

一个典型的价值投资论者

财智人物

著名财经评论家 叶檀

盗梦前后

《南方人物周刊》曾这样描述典型的叶檀生活:她习惯了夜猫子的生活——下午醒来,坐在电脑前开始一天工作,浏览全天新闻,确定主题,分析信息,约见各行的业内人士,一直忙碌到夜深,天蒙蒙亮时才睡下。相较于她最高产的2007、2008年,今年的叶檀更忙碌,这一次采访,记者连续约了两天,数次电话才联系上。但由于紧接着要参与一个论坛,叶檀留给记者的时间只有10分钟,但在这仅有的10分钟里,面对记者的发问,叶檀没有一丝急促,一一认真作答,一如她最为喜欢的苏格兰名曲《Skye Boat Song》带来的轻松与舒缓。

梦境回放

“未来10年,房地产市场的巅峰期将逐步远去,对于普通投资者来说,必须学会甄别楼盘的价值,找出具备高铁、地铁规划、水源、教育资源、生活商业配套、社会资源等优势优势的楼盘。”

“一般来说,在选择一只股票前,主要还是看一只股票的业绩和诚信度,最后才是行业的选择。”



应快报之邀,她5月来宁,当时正值4·17楼市调控来袭。在高端物业解析暨高端理财报告会上,她关于“中国式投资”的演讲吸引了上千名读者到场聆听。

然而,时隔4个月,投资理财环境却越发迷离,进入7、8月,各地楼市均相继出现明显回暖,部分城市甚至出现了量价齐升;A股市场提振无力,3000点依然遥不可及,而年轻的创业板市盈率却冲高到了70倍,高估值低增长的发展模式引发众多非议;由于CPI再次高涨,2月以来的负利率时代至此已持续了7个月,通胀压力再次加大……

此时,中国式投资的下一步策略该如何?聪明的钱究竟该投向哪里?快报记者再次独家对话这位曾带给上千名读者理财智慧的学者——著名财经评论家叶檀。

楼市调控年内仍将继续

对于有不少媒体谈及即将迎来二次调控言论,叶檀认为,其实并不存在一次调控,二次调控的说法,就楼市自7、8月份出现的明显回暖来看,房地产政策的确遭遇了强大抵抗,调控的边际效应正在递减。但也正是由于各地楼市仅新政两个月后就迅速回暖,调控在今年未来几个月里应将继续,例如,近期一些银行又在收紧二三套房贷款政策。叶檀坦言,其实现在在很多所谓调控都是对老政策的重申,至于实施的效果如何关键还在于政策执行力的

问题。

“以往十年的房地产市场化造就了庞大的房地产既得利益阶层,任何会导致房价下调的政策都会遭到强有力的阻截,争议不断的物业税何时出台就是一个明显的例证。虽然今后必然推出,但短期内推出可能性不大。”叶檀表示说。

叶檀指出,未来10年,房地产市场的巅峰期将逐步远去,对于普通投资者来说,必须学会甄别楼盘的价值,找出具备高铁、地铁规划、水源、教育资源、生活商业配

套、社会资源等优势优势的楼盘。在面对市场变化时,具备更多资源优势的房子保值增值性才能高于其他房产。

谈到商业地产时,与此前参加本报南京高端物业解析暨高端理财报告会时发言一致,叶檀认为,由于商业地产与实体经济关联度较紧,加之商业地产的税费已到达一个高点,从中长期来看,商业地产仍然看好,普通购房者应学会从政府的经济规划中寻找下一个热点区域或者行业,找到投资的热点区域或是热门的商业楼盘。

投资配置方案的“3个1/3”

谈及股市,叶檀依旧持谨慎态度:“投资者必须接受的现实是,在未来很长一段时间里,股市都难改震荡下行的格局,在实体经济稳定、生产效率上升前,不可能出现整体上涨的格局。”但叶檀同时也指出,尽管整体行情并不看好,但对于普通投资者而言,部分行业、个股仍然存在结构性机会。

当被问及自己是如何衡量一只股票价值时,叶檀表示,其实自己没有特别的标准,“一般来说,在选择一只股票前,主要还是看一只股票的业绩和诚信度,没有

业绩,投资价值无从谈起,而诚信、负责的上市企业则是一切长线价值投资是否能够成功的关键,只有同时满足这两个标准的股票我才会长期持有,至于行业的选择则是放在最后。”

创业板自推出以来,一直颇受投资者关注。而最近沪深交易所统计数据显示,目前沪市平均市盈率约20倍,深市主板约32倍,中小板51倍,创业板70倍。面对高估值的创业板,不少投资者都有这样的疑问:创业板还值得投资吗?针对这一问题,“还是先等创业板估值下来一些再说吧。”叶檀表示,应

当认识到,创业板存在着一些疯狂炒作与假成长、伪创新现象,但深交所正在积极谋求直接退市机制,在中国多层证券资本市场中,未来的希望仍在创业板。

早在叶檀5月来宁的时候,就有读者询问叶檀是如何进行投资配置呢,在此次接受记者采访时,叶檀向记者介绍了她的“3个1/3”的配置方案,即1/3的投资放在债券或者黄金中,1/3则是投资股票,且基本以长期持有为主,最后的1/3则用来投资房产。

快报记者 葛九明

LOVE LIFE
爱尚生活



三地铁 邻南航 百家湖

精英商务行馆

样板示范区亲情公开

86636400/52204900

地址:南京市江宁开发区天元西路160号(机场高速翠屏山出口东400米)

发展商:亚都地产·江苏亚都正德 / 设计单位:甲级资质·江苏东方 / 施工单位:南通铁军一级资质·江苏新源 / 监理单位:甲级资质·江苏金丰华