

冰与火 ——2013年的股市与楼市



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

“买房还是买股？”就2013年的投资来说，其实哪一个都不好选择。用“冰与火”来形容这两个市场，是恰如其分的。股市如冰，虽然看着有希望，但现在的温度实在太低，也不知道能不能热起来；楼市如火，一眼望去，通红火热，但有谁敢抓，基本上是要烫着手的。

2013年的楼市，其实已经进入了有价无市的状态。一方面，地方政府出于自身财政的考虑，不断推高土地价格，市场上已经在2011至2012年连续出现了“面粉贵过面包”，也就是土地价格高过现有楼价的怪现象。到2013年，很多地方开始出现地方政府把压箱底的优质土地拍卖出售来换高价最后疯狂；而另一方面，由于楼价持续上涨，大部分公众已经没有了购买新楼盘的可能性，买房，已经成为少数人的奢侈游戏。

在这种击鼓传花的游戏中，2013年的楼市，已经悄然渡过了一个重要的拐点。最近，与政府走得很近的经济学者之一撰文用数据证实了本专栏之前的一个观点：由于国内楼市开发商持续赚钱，开发规模越来越大，实际上，2013年国内的楼市供需已经平衡。数据表明，仅仅开发商手里的囤积土地可建住宅面积至少达到40亿平方米，另有空置房数十万套。因此未来国内很大的一个问题，是开发商和囤房人如何把这些房子转移给消费者。

价格是供需关系的一个信号。2013年，楼市的这种供需关系，其实在市场上已经在有所表现。除了媒体不断发现各地的“鬼城”之外，相当一批城市，如温州，以

及像炒煤失败的鄂尔多斯，这些地方大幅度的房价下跌，已经在相当程度上证明楼市不可能是一个单边市场。

但楼市又是一个受复杂因素影响的。国内人口的迁移方向，又是影响这个市场的关键性因素。未来国内如京沪广深这样的城市，究竟是供过于求导致房价下跌，还是进一步的人口集中把现有房产消化殆尽，还有待观察。不过，哪怕是这些城市人口再进一步集中，恐怕除了楼市免去了波动之外，也是空气、交通以及就业机会的巨大麻烦。

与楼市相反，2013年的股市可谓财富的消化器。自2008年世界经济危机袭来时国内A股创下上证综指1664点低位之后，2013年6月，市场再次创下“次低点”1932点，整个市场的高度几乎与2012年没有差别，从总体上反映了国内经济宏观不振的现实。

相对于极度疯狂的楼市，国内A股市场的情况表现其实基本是正常的。首先是，从整个市场的情况看，中国经济确实面临巨大挑战，国内企业几乎全部都受到了产能过剩的压力。像钢铁业，产能的过剩已经使九成以上的企业都失去了盈利能力。而这样的现象是极其普遍的，我调研的企业当中，几乎每家企业都因为行业

产能过剩，有企业压价竞争而导致生产无利可图，股市的冷清，正是这种极端现象的体现。

但是，股市的这种冷清当中，其实是蕴藏着机会的。因为前三十年，国内企业的竞争当中，相当一批民营企业是在残酷的市场当中培育了竞争力的，它们代表着中国经济的真实发展。虽然这些企业现在也面临着巨大的市场压力，不过，因为具备了竞争能力，也有了相当的现金储备。所以当下的市场压力，其实是这些企业逐步淘汰市场对手的过程。

只是就股票市场的机制而言，现在还不能凸现这些企业的魅力。当下国内的A股市场，其追逐的热点仍然在于政府的政策变化，尤其是大规模政府投资所在领域。其投机的特征，非常明显。

股票市场在之前的发展过程中形成了一个具有中国特色的“自行车定律”，说的是早年股民只能在营业部大厅里交易时，门口看自行车的大妈发现，证券营业部门口自行车多得放不下的时候，其实是该抛售股票的时候；而门可罗雀，大妈的看自行车生意做不下去的时候，却是买进股票的时候。

其实，这应该是国内投资领域的普遍规律。



金光名座 GOLDEN WHEEL STAR PLAZA

河西一套房 江宁半层楼

低总价4.8米挑高国际公寓 稀缺再现九龙湖

“宁八条”来袭，购房人置业更要考虑房子的区域发展和入手价格。随着城市南移，江宁九龙湖日渐火热，房价涨势堪比当年河西。敏锐的投资人正是洞悉九龙湖的板块价值，仅以河西两套房的价钱，在九龙湖核心区出手购置了约700㎡整层楼。笔者多方打探获悉，被拿下的是九龙湖的金光·星光名座5号楼顶层公寓，业主打算办公自用。

据悉，此次金光·星光名座二期的4.8米挑高国际公寓，价格约10000元/㎡，约45-1060㎡多面积可选，空间自由组合，超高空间利用率，着实是新政之下的绝佳选择，销售自然火爆。

【南京南进】 谷底价抢占九龙湖核心

政策利好，十年造就了南京“新贵”河西。而如今，随着南部新城建设的加快，承接南部经济核心的九龙湖板块，由于其强劲的发展前景，早已成为众多知名房企角逐的主场。尤其是近期“新保”两盘的较量，更将九龙湖板块推到了热门板块第一线。

金光·星光名座凭借先期入驻九龙湖的巨大优势，较于后期纷纷入驻房企，占得地利先机，同时毗邻地铁3号线诚信大道站的地理优势，加码其地处九龙湖增值核心的财富优势。

在九龙湖板块被迅速催热之时，金光·星光名座以洼地价格，轻松占得板块升值高地，成为九龙湖核心财富明珠。

【极速地铁】 3号线催动物业价值飙升

随着地铁与城市生活联系越来越紧密，其在区域板块和沿线楼盘增值过程中的重要性也早已深入人心。“跟着地铁，赚

便捷财富”，地铁物业已迅速成为置业首选。

南京地铁3号线纵贯全城，连动江北与江宁，贯穿南京主城，伴随南部新城的日渐成熟，其沿线地铁物业早已成为众多购房者置业、投资的热门，备受追捧。金光·星光名座紧邻地铁3号线诚信大道站，随着明年3号线的通车，届时交通的便捷，将使主城与区域间联系更加紧密。而由于地铁沿线土地资源的独特和稀缺性，3号线沿线物业的价值也将随着地铁的通车而迅速上涨。

金光·星光名座作为3号线地铁物业，必将随其开通占得天时地利，迅速跨入通车后的财富飙升时代。

【财富挑高】 4.8米挑高公寓一“居”多得

金光·星光名座4.8米挑高国际公寓，约45-1060㎡多元面积选择，空间自由组合，低总价，超高空间利用率。正如刚刚成功抢购一套公寓的王先生所说：“如今在九龙湖，万元单价的房子早就成了稀有物种，而且这



金光·星光名座项目效果图

种4.8米的层高有更多的使用空间，改造之后再出租的话，完全够以租养贷。明年3号线开通，赶在之前买这样一套小公寓，等于稳赚。”

不过，同样购得一套4.8米挑高公寓的陈小姐却另有打算：“我打算做商铺，附近这么多小区，像瑜伽、美容、培训、Spa会馆之类的品质服务型商业肯定有很大的市场需求。况且这万元的单价比商铺便宜多了，5、6层的总高还带电梯，将来经营使用更便捷！”

其实增加房子的使用面积未必是横向拓宽，换个思路更生财，就像金光·星光名座4.8米挑高国际公寓，以低成本从纵向提高房屋使用价值。而且是在超高性价比的基础上，享受九龙湖板块的财富巨增。

据悉，目前房源有限，财富机会分秒递减。

资讯链接

- 三大限量精品再袭九龙湖
- 星光大道商业街吸金旺铺 限量财富机会
- 65年产权时尚公寓 低总价享大幸福
- 4.8米挑高国际公寓 买一层享两层价值翻倍



金光·星光名座区位图

星光热线：025-52232929、52228383 项目地址：南京市江宁区秣陵街道诚信大道998号(地铁三号线诚信大道站旁)