

去年房价疯涨今年肯定要有措施,楼市股市都会受到影响。所以佟先生半年前就退出了股市和楼市,现在把投资目光集中于邮票投资,已经投入20万建仓:“投资邮票源于我儿子的爱好,他对邮票的发行量和发行年份都信手拈来,儿子懂投资邮票已经赚了,所以我就听儿子的转投邮票了。”

案例二 现在建仓正当时

投资人:游女士
年龄:52岁
职业:投资顾问
游女士手持资金有半年多的时间了,迟迟未找出手机会。去年底,游女士预测楼市新政的调控,个人认为在房价最高点卖掉一套投资性住房。“我不贪心,提前出手周期短。否则,等涌现大量观望者,效率低。”

“听了报告会,我终于笃定了自己的投资想法,叶檀说的跟我想的,碰撞出了火花。”游女士听完报告会当即确定了自己的“投资法则”——现在是她投入资本市场的最佳时机。

作为一名投资顾问,结合自身情况,游女士计划趁地产股、金融股等权重股受挫,优选个股适时建仓。

案例三 笃信报复性反弹

投资人:王先生
年龄:66岁
职业:退休职工
“房地产调控只许成功不许失败!”听了叶檀这个观点,66岁的读者王先生当场“较真”叶檀,笃信会出现报复性反弹。王先生持有5套房产,多数是2007年前后有意识地为了投资购买的。他实时关注楼市、投资信息,也是快报《金楼市》的忠实读者。

对于楼市新政,王先生有着独到的见解。他认为,新政对于高端人群影响不大。当记者问及对于新政是否会对他持有物业产生影响时,他多次强调2008年出现的房价报复性反弹,今年定会重演。新政下,王先生没有打算继续置业,也不想出手现有的房产,打算静观其变。

案例四 对别墅情有独钟

投资人:尤女士
年龄:46岁
职业:私营老板
“楼市走冷越来越明显,还是不敢再赌了,能赚就收手。”前几天尤女士一口气卖掉了手里的4套房,还有2套大户型不好出手,卖房的钱都买了黄金和银行的理财产品。

不过她还是打算再买房,以后不买普通住房了,准备投资高端产品,像别墅、平层大宅之类的。“很多明星、经济学家都有投资,我想这类的市场潜力肯定是有。未来高端产品受政策调控的影响应该不会很大,因为目前真正的豪宅和高端产品还是比较稀缺的,真正的有钱人买房也不会受银行贷款政策的影响。”尤女士表示。

案例五 楼市明年初复苏

投资人:言先生
年龄:46岁
职业:金融机构高管
因为工作关系,言先生对市场有着与生俱来的敏感。他不但拥有5套物业,还涉足炒股、基金、黄金、理财产品等多种投资渠道。新政出台后,他不是急于将手上的物业出手,反而寻找契机再次购入。“房产可以作为中长期投资。”言先生说自己的想法与叶檀不谋而合。新政下,出手物业并不是完全没有机会,仍有一部分被称为“避险地”。言先生本人就打算在明年年初出手办公物业或者高端物业,“我相信未来二三十年内,房价

是不会下跌的,无论是从需求量还是受GDP的影响,楼市会在八九个月之后,即在明年年初复苏。”

同时,言先生也没有放弃其他投资计划。理财产品、股票、保险等都有涉及,并始终保证资金总量的20%—30%投资于银行的中短期理财产品。2600—3000点震荡的大盘指数让言先生认定证券市场总体趋于稳定、理性,同样具备投资条件。同时,他也考虑国内外的保险计划,以重大疾病险和养老保险为主。此外,他还透露了关于实业投资的想法:“股权投资是我下一步打算做的。”

快报记者 谭明村 周映余

银行人士提醒:时下持有现金同样重要

»拨云见日

存在加息时间窗口

本轮调控的市场机会在哪里?如何沙里“淘金”?5月9日在宁举行的“2010中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”上,针对此类南京众多高端人群关注的问题,著名财经评论家叶檀及来自银行界的理财专家一致建议:尽管处于通胀时期,手中持有20%~30%左右的现金依然很重要,一方面可以用作家庭保障,另一方面方便灵活支配。

叶檀分析说,今年以来中国资产泡沫主要表现在实体经济的消费品价格快速上涨,中国经济进入通胀后期。如果要加息,今年里有两个时间窗口,第一个是年中的5月或者6月,第二个是11月左右,这两个时间都是回笼资金最厉害的时间。但是,进入通胀后期,央行加息的可能性并不大。因为今年整体经济比较怪,并没有一味过热或者一味过冷。华夏银行南京分行个人业务部副

总经理杜剑认为,加息预期及人民币升值预期一直存在,至于今年什么时候加息并不明朗。“此前央行没敢加息,考虑到引起热钱流入等诸多因素,如果房价在本轮调控中降下来,紧接着加息的可能性还是比较大的。”她判断。

不妨多持有现金

杜剑认为,经济从过热走向滞胀,本身是一个行业调整的阶段,这期间蕴含着诸多机会。“但概念不等于赚钱,我们并不建议市民急于投资,有时候做错了的结果反而更糟。”她建议,在投资环境不明朗的情况下,市民不妨将手中的钱稍做放一放。尽管通胀预期在强化,持有现金仍就是这个阶段最好的方式。

恒丰银行南京分行副行长邢道均也认为,保障性的金融资产对于人们是必须的,因此建议市民至少应该有15%~20%的资产是以保障的、变现率比较高的形式存在,比如储蓄等。此外,他还建议市民购买一些保险。

“其实,从个人理财角度讲,任何时候手中持有现金都是非常重要的,这个时候我们会建议客户比平时增加现金持有量。”兴业银行南京分行个人零售部副总经理孟兰萍、中国银行江苏省私人银行部副总经理张怡等也表示,从资产配置角度来看,20%~30%的资产以变现的形式持有是比较稳健合理的,这部分现金还可以灵活购买中短期的、固定收益类的银行理财产品。

»柳暗花明

暂时观望理财避险

“每隔5—10年,就会有楼市新政调控,但这一次非同小可。”作为金融行业代表,交通银行南京御道街支行沃德客户经理张健在茶歇时与记者分享心得。

对于置业投资,张健的建议是暂时观望,“因为原本打算置业的资金又该如何筹集?张健表示,新政下,理财只能避险,且避险第一。“这样的经济环境,保证本金就已经很不错了。”

除了固定收益的中短期理财,张健建议套牢基金不妨割肉。年初,业内对大盘走势“涨”声一片,指基疯卖。张健透露,不少客户去

年底至今年初认购的指基大多还维持负收益,最多的浮亏20%。

“年内大盘很难突破3000点,震荡中,不如割肉止损。”他建议,债券基金和投资性理财都是目前不错的选择。1—2年中长期理财产品配置债券基金,预期年化收益可达7%。

专家支招创新渠道

报告会上诞生了不少创新的投资渠道,专家的建议拓宽了与会各界人士的投资思路。

“信托产品应到信托公司买。”交通银行张健告诉记者,认购信托产品,要选择信誉好的信托公司,以规避风险。“直接认购

相比通过银行认购信托理财产品,收益能提高1%—2%。”

报告会席间,听到“股权投资”这个词既熟悉又陌生。熟悉的是早有耳闻,陌生的是普通投资者涉足不多。叶檀上台前,恒丰银行南京分行副行长邢道均第一个提及股权投资,他把股权投资归入实业范畴。他直言,在高端人群的投资者中,股权投资可能是下一步投资回报最高的项目。他表示:“介入方式有多种,可以直接介入,也可通过风投基金、官方公开发行的形式介入。”同时,银行界人士也提醒,这类投资在获取较高经济利益的同时,也要承担相应风险。

快报记者 刘果 谭明村



观世博赢摄影大奖

上海世博会已于5月1日正式开幕,亲临世博会成为不少南京市民2010年旅游出行的首选。你准备以怎样的形式记录自己在这次世界盛会上的足迹呢?拿起相机,来参加“交杯”精彩世博摄影大赛,赢取价值3000元的珍藏世博纪念品吧。

本次活动由现代快报《第1金融街》联合交通银行江苏省分行面向江苏地区读者开展,旨在发动广大摄影爱好者,用镜头去发现世博会上每一处和谐的场景,共同记录这次属于中国人的历史盛会。组委会负责人表示:“希望能通过这次摄影大赛让更多的关注世博,了解世博。”据介绍,本次活动坚持人人摄影(普及性的全民参与)、专业视角(邀请资深摄影家作为评委)相结合,读者投稿的作品将由江苏省摄影家协会、南京市摄影家协会的资深摄影师组成的评委团评选,最终评出一、二、三等奖和佳作奖共计19个获奖名额。其间,快报《第1金融街》将全程关注报道,每周更新参赛动态。快报记者 刘果

摄影主题:“情寄百年文行,畅游精彩世博”

活动时间:5月7日—6月底

作品要求:须是作者本人在2010年上海世博会现场拍摄的现场照片,谢绝PS,尽可能突出本次世博会“城市,让生活更美好”的主题或文行为世博提供金融服务的细节。参赛作品要求JPG格式,并提供对应的作品原电子文档,并写明参赛者的姓名、家庭住址及联系方式。

投稿方式:作品请发到 money_week@126.com;如果遇到图片过大,请通过QQ 1271589046投稿,申请加QQ时请注明“摄影参赛”。

电话:84783615;84783506;83336061

奖品设置:一等奖1名,世博魅力纪念银牌一枚,价值人民币3000元左右;二等奖3名,世博会一轴四馆银质纪念套章,价值人民币1500元左右;三等奖5名,一轴四馆扇形纪念套章,价值人民币600元左右;佳作奖10名,世博会纪念金卡一张,价值人民币300元左右。

华泰证券 风险犹存尚需谨慎

周沪深两市受外围市场大涨影响双双高开,但市场并未如预期出现报复性反弹,而是在高开之后逐渐走低,两市近九成个股出现下跌,前期强势股更出现大幅补跌,指数再创新低,弱势特征尽显无遗。

对于近期的市场走势我们认为,这轮下跌是市场对政府紧缩政策的预期以及政府连续对房地产市场的调控所导致的地产板块及相关领域的银行、钢铁、建材等权重板块大幅下跌所致,外围市场的反弹并不能改变我们市场目前运行的方向,在我们内部因素没有发生根本性变化的情况下,投资者依然要保持谨慎,不可盲目介入。我们认为影响目前市场的主要因素是资金面的情况,央行今年以来已连续三次提高存款准备金率,加大收紧力度,随着CPI等数据逐步走高市场预期犹存,资金面的收紧直接制约了市场的高度。鉴于目前市场的情况,我们建议投资者保持谨慎,在基本面未发生变化的情况下,中长线投资者不宜盲目进场,对于短线投资者,在经过近期的连续大跌之后,可轻仓介入进行超跌反弹操作,板块方面还是以受政策支持的新兴产业板块及通胀受益板块为主。

华泰南京瑞金路营业部 邱小川



赢球不能只靠灌篮

基金投资,与打篮球颇为相似,成功的基金背后总有一个优秀的投研团队。尽管基金经理对于基金投资而言的确非常重要,就像每一个篮球队都需要一个核心人物一样。但证券市场往往波诡云谲,没有一个强大的投研团队来为基金运作保驾护航,想要获得持续稳健的投资回报几乎是不可完成的任务。

至于具体如何投资股票,也是集体合作的结果。在投资研究部提交选股票库的基础上,基金经理、股票分析师决定核心股票库名单。待投资总监审核通过该方案后,经由集中交易室执行交易指令,进行个股买卖。 汇添富基金 刘劭文



光大银行“点金通”投资系列讲座第十讲

白银T+D成本低

当前,黄金T+D投资渐成热点,但其较高的投资成本让很多投资者望而却步,而白银投资门槛相对较低。据悉,光大银行“点金通”不仅推出了黄金T+D业务,还同时推出白银T+D业务,投资者可根据自身需求,选择合适的贵金属延期产品。

即日起在光大银行办理该业务,即可享受免开户费和超低手续费优惠,更有好礼相赠。

光大银行黄金投资专家热线:84787666

泰州旺铺14万起 10年包租+5年120%回购

随着国家地产调控政策的出台,住宅投资风险加剧,商业地产成为投资热点。

泰州义乌大市场,黄金旺铺出售14万元起。该项目地处泰州市区真正的核心商业中心,紧邻高港区人民政府、人民医院,项目周边人口55万。世界闻名的“义乌商品城”商品远销世界各地,泰州义乌大市场为义乌小

商品城的采购会员单位,其独特的品牌优势和区域优势彰显无疑,自然给您带来无限商机和广阔“钱”景。目前现房销售,带租约产权包租十年,前三年租金收益21%,一次性从总房款中扣除,5年后若业主对收益不满意,也可选择按合同价的120%回购。

看房预约热线:025-83975997
咨询地址:新街口华联大厦1507