

主编:肖国元 | 编辑:陈英 | Email:scb@zqsbs.com | 电话:0755-83509452

2011年 4月 9日 星期六

■时报博萃 | STCN.com Blog |

让商品房价格跌下去的最佳方法

王伟臣

增加持有空房的持有者成本，是消除空置房的唯一办法！建立专门的房地产空置房税收处，是针对目前房价高企的最好手段！

如果他购买了两栋别墅，空置在那里等待买家，但如果每月必须缴纳房价评估价的1%，就是300万的房子每月3万的税费，你说这样还会有空置的房子吗？哪怕出租2000元，都要把房子租出去，大量的房源涌向市场出租，部分可能就是转卖！商品房的价格咋能不下跌呢？

最后的结果是国家基本没有收到税，但商品房的价格确实下跌了，调控的目标得以顺利实现！国家本身无意收取如此高的税收，但只要房价调控的目标实现，社会不是更加和谐吗？贫富悬殊减少难道不是一件好事吗？目的达到了，有时只需一个空头文件而已！

又是一个令人厌烦的观点出来了，房地产空置不好把握，人类可以把生命送入太空，一个房子是不是空置难道无法验证？购买后6个月内没有装修的，装修后6个月没有水电运转的，出租没有签订出租合同的，租房没有家庭，租房人均超过100平方米的，全部构成收取商品房空置税的条件。有税收部门专项整治执行，没有解决不了的问题。即使有个别冤假错案，也是特殊现象。一个人租500平方米的别墅住，这种可能性较小吧！一项政策关键是看是否得大于失，不可能面面俱到！

那些不痛不痒的房地产税，在富人眼里，不过是增加了一些成本，依然挡不住他们囤积房产增值的欲望！

证券微博 (<http://t.stcn.com>) 的用户越来越多了，一起来看看新老朋友都在说什么吧！

王守仁：自去年来，无论本土还是外资，皆大力发展人民币基金，并出现募资、投资、被投资企业上市、投资获利及建设全国资源网络的新高潮。这一现象，正面效应很大，有利于社会巨额流动资金转化为高效率的创业资本。而未来十年，创业资本在国民经济尤其是战略性新兴产业发展中的作用越来越大，不可或缺。

投机少爷：关于K线，要解释一下的是，也不是完全没有用，用月线去判断大盘处于牛市还是熊市，是有用的。但如果要判断个股，判断大盘短线走势，基本没用！当然，也有有用的时候，毕竟大盘涨和跌都是50%的概率，碰对的情况还是占一半的！

刘浩峰：房价下跌30%在银行承受范围内？如果仅指房贷而不包括地方政府融资，如果地方政府融资的还款保证不是卖地收入，如果卖地收入不是来自房产开发商，如果房产商买地不是为了卖房子，如果房价跌了房子也依然好卖，如果房价跌了卖不动了房产商也依然热情高价买地，那么这话就一定没有错。

陈文康：4月是上市公司一年中业绩披露最繁忙的一个月。在短短30天时间内上一年年报和当年一季报披露要全部完成。同时4月也是行情走势最关键的一个月，历史上许多次变盘均发生在4月份。正因如此上市公司的一季报成为投资者关注的重点。一季报业绩良好投资者往往会认为公司经营开局不错对市场行情较为有利。

小永：市场板块轮动较快，在权重炒高后而其他题材品种不活跃的情况下会导致市场人气难以积聚。因此在权重选择上不要无目标性过于追高，而应对进攻退守的品种作为主要配置，如保险、保障房、商业地产等品种。至于中小板题材品种也绝非没有机会，很多成长股被错杀，这里需要我们认真甄选。

阿里亚多：从市盈率来看，纵观近3年中小板的市盈率分别为12.7倍、26.6倍和42.2倍，呈翻倍增长态势。而2010年的净利润增长率几乎只和去年持平。如此看来，该板块的整体估值已经相当高了。相比而言，银行和房地产板块的最新市盈率分别8.9倍和16.3倍，同比是下降的。相比之下，银行地产等低估值大盘蓝筹股更具有投资的空间。

王虹：化肥、化工板块受益通货膨胀。该类企业能轻易将原料涨价因素转移出去，而且还能从中受益。近期一些化工、化肥酝酿涨价，部分公司被政府要求延期涨价，意味着他们最终会涨价，业绩将有提升，所以化肥、化工板块后市有机会。

康浩平：做投资的必须要坚持，但在震荡市中，经常兑现不了利润，早知道高位卖了，低位买回来多好。确实如此，我如果有这个本事，那2月份就不止赚19%。那就短线吧，但很困难的，短线操作大概是赚卖白菜的钱，担卖白粉的心”。但确实有高手不参与调整，天生投机大师。任何一个方法都能成功，核心在于人的运用。

股将期兵：据我所知，很多人认为价值投资就是随便买入一家企业的股票，然后锁定了心持有几十年。这犯了一个重大错误，那就是最初买入时没有衡量这家公司的真正价值，可能就真的要持有一辈子才解了套！

本文内容来自证券微博 (<http://t.stcn.com>)，由证券时报网和腾讯财经联合推出。

投机是赌博 投资也是赌博

枯荣

对于一位专职从事投机活动的人来说，股市投机和赌博是有可比性的，将两者并列起来似乎不会引起反感。但如果将投资，特别是“价值投资”和赌博联系在一起，是会让很多虔诚的“价值投资者”嗤之以鼻的。所以，我说巴菲特也许只是讲出了价值投资的一面，而查理·芒格先生也许说了些价值投资的另一面。还记得在阅读《穷查理宝典》中看到，芒格将投资比作是“赛马中的彩池投注系统”。他提到了两个重要的因素：赔率和赌注。而且提到了一个极其重要的原则：观察并寻找世界上错位的赌注，机会并不多，但既然上天赐予良机，聪明的人就会重金下注，而其他时候却按兵不动。”

赌博也正是如此，关系两个因素：赔率（不是指专用词“赔率”，而是指的赢率）、赌注。其实如果每次赌博都是独立性事件的话，赢率（输赢的概率）乘以输赢结果就是期望收益率。如果赌博次数越多，最终收益率就越接近期望收益率。而赌场，正是玩弄期望收益率的高手。每一种赌戏的赢率都是经过严格概率计算好

的。一般来说，赌客投注的次数越多，赌场的期望收益率就定得越低，反之则越高。赌场的生存法则就是：较低的赢率和精心设计的赌注，最关键还是遵循大数法则。尽可能多让赌客投注，这样才能使得最终收益率接近期望收益率。而赌客，从一个整体来看，是注定亏损的（亏损即赌场所得，加上其他摩擦费用等）。赌客只有控制自己的期望收益率为正，且通过不断的重复才能达到最终盈利的目的。就单一次数的赌博而言，随机性决定一切，也即是运气决定。

为什么说价值投资也是一种赌博呢？首先，任何投资都存在不确定性。例如被投资企业经营发生巨大波动、管理层治理道德风险、不可控的自然灾害和战争等。因此，价值投资同样存在“赢率”问题。其次，资金管理可以理解为下注的方式方法。最后，赌博的一些经验方法，同样可以适用于价值投资。

其实投机和投资都和赌博一样，首先要提高自己每一次下注的赢率。其次是要赢率较高的机会上下重注。但做法具体有所不同。价值投资实际上是建立在两个重要核心上，那就是中长期来看，股票的价

格始终要反映其内在价值；相同标的而言，价格越低，安全性越高。这其实也是种“均值回归”，其内在的心理学解释，包括“过度反应”和“后悔心理”等。价值投资者认为，当一家企业价格大幅低于其内在价值时，后续向内在价值回归的概率很大（赢率很高）。因此，当这个机会出现时，需要下重注。（巴菲特所说的：当重大机会到来时，不要用顶针去接）。而投机者通常是判断其他市场参与者有可能将股价推高时，其赢率较大，此时应下重注。判断的标准就比较广泛了，有的依据图形指标，有些是数浪，有些是依据内幕消息，有些是依据指标模型。

认识到这一点，我认为对投资，或者投机是很有用的！

第一、无论任何一种投资方法都存在风险，也即存在输赢的概率。但这只是概率化世界构成的一部分，你应该平静地接受输的结果，而不会认为只是运气不佳，甚至急于“报复”（典型的赌徒心理）。价值投资者不应该将投资所做的分析、研究、预测当做“确定性”事件，也不应将全部资金投入 to 一家企业中去，即便你的把握感觉很大。

如果房价和我们无关

毛毛雨

当各城市推出房价调控指标的时候，我反而释怀了：跟踪40多个公布房价“调控目标”的城市，除了北京还提到“稳中有降”之外，没有发现一个“降”字。政府调控房价的目的果然意不在跌，一纸指标，房价可以名正言顺地上涨了。多军欢呼雀跃，空军目瞪口呆。

回想若干年前，人们买房是不用慌张的。按揭购买，反正房子就在那里，价格不增不减，且数量越来越多。刚入社会的70后们是不关心买房的，毕业、工作、恋爱、买房成家，那是顺理成章的事情。购房，不是眼前急迫的事情。可是，2006年后，当房价不知不觉节节增长，一切都变了，人们慌了，由关注到紧张，到恐慌，到盲目疯抢，有房没房、需要不需要的，都或早或迟地加入到购房大军中；现在手里的资金还够买个三室两厅，尽管我并不需要，但是房价这么疯涨，能保证明年需要的时候，这点资金还能换个两房一厅么？现在的房子够住了，可是儿女成家离家后怎么办？那时的房价，老两口手里的积蓄还能够份？工作了，挣钱了，虽然不用等房成家，况且手里的工资连个首付都凑不齐，可是等我们需要房的时候呢？那时的房价会不会是天价？涨！涨！涨！

■周末随笔 | Weekend Essay |

炒股难在严格执行计划

邓海平

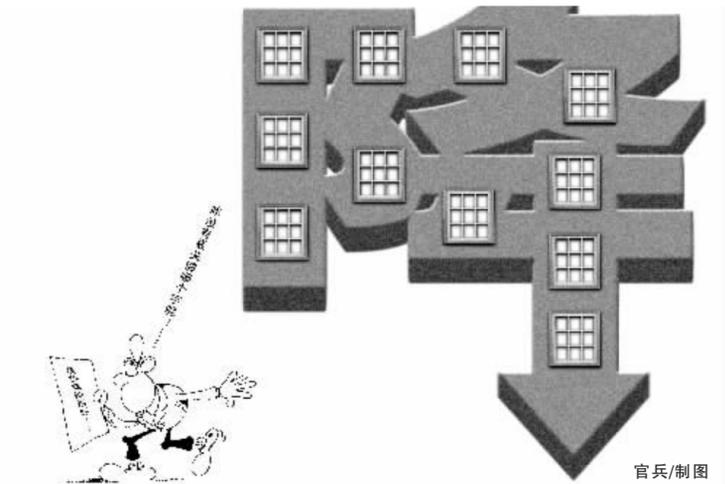
要想成为炒股专家，真正直接有用的专业知识并不多，但要真正地应用这些知识，却是严酷的挑战。只有在实践中不断重复，直到这些应该有的做法成为你的自然反应，成为你的直觉，你才有了正确的心态，这时你才真正学会了炒股。

这个世界充斥着满脑子幻想、但从从不实践的人。也有很多埋头做事、却从不幻想的人。那些满怀理想、又努力用实践来实现这些理想的人少之又少。只有这些人才是生活中真正的成功者。他们每天都充满活力，为实现理想而努力，不计报酬，因为工作的乐趣已是最大的报酬；他们把每个失败和挫折都当成前进路上不可避免障碍。从这一点来说，炒股成功的条件与其他行业毫无区别。

在掌握了一定的股票基本知识和炒股经验之后，要想在股市长期生存，炒股者最不应该忽视的就是自己的心理建设。人

趁现在还买得起，赶紧购置一套备用着吧，手中有粮心里不慌——这是现在大多数人的心理。房成为人们茶余饭后的“新闻联播”，成为越来越多人头痛的痛。

我有一对朋友，夫妻俩开了个公司，专门给人策划大型户外活动。家庭收入不错，在广州曾买了套够小两口居住的两居室。某日，两口子也不知道哪根筋不对，突然决定卖了房子，关了公司，开始一起畅游祖国的山山水水，在三亚海边潜水摸索了三个月，到云南丽江晒了两个月的太阳，跑首都北京拍了几千张古迹，顺便还策划了两项活动，现在又跑哪去体验生活了，不知道，只是每次和夫妻俩通电话的时候，听到的都是愉快夸张的腔调。用他们的话说：突然醒悟，生活不是只守着一亩三分田，机械地工作吃饭睡觉，体验不同的人生，享受生活的过程，才拥有最丰富的生命。”我做不到他们那么洒脱，坐在自己家里，扳着手指头算他们卖掉的那套珠江边上的房子，当年不过十来万，放到今天，好歹100多万了吧。以他们的实力，如果还买了几套房子投资，或者干脆买个别墅，现在怎么说都是千万级的富翁吧……曾问他们是否后悔卖房行为，他们倒不以为然：房价涨跌与我们什么关系，有地方住就好了，干嘛一定要买下来？买了房子又如何，限制了步伐，也设定了



官兵/制图

人生。”当初就呆在广州买几套房子，几辈子你们都不愁了。”那又如何？还不是呆在原地浪费着生命吗？”可你们现在什么房子都没有，以后老了跑不动了呢？总得买个房子住吧。”

“为什么一定要买，我们可以找个山清水秀的地方租房子，或者干脆找个其乐融融的养老院安享晚年。”

我被噎得回答不上来，似乎我不是在跟他们争执，而是在跟内心的自己较劲。其实，我是羡慕他们的。事实上，我的这对朋友在旅行中收获越来越丰富的灵感，策划创

意越来越多，似乎走到哪里都不愁找不到项目，实力越来越强，行走的范围也越来越大。从北京到东京，从国内到国外。

我相信，大多数人都如同我一样，始终放不下传统的观念。好吧，我们就接受房价还将继续上涨的事实吧，难道未来的生活要继续被这房价搅得不得安宁？如果房价一次涨个够，涨到高不可攀，涨到购房是大多数人遥不可及的梦醒，是不是房价反而不再与我们相干？到那时，是不是我们反而不再那么恐慌？是不是我们的生活反而变得更加洒脱？

我们有恐惧，就如同孩童害怕受到火的伤害，恐惧使孩童不敢再去玩火。这就是对身体伤害的恐惧。我们恐惧亏钱。所以我们在股市也不愿亏钱，恐惧使我们不能止损。在股市上，熊市来了，股民开始恐惧，我们也随着其他股民的恐惧而恐惧。事实是当普通股民感到恐惧的时候，熊市通常已接近尾声。

贪婪是情绪反应的另一极端，它在股市上的表现就是在最短的时间内赚很多的钱。它会使你失去理性判断的能力，不管股市的具体环境，你无法让钱闲着，你勉强入市。不顾外在条件，不停地在股市跳进跳出是还未能控制自己情绪的股市新手的典型表现之一。

股票不断爬升，你终于等不及了，你进场了，希望股票会继续升。不幸的是，一旦你进场，股票开始下跌，你的账面损失一天天在增加。自然的，你希望股价能回升到你入市的价格，让你全身而退。这种希望是阻止你进行理性思考的障碍之一。一旦怀抱“希望”，你每天都在寻找对你有利的信息，忽略对你不利的信息。

10只股票来分散风险，把止损点定在10%或更小。这类选择因人而异，也没有哪种对哪种错的说法。重要的是你觉得舒服，觉得你自己控制着情况。有些人可能喜欢将所有的资金只投资一只股票。这也没有问题，但如果因此紧张得睡不着觉，则这种方式不好。现在我们谈谈为什么一般人总是不能严格执行原定的计划。如果我们对自己和对市场都有完美的了解，要做到第三点即严格按照计划其实也很容易。问题是我们通常并不完全了解自己，也不完全了解市场，我们只能“尽力而为”。这就使得我们总是会想办法、找借口，不按这些规则办。因为严格执行这些规则常常刺激我们最软弱的部位——“自我”。

它包括对亏钱的恐惧、对认错的抗拒、对不劳而获的奢望以及一夕致富的梦想。炒股是人类这种动物争夺生存资源的斗争，一切人性都变成赤裸裸的。先谈淡人的情感。人是情感性的，人的情感是心理上对外部条件对自身的受益或损害的反应。这基于我们在生活中的实践，基于我们的价值观念。