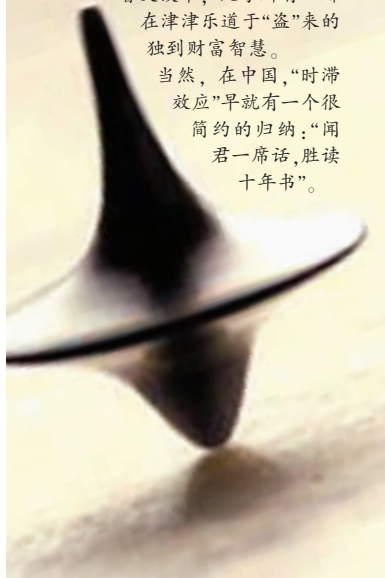


【盗梦行动】

在《盗梦空间》导演克里斯托弗·诺兰的设定中,盗梦有一个最重要的前提,即人与人之间可以分享同一个梦。“盗梦空间”正在南京真实上演。只不过在这次梦中,梦境空间的设计与创造是大多有着投资理财需要的南京市民,“盗”的则是知名财智人士的创富能力、财富梦想。在同梦机制下,无论是谢百三、叶檀,还是南京众多财智人士才有可能分享了他们对于中国式投资的深度思考。

在《盗梦空间》中,诺兰第一次对梦中感知的时间和现实时间进行了换算,即1小时梦幻时间相当于5分钟现实时间,人在梦中感知的事情大大地长于实际做梦的时间,这一现象后来被称为“时滞效应”。这一效应也为参与盗梦行动的全体编辑同事们所知,在这次与众多财智人士的短暂交谈中,几乎所有人都在津津乐道于“盗”来的独到财富智慧。

当然,在中国,“时滞效应”早就有一个很简约的归纳:“闻君一席话,胜读十年书”。



财智人物

复旦大学金融与资本市场研究中心主任 谢百三

盗梦前后

他是大学教授,也是先知式的金融预言家。且复旦分,传递业;也深耕股市楼市前沿,总能预先计算出下一个波段起伏,并屡屡得到事实印证。由此他在全各地拥有众多粉丝。得知9月22日将抵达本报主办的博览会现场演讲,南京粉丝早在消息公布伊始,就致电本报索票。

连线采访中,谢教授梳理出下一阶段政策判断,并建言市民不要迷信楼市或股市,但在微妙的市场中,静心观察,适时出手,仍有机会。更多技术性手段,敬请期待9·22演讲现场。

梦境回放

“说买房防通胀是自欺欺人,只要大幅加息,股市大跌后即是楼市大跌不止,日本就跌了20年,但因为各种原因,时下国内各城市房价可能还会出现微涨。”

“要学会投资理财。不投资理财,没有亏损的风险,但是会冒一辈子贫困的风险。”

“3.5%的通胀不可怕。”
“买股,止损非常重要。”

谈政策

短期内政府不会加息

目前银行1年期基准利率为2.25%,3年期整存整取利率为3.3%。人们发现,8月3.5%的CPI增速已远远超过3年以下银行定期存款的利率水平。按照人们的普遍理解,这意味着,钱存银行的利息还没有物价涨得快,通货膨胀率远远高于银行存款利率,银行存款进入负利率时代。这一现状也旋即引发了各界对央行加息的猜测。

不过,谢百三教授认为短期内央行不会采取加息手段。他分析说,其实目前3.5%的通胀率不算高。在经济学领域,3%以下是轻微通胀,或曰“好的通胀”,可以促进社会消费;3%以上是通胀,但目前只高出0.5个百分点,还不算严重,这是判断近期不会加息的原因之一。另一个重要原因是,一旦加息,房贷一族的压力会突然增大,由此可能导致房地产市场的一落千丈,从而影响到上下游数十个行业,进而影响整体经济。

谢百三教授将抵达快报主办的2010现代快报读者置业理财创富节暨中国南京房产金融家居博览会现场,展开一场主题为“拿什么拯救你的财富”的现场演讲。昨天,记者连线谢百三教授,抢先盗梦谢百三教授的财富智慧。



加息后楼市或将大跌不止

为什么加息会产生这么严重的影响呢?谢百三解释,从理论上说,中国目前是可以加息的,年利率2.25%,通胀3.3%—3.6%属于明显的负利率,如果加息到4.25%是很正常的,各国都很常见。但这样一来,房地产市场的泡沫就会立刻破灭;如果以后提到6%,则房地产市场必大跌不止。

“因为存款利率提高到4.25%或6.25%,则贷款利率将升为6.25%或8.25%。那么加息后房贷一族会立刻陷入严重的困境之中,几百万千万靠25—30年银行贷款买房一族

则会立即付不起提高之后的按揭利息,纷纷被迫停贷卖房;房地产市场因此会大跌不止。”谢百三补充道,例子就是日本。日本1989年面对狂热的房产市场和股市就是动用了利率杠杆,一年之内从2%上升到6%;股市先大跌,八个月后房价也开始大跌,一跌,跌了20年,至今没有回暖过来。这就是为什么央行不动利率而多次上调准备金率的最主要原因。很形象地说,现在中国房贷一族已不知“加息”为何物了,而上世纪90年代的年利率高达10.89%。

拯救你的财富

谈买楼

买房防通胀是自欺欺人

多数市民把投资房产作为抵抗通货膨胀的最佳手段。不过,谢百三认为“买房防通胀”的观点有些自欺欺人。

“日本通货膨胀严重时,股市楼市疯狂;但政府启用加息政策后,股市大跌了8个月后,楼市就一落千丈,跌了20年,你能说买房保值防通胀了吗?一个简单的对比是,8月的CPI同比增幅是3.5%,而同比去年多数城市的房价涨幅超过了50%,房价涨幅早已透支了通胀率。”

谢百三解释道,最通俗的例子

是,当一个房子的月租金超过还贷金额时,该房子才有投资价值;否则就失去了投资理财意义。而目前大多数城市的租金水平不足以支撑房贷。“中国这几年对房地产市场的调控都属于温和调控,没有动真正厉害的两个杀手铜,一个是房产税、物业税,另一个就是提高利率。”

因此,国内的多数城市房地产已没有理财投资价值。但国内房价不会大跌,还会出现微涨状况。个中原因,谢百三将在9月22日的演讲现场一一道来。

谈炒股

懂得止损,不输钱是王道

当下股市一直处于相对困难状态,有人比喻,在股市里转一圈,鳄鱼进去,壁虎出来。但谢百三认为,学会控制仓位,学好游击战术,股市也还是有机会的。在不少公开场合,谢百三都忠告股民要谨记巴菲特的一句名言:“投资的第一条原则是不要输钱,第二条原则是记住第一条原则。”而判断市场的一些简单规律是,经济向上时,股市未必涨;但经济向下时,股市肯定跌。同样的道理,货币政策从紧时,定是熊市。谢百三提醒,止损非常重要。

止损割肉就是牺牲小部队掩护大部队。

一直以来,在金融政策和实践领域游刃有余的谢百三坚持一个观点:要学会投资理财。不投资理财,没有亏损的风险,但是会冒一辈子贫困的风险。至于怎样对自己的资产进行合理投资分配,在进行理财产品整合时有哪些规律可循,该怎样做好股市波段,如何选择基金以及股指期货、保险、债券等产品,谢百三将在演讲现场进行技术性布道。

快报记者 杨连双

财智者说

品牌是投资收益的保障

财智人物:雅居乐南京公司副总经理 邵晴

盗梦行动:投资房产,最重要的是选择品牌产品,品牌的溢价效应能够为房产有效增值。以万科为例,同类产品比其他品牌往往高出1000—2000元/平方米;其次,城市规划也会影响房产的未来增值幅度,也就是现在的城中、河西以及南部新城几个区域。我比较看好南部新城以及智慧新城,建议投资

者多关注城东、城南片区;第三,除户型等硬件以外,楼盘的软件配套,如物业管理、业主人群结构以及素质等也成为越来越受关注的因素;第四,要考虑经济效益。未来银行利率将会小幅度走高,投资者要根据自身情况衡量能够承担的总价以及首付额度。在投资回报过程中要考虑到去除二手房交易成

本以后的净得收入以及当期CPI、银行利率等经济因素的影响。

虽然房产有公寓、住宅、商铺、写字楼等各种类型,但不同的产品其风险系数也不尽相同。一般而言,商铺比普通住宅的投资风险要大,收益也更可观。但应视自身情况而定,选择自身能够驾驭住风险的产品。

需要考虑资产结构调整

财智人物:南京新城置业发展有限公司总经理 王培

盗梦行动:前几年,房贷政策比较宽松,只要有首付,在保障自己现金流的基础上提供按揭,就可以短期内赚取房子差价,不过目前的形式不好说,为抵御有可能的房产税带来的投资成本增加风险,手上持有众多物

业的投资者,最好考虑资产结构调整。我自己是把远郊的大户型换成了市区租金收益较高的学区房和地铁小户型。尽管曾尝试过炒A股、B股,不过这一投资方式给予我的收获喜悦并不大。原因归结于:不专

业,玩不转大盘,好像有双眼睛盯着自己,每次进去都跌。不过,对于目前大盘低点位徘徊的局势,我认为如果是长期投资,倒还有前景,不过最好选择未来对经济发展影响重大的环保、节能、水源等领域。

在自己熟悉的领域赚钱

财智人物:南京利源集团营销总监 袁敏

盗梦行动:选择自己所从事的房地产业作为最大的理财投资渠道。我老家在上海,妻子是重庆人,加上自己在南京有几年,对这些城市都比较了解,都有房产。除了房地产,股票也略有涉及,但均全权

委托他人投资操作。投资房地产,一方面是自己熟知该行业,另一方面,置业是任何中国人到一定年龄后必然要经历的阶段。传统观念里有自己的房子才能有家的感觉。房子是实实在在的财产,不像炒股那

么飘忽不定,哪怕房价跌到十年前,市场对住房的需求永远是存在的。有投资潜力的物业首先地段好,其次是交通便利。我在南京上海的房子都在地铁沿线或者是未来将开通地铁线附近。

中国 80 后住宅 趋优产品

【十分钟联动奥体】
奥体新起, 4条连城控线, 地铁8号线, 自在快线

【百万社区大配套】
1300 亩花湖体育公园, 约 10 万平商业mall, 9年直达教育体系

【80后自在特区】
9个底层架空, 4大广场, 11处休闲空间, 自在晒晒

【精装双层空间】
全幢装双层空间, 上下动静分离, 超乎高层空间想象

往宽了想!

4.5米大面宽客厅, 创新85m²精装复式三房

- 金地自在城荣获南京市8月份销售套数冠军
- 全新高层复式 “高汤”样板间, 异彩亮相
- 85㎡三房, 4.5米开间客厅, 往宽了享自然、阳光
- 挑空客厅上方变书房/衣帽间/卧室, 生活随心创意

交通商业行 | 自在会所 | 蓝花湖体育公园

销售热线: **8670 9999**

金地自在城售楼中心: 南京市花台区绿桥新城新阳大道(蓝花湖体育公园东侧) 开发商: 金地集团南京置业有限公司 物业管理: 金地物业

金城丽景®二期

地段优势 无可比拟

85m² 二房, 110m² 三房, 全新房源, 新鲜上市!

坐镇桥北 “新街口”, 华东MALL、大洋百货、沃尔玛、百安居、肯德基, 演绎时尚便利生活。北区户型全面升级, 户户赠送3-8m²实用面积, 江北楼市价值标杆之作, 值得您好好领略!

销售中心: 大桥北路华东MALL正对面 | 开发商: 南京新国都 | 行销/代理: 弘睿地产顾问

VIPLine: **025-58577999**