

金融危机下脆弱的置业者

证券时报记者 陈 英

张女士因为小孩上学的问题准备置换新房,从前看到现在,金融危机的声音还在叫嚣,房价却居然开始“诡异”地回升起来,这让她百思不得其解,买房的脚步被迫由慢到快。但她身边的人都在说经济开始回暖,房价还要继续回升时,张女士最终还是决定暂时停下来,继续观望。

买房人的脆弱

因为小孩读书问题,去年年中,张女士决定置换离校近的小区房。确定了一所实验学校,张女士开始在附近寻找合适的二手房源。房源还算充足,只是业主和置业者都在较劲观望,价位上谁也不让步。2008年是房价回落的一年,大部分新盘开盘价较前年回落了20%左右,且开发商变着花样地送面积、送家电;但是二手房价格依旧坚挺,特别是名校周边的楼盘,小区成熟、需求稳定,业主也不急于套现。我们拿着现金的还担心用不出去?慢慢挑,一定找到合适的再出手。年前没买不要紧,金融危机才刚刚开始,影响还没显现,等过了年,大家的日子难过了,房价没道理不继续下跌,那时再买也不迟。”

现在小孩已经上学了,为了保证教学质量,送进了一所私立学校,一年多付三万的学费,让张女士加紧了买房的步伐。安心过完了年,张女士迫不及待再次踏上了淘房之路。还是原社区,还是那个中介,房价却是没道理上涨了。年前,那个片区房子的均价在两万左右,我觉得还是太高了,跌落到一万八左右,我就会考虑。可是年后再去看房,房价居然都是两万二左右了,且房源非常紧张。往往是前天你看好的盘,还在犹豫,今天想再去商讨的时候,被告知房子已经卖了。成交火爆到这种程度,这是绝然没有想到。”这样的结果让张女士有点慌了。

看中了一套120多平方米的四房两厅房,265万,业主再也不降价,加上各种税费、中介费10万,张女士心里盘算着这套房子买下来需要275万左右;而年前同类户型的房子,楼层、朝向都比这个好,全都下来也不过250万以内,平白无故的多了二十几万,且还不是非常满意的房子,张女士心里有点不平衡。中介先生介绍,这样的“小”户型已经差不多了,这段时间成交了不少,剩下的都是三四百的大户型,总价更高。现在不买,说不定到明天就没有了。业主完全不着急;过了年,来我家看房的人增加了不少,每天都四五拨人,我不愁房子卖不掉。”衡量再三,考虑到自己接下来的房贷压力,张女士最终还是放弃了购买,心里却非常难受:“不是金融危机么?经济大环境不明朗,房价怎么会回升的呢?如果这么涨上去,干脆就不买了,不能因为高价房让自己的生活喘不过气来。”

中介的疑惑

房价“诡异”地回升,除了张女士不可思议,中介人员也有同样的疑惑,可是事实就是如此。带着张女士满屋看房子的中联地产王先生介绍,他也不知道什么原因,年后看房的人猛然增加,且下手非常快。我昨天成交一单,快得不可思议。带一个老先生看房,估计是给孙子找学位房的,看一个130平左右的毛坯房,业主报价300万。进门还不到10分钟,老先生让我把业主叫来,价格也不压太多,300万不好听,就298万吧。我以为他在开玩笑,没着急打电话,结果老先生急了,说了三四次,我才醒悟是真的,当天晚上就成交签合同了。当然这样的例子不多,可是现在在买主下手的确非常快,很多房源今天还在看,明天可能就卖完了,

什么世道啊!金融危机,房价居然还“诡异”回升……



这样火爆的成交我们也非常奇怪。”

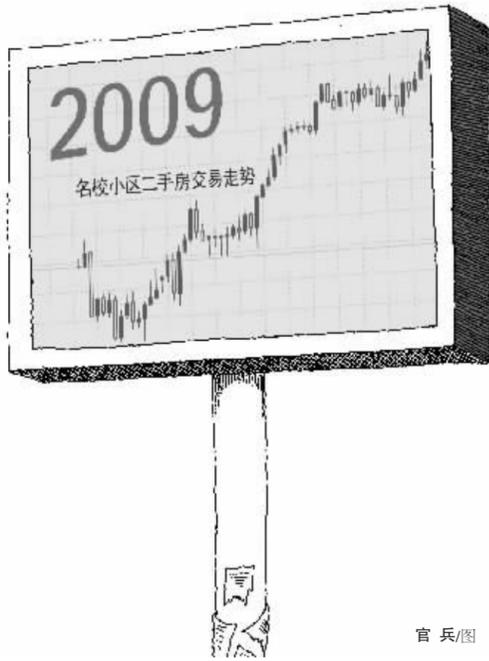
王先生介绍说,不仅他们如此,公司其他门店都是这样,每天看房的人络绎不绝,同事们忙不过来,天天带人看房,连吃饭喝水的功夫都没有。事实也是如此,记者跟张女士数次去几家中介公司,发现大多门店内没有多少工作人员,据说都是带人看房去了,每个回来的员工大多是带着客户,回到自己的座位对着电脑一阵忙碌,或是打印户型图,或是翻找合同。尽管成交量一般只占看房量的10%左右,可是每天都有成交,这样,月成交总量较前年增加太多了,简直是井喷,以至于房源严重缺乏。相对于买房人的需求量,业主放盘却不那么积极,现在销售的主要是年前的房源,已经消化得差不多了。但年后,业主放盘量却没有增加,不知道是想看形势等高价再放盘呢?还是什么其他原因。我觉得,对于业主来说,目前是出货的好时机。像张女士这样之前来看过这个楼盘的,一般都不能接受涨价的现实,尽管只是小调,实际成交的客户大多数都是涨后再来这里看楼的。”

5、6月或迎低谷?

不管原因是什么,当前楼市成交量大幅高涨,借此业主返价、发展商涨价,这是不争的事实;张女士也并非“个案”,事实上记者身边有这样想法的朋友“大有人在”,他们经济实力并不差,但凭空多付几十万,还是有点犹豫。现在入市的人固然大大增加,但他们的心态其实非常“脆弱”,一些细微的变化就可能导致他们继续观望甚至放弃购房。

房价会怎么走?到底什么时候出手?这是许多置业者们考虑的问题,记者咨询了中原地产总监陈先生,他分析,二手房取得压倒性的成交“胜利”,而随之而来的价格上涨,有可能会让楼市再次陷入观望。5、6月份,开发商可能会加快市场供应量;随着成交量的逐渐攀升,部分房东有可能会在4、5月份提高房源报价,这两方面因素综合,会导致部分二手房客户“转流”到新房市场。

他提醒,置业者要摆正心态,因为楼市大跌和大涨的可能都在降低,价格波动前行的可能性最大,因“怕涨”而贸然冲动接受提价房源或干脆悲观放弃入市计划这样两种极端现象,都是很不成成熟的行为。



官兵/图

为防通胀而盲目置业要慎行

金元期货 冯伟民

正如记者所描述的:当前一些地区楼市特别是二手房成交量大幅高涨,借此机会,一些业主和发展商开始纷纷抬价,给很多首次买房或者准备购买自住房的老百姓带来了相当大的压力。毕竟目前金融危机的阴影还谈不上消散,很多行业还面临减薪甚至离岗的压力,大部分想买房的人口袋里不算充实。在这样的背景下,房价不但回落甚至再度上涨,对大家的冲击是显而易见的。正像那位买房的张女士所说:“如果这么涨上去,干脆就不买了,不能因为高价房让自己的生活喘不过气来。”不买归不买,但是大家还是有疑惑:不是金融危机么?经济大环境不明朗,房价怎么会这样回升的呢?

其实出现这种情况有两个原因:一是因为教育、换房、结婚等原因造成的刚性需求。比如在记者采访中也可以看到,二手房价格依旧坚挺,特别是名校周边的楼盘,小区成熟、需求稳定,业主也不急于套现。张女士是因为小孩已经上学了,为了保证教学质量,被迫加紧了买名校周围房的步伐。而中联地产王先生介绍成交的一单,快得不可思议,也是老先生给孙子找学位房的。这些刚性需求在,目前房子价格回落之后,有些因为购买力较强,还有的是因为自住需求很迫切因而购房置业。第二个原因,就是因为随着金融危机的逐渐加深,特别是美国等国家为了应对危机采取的量化宽松的货币政策,未来有可能给国际社会带来通货膨胀的阴影。于是在通胀预期下,一些去年、前年高位撤出的资金再度进入房地产市场购房投资。此外,很多普通老百姓因为没有好的投资渠道,股票市场波动大并且深度套牢,外汇、黄金市场小且需要很强的专业知识,而房子看得见,摸得着,最近几年总体价格上涨,因此也参与到看房购房的队伍中来。而房地产开发商因为各种原因,捂在手里的楼盘希望借机抬高价格兜售,因为资金紧张,前一阶段在建楼盘步伐缓慢,暂时无法推出,这样就给市场的供需带来了微妙的变化,

从而在局部地区形成一波房产销售的小高潮。

面对当前这种情况,最需要提醒的还是因为通胀预期而参与购房的投资者。作出这样的决策前,一定要谨慎思考。要理解当前的房地产市场和前几年的格局已经有很大不同。前几年房子价格普遍偏低,此外,全球宏观经济发展势头良好,房价上涨的推动力是流动性过剩加超强的长期投资信心。但是现在的情况已经有了很大的改变。过去十年的美国透支消费已经无法继续存在,恢复需要很长时间。中国经济也要面临结构性调整的压力。所谓的人口红利带来的刚性购房需求能坚持多久,什么时候可能已经达到顶峰,未来人们的收入能否增加、财富分配两极化会导致什么样的房子需求受欢迎等等因素,这些都还存在变数。所以没有收入能力支撑的购房需求,光靠印钞过多带来的购买力买房子,乍一看,好像可能房子价格能上涨,比纸币踏实。但实际上和股票市场一样,一旦政府治理通货膨胀,人们实在无法支撑过高价格,房价一旦下来,就会发现自己不住光放在那里,原来还有各种什么物业费、房产税等可能的支出,最关键的是最多几十年的使用期。如果最后市场大幅回落的时候,一旦个人的收入大幅度减少甚至可能停止的时候,就会明白美国人民今天的心情了。

为防通胀而盲目置业要慎行。慎行不等于不可以行,只是行之前要根据自己的情况具体分析:有多少收入、稳定不稳定、在买房保值之后会有什么影响、如果出现最坏的局面能不能坚持的住等等。分析了之后,才是找好投资的房子目标。不能为了跟风或者听别人一说可能通胀怎么怎么就赶紧找房子胡乱排队买,之后就躺在那里闭着眼睛等着涨。这样做既对自己不负责,又助长了房价的上涨,最后逼得真想买房的人住不起,自己的光看着价涨了,卖也卖不掉,最后只是帮助了房地产商的销售。更甚的如果是借贷投资买的房,那以后可真不好说了。

财经BOOK

编者的话:投资市场瞬息万变,亏了?赚了?几多欢喜几多愁!稀里糊涂乱投资,不如静下心来好好学习。本报特更新财经BOOK栏目,愿更多的投资者读好书、找方法;把你看过的好书推荐给我们,我们把精彩的理由告诉大家,共同成长,共享成功。
读书邮箱:shichangbu@vip.sina.com

现代生活 理财先行

陈 登



《理财之道》
旺仔/著
人民出版社

你不理财,财不理你”,这句话大家都耳熟能详了,意思是只有理财才能增加你的财富,鼓励大家去理财。但是,对于理财,仅仅把它理解为去增加财富显然是不够的,还不足以说明理财对于现代人生活的重要性。事实上,现代生活,理财先行”,应该是现代人生活的真实反映。为什么这么说呢?又怎样才能做到现代生活理财先行?对于这两个问题,旺仔所著《理财之道》一书做了很好的回答。

要回答上面两个问题,我们首先需要明白理财的目的是什么。理财仅仅只是投资获利吗?只是追寻一夜暴富吗?显然不是的。那么,理财就是抠门和省钱吗?也不是的。理财是为了建立一个安全健康的财务体系,它的目的是为了更好更健康的生活,它包括很多的内容,比如居住计划、子女教育、家庭保障、税务筹划、退休养老、投资等等,理财的内容非常丰富。同时,理财又是百姓日常生活的真实反应,涵盖生活中一定会遇到的各种情况:买房子、买车、结婚、生孩子,有了小孩还得给孩子准备今后受教育的钱,同时还得为自己的退休打算等等。所以说,现代生活,理财先行。

那现代生活,如何做到理财先行?这实际上是如何理财的问题。显然这需要一定的理财知识和理财技巧,而这正是大多数人所欠缺的。事实上很多人动了理财的念头之后,也知道要学习一些理财知识和理财技能,但是却发现很难找到让自己满意的参考书籍。造成这个局面的原因主要有两种:一是大部分的理财书籍都是舶来品,很多理论虽然正确,但是却并不适合中国国情。而且,理财应该是一件非常轻松愉快的事情,如果为了理财,而要重新像高考一样投入非常多的精力去学习高深的理论与计算公式,显然也会让很多人望而却步。二是由于国内的理财观念起步较晚,国内的理财专业人士还非常有限,自身还处在不断的学习提高过程中,他们所编写的理财书籍或者较为晦涩难懂,或者仅仅探讨某一方面的理财内容,不能涵盖我们上面提到的现代生活全方位的理财需求。

《理财之道》一书,可以说较好地克服了上述两类图书的不足。本书是作者依托18年的金融从业及投资理财经历,结合自己的成功投资经验,总结出的一些实用性、操作性很强的理财技能与知识的系统性介绍。作者用通俗易懂的语言,让读者明白“理财其实很简单很快乐”的道理,并引导读者树立正确的理财观念,运用简单实用的理财技巧,应对现代生活中的各种理财需求。

本书的最大特点就是内容全面、实战型很强,可以说是一本实用的、可操作性很强的理财指南。全书以家庭理财组合策略为主题,以提高生活品质为目的,从理财基础、理财规划、理财投资技巧、理财危机管理、理财案例5个方面入手,较全面地讲解了家庭理财理念、家庭理财规划制作、家庭理财投资组合技巧以及家庭理财投资风险等内容。本书大部分内容都是讲述日常生活中具体的理财投资技能,比如家庭财务管理模式选择、家庭现金管理、银行存款技巧、银行卡理财技巧、育儿基金规划、家庭教育基金规划、购车贷款技巧以及国债、基金、黄金、股票等投资技巧,再辅以各种不同类型的真实理财规划案例,指导读者灵活运用书中介绍的理财知识和技巧。书中介绍的理财技巧大部分人都可以直接拿去使用,或者直接按照书中的理财规划去进行理财,真正做到从容理财、快乐理财。

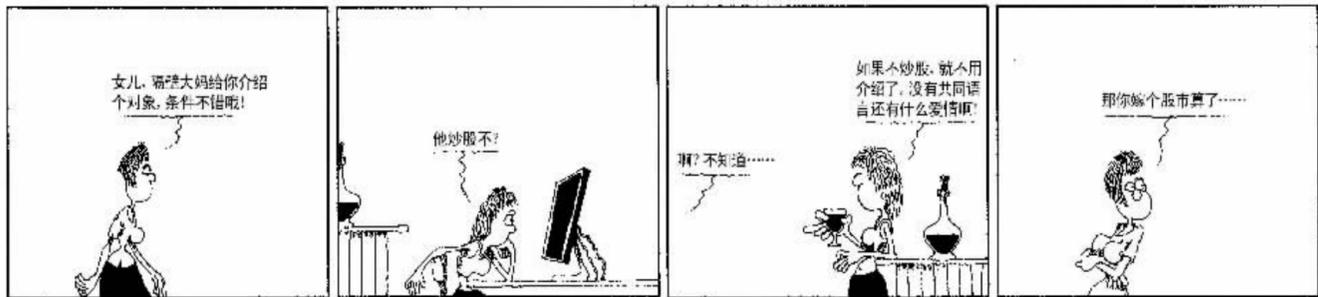
在当前百年一遇的金融危机来袭的背景下,许多人因为经历了理财投资的损失,而对理财的必要性和作用产生了怀疑。事实上,在金融危机之下我们的生活更需要理财先行,除了现代生活中常规的各方面理财需求,我们更要通过理财技能保护现有的财富,防范和化解风险。相信阅读本书能够帮助大家克服恐惧心理,树立必胜信心,用理财知识和理财技巧为家庭生活打造美好的未来,让你对未来充满信心。

· 好书推荐 ·

《财富的智慧》
云莉雅 著
凤凰出版社

推荐理由:本书作者通过20多年的商旅生涯,以及长期从事财富管理、理财规划、理财投资技巧、理财危机管理、理财案例5个方面入手,较全面地讲解了家庭理财理念、家庭理财规划制作、家庭理财投资组合技巧以及家庭理财投资风险等内容。本书大部分内容都是讲述日常生活中具体的理财投资技能,比如家庭财务管理模式选择、家庭现金管理、银行存款技巧、银行卡理财技巧、育儿基金规划、家庭教育基金规划、购车贷款技巧以及国债、基金、黄金、股票等投资技巧,再辅以各种不同类型的真实理财规划案例,指导读者灵活运用书中介绍的理财知识和技巧。书中介绍的理财技巧大部分人都可以直接拿去使用,或者直接按照书中的理财规划去进行理财,真正做到从容理财、快乐理财。

本书用朴实精辟的语言、生动有趣的漫画、丰富深刻的人生感悟指出,每个人对自己财富人生的拼图,首先应有一个完整的认识,否则你的人生将会是一个胡乱拼凑的结果;要解决对财富根源性的困惑,就必须面对真实的自己,因为我们本身是问题的一部分;我们的财富文化倾向于创造幻象以掩盖真实的情况,群体的短视使人只追求现实的效果;大多数人在追逐金钱的过程中,全然忽略了最终的目的,致使本来简单的理财过程变得痛苦而复杂。



晨晨/文 官兵/图