

复旦大学金融与资本市场研究中心主任谢百三教授,做客2010现代快报读者置业理财创富节畅谈投资理财经,吸引了超过500名读者。论坛结束后,《金楼市》邀请谢教授做了一份调查问卷。通过这第129份问卷,我们从另一个角度理解了谢教授。

第129份置业调查

受访人:谢百三



一、受访者信息

性别: 男 女
年龄: 20-30岁 30-40岁 40-50岁 50-60岁 60岁以上
职业: 大学教授
年收入: 5万元以下 5-10万 10-15万 15-20万 20-50万 50万以上
是否南京户口: 南京本地户籍 省内非宁户籍 省外户籍
婚姻状况: 未婚 已婚暂无子女 已婚且有子女

二、调查内容

- 1.您目前的住房现状是 (多选)
- 无房,与父母同住
 - 无房,租住
 - 已有一套商品房
 - 已有两套住房
 - 已有三至五套住房
 - 已有五套以上商品房
- 2.调控新政是否影响到您的买房计划?
- 没有
 - 推迟置业
 - 完全打消了买房计划
- 3.您觉得还会有后续调控政策出台吗? 理由_____
- 有
 - 无
 - 不确定
- 4.如果自住买房,您会注重哪些要素?
- 地段
 - 交通生活配套
 - 教育资源
 - 景观规划
 - 周边自然环境
 - 物业管理
 - 价格
 - 是否精装修
 - 其他_____
- 5.中国房地产是否有泡沫?理由是____?
- 有
 - 无
- 6.您觉得短期内物业税是否会出台? 理由是_____?
- 会
 - 不会

谢百三谈物业税:征收物业税缺乏依据,以上海为例,经过修改的房产税实质上就是物业税,物业是房产和地产的统一,即物业不仅包括房子,也包括房子所占用的土地,美国之所以征收物业税,是因为美国的物业是私人所有的,而在中国大陆,由于住宅的产权仅有70年,购房者没有土地所有权,借来的土地自然不应征税,而且说到底,房价的上涨其实是地价的上涨,购房者为不属于自己的土地价格的上涨而支付物业税显然缺乏理论依据。另外,物业税体系本身也缺乏一个具有公信力的评估制度,如何公平客观地评估一套房产的价值还有很多环节待解决。

谢百三的投资观: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,每当有同学毕业来告别,我都劝他们先租房,不要轻易买房,一定要在有足够的钱,投资根本不会动摇的前提下,才分出钱去买房。与股票相比,房产投资的优点明显,不仅有投机价值,而且有使用价值,但与股票相比,房产缺乏金融产品最重要的一个优点——流动性。金融产品讲三性:安全性、收益性、流动性,房地产买进卖出很不方便。任何一个时代都有机会,人们要学会充分利用各种金融产品,包括房地产,进行自己的资产整合,实现增值。
快报记者 葛九明/文 路军/摄



南京市住建委副主任、南京市住房保障和房产局局长郭宏定(左),新华社江苏分社副社长、江苏现代快报传媒有限公司党组书记、董事长华卫利(右)等嘉宾及读者在展会论坛现场

谢百三谈调控:房地产不能不调控,不能乱调整,不能调死。总的来说,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锏:一个是房产税、物业税,另一个就是提高利率。”

深交所股票代码:000421

110万, 轻松落户 河西新城

二期开盘劲销 03栋房源国庆登场

68m²自由空间 85m²灵动两房 108m²舒适三房

国庆期间 多重优惠 等你来选!

御品 品尚二期

- 位列河西,尽享高尚生活生态圈
- 铁马古道水景园林,轻松徜徉浪漫风情生活
- 68-128m²实用户型,超宽得房率,更阔大度空间
- 配套商业打造,满足完美生活需求
- 地铁1、2号线近在咫尺,双轨交通链接繁华

5263 9999 / 8776 1399 现场接待: 恒山路与金沙江东街交界处 营销中心: 集庆门大街153号