

# 財苑

发现 关注 分享 互动 <http://cy.stcn.com/>

主编:李骐 编辑:陈英 Email:scb@zqsbs.com 电话:0755-83509452

## 股市?楼市?

符海问

前两天,就在股市指数大涨那当会,接到久未谋面的一位温州张姓的大姐来电,她直截了当:“小符,都说现在股市行情好,入市可好?”当时沪指已涨超百点,按理讲多少有点激动。不过经过多年看盘后,已对指数涨跌多少有点麻木,于是我不忘打个哈哈:“张姐呀,你本事大那几套房子卖了吧?怎么想起炒股了?”她说房子越来越不好炒了,人家说股市行情好,看来得转移投资方向了。寒暄几句后,最后她不忘说,“小符,说定了,啥时见个面,商量卖房炒股的事。”为不扫她的兴,我只好答应了,用她的话来说就是,“谁叫我是她为数不多的做股票做得最好的朋友呢”?

当前到底是投资楼市还是股市呢?这可是值得深思熟虑的事

情。都说文章千古事,得失寸心知,特别是对于这种真金白银的事,更是马虎不得,不管对朋友还是对读者,我都不能掉以轻心。由于我是“做股票”的,我首先得先抛开这层感情色彩,做到给出的结论是有理有据的。

笔者大致回忆了一下前些年和近些年国内外十大富豪所处行业变化后发现,房地产业富豪慢慢在减少,富豪所处行业分布越来越广泛,但他们都有一个共同点,就是他们能有今天的“身家”,大多是借助资本市场达到的。这表明,房地产暴利时代在逐步终结,资本市场的造富传奇才刚刚开始。如果说人口出现拐点,并在高铁和互联网的共同作用下,楼市已如明日黄花,那么,存款保险制度的出台、利率市场化的实施和注册制的落地,将

会再次造就A股一轮波澜壮阔的股市大牛市。

就在本周,有消息称,存款保险制度将在5月1日正式施行,可以说,这则消息是引爆本轮牛市的导火索。我们知道,按之前的惯常想法,存款在银行,保证我存的钱绝对安全是天经地义的事,银行倒闭是不可想象的。可是我想告诉你,银行真的会倒闭,国外已有先例。根据上述制度,不管你存了多少钱在银行,单一银行赔给您钱,最高只有50万,这将会导致富人将资产逐步增加非货币化形式,逐步转向投资。国内主要投资渠道,比较单一,要么股市,要么楼市。

前面讲到楼市已是明日黄花,资金涌入股市是趋势。另外,利率市场化也是迟早的事。就是说,你存钱在银行,利率已不像以前那样固定化,高或低,完全市场化,从这点看似乎无关紧要对不?可是前面已讲到,存

钱也有风险了,谁还会把大量的钱存入银行吃利息呢?再者,最关键的一点,国家在逐步引导居民降低储蓄率,因为钱躺在银行是无法形成生产力的,发达国家就是这么走过来的。大家想想看,我们长期以来的高储蓄率,每下降一个点,多出来的资金都是以万亿计的,势必造成流动性泛滥,那就需要一个“蓄水池”把这些溢出来的钱吸收进来。国家不断进行的固定资产投资仅能吸收较小的一部分,更多的流入楼市和股市。楼市已无法有大作为,因此只能看股市了。

其实关于股市是资金蓄水池的讲法,央行行长周小川同志很早前就提到。股市如何才能吸收这么多的流动性,唯有把盘子做大,因此注册制就要应运而生了。注册制的好处在于从根本上解决了企业融资难的问题。市场的作用就是使资源得到优化配置,注册制落

**本周,央行等三部门联合发布了楼市新政,从首付、贷款、税费三方面刺激楼市。而股市近期也出现连续上涨,“牛市”正在行进中。如果有钱,到底是该买房子?还是买股票?**



## 楼市不可能暴涨

朱凯

股市的火爆有目共睹。截至昨日收盘,上证综指飙升1%收报3864点。从本轮低点的2000点不到,10个多月的时间内,沪指升幅已达到93%,几乎翻倍。

与此同时,随着“330楼市新政”开启,市场中唱多楼市的声音又开始膨胀。根据财政部、央行等部门的最新通知,拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%;使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%。拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%;个人购买两年(含)以上的普通住房对外销售的,免征营业税。

上述三条“杀手锏”,令市场开始憧憬房价的上涨或指日可待了,商品房供不应求和抢购的局面有望再现了,市场的观望情绪将彻底扭转。不过,这些很可能只是浮光掠影,真实的情况你或许并不知晓。笔者对此多方了解后认为,经济现象中的万能宝典“供求关系”仍将对国内楼市造成打压,投资者自住需求的弹性很小,房价掉头向上可能还只是一个美梦。

此外,对于股市的判断,市场仍存在尖锐分歧。没有分歧的市场反而是不正常的,那也是蕴含巨大风险的。笔者综合各方观点后认为,未来数年,经济企稳的概率应该很大,市场氛围与市场心态维持偏暖基调的可能性或占上风。通俗说,用显微镜看股市的话,或许看不到牛市;用望远镜看的话,市场将大有机会。

也就是说,如果现在还纠结于手头这些有限的资金,究竟是该投入股市还是涉足楼市,那么我可以建议你,除非你有刚性或功能性需求,否则现在就“投资”楼市的话,可能还会面临比较大的风险。这种风险包括资金的流动性限制及交易手续费损失等,还有可能遭受房价下跌导致的“被套”风险等。

不妨听听专家对楼市的判断与分析吧。关于此事,笔者专门请教了中原地产公司的研究总监宋会雍先生。他表示,尽管中央出台了楼市鼓励政策,但市场短期内依旧难以摆脱供大于求的状况。在当前这种成交量波动的局面中,所谓的刺激出来后,并不能帮助库存快速消化以及扭转价格向下的趋势。

笔者反问道,比如说在上海,买房子还是有限购政策约束的吧?买多了还有房产税呢。对此宋会雍说,据中原地产统计,此前房价上涨较快时,2007年新房交易群体中的投资类占比约在三成左右,2009年升至四成左右。但目前这一比例或不到5%。因此,上海目前的房产税政策,将不可能是全国的最终版本。

为了更全面地帮助读者梳理这一“纠结”,笔者再次向宋会雍“发难”——像深圳、北京、上海这样的一线城市,国际化程度较高,房价应该有支撑吧?宋会雍立即回答道:“记者同学,你又错了!”对此他解释称,虽然需求较大,但这些城市的供应量也不小,这一点不应忽视。同时,外籍人士常住比例应达到30%才可称为国际大都市,而上海目前仅有2%左右。

此外,笔者调查也发现,2015年政府工作报告对保障房的安排较为重视,那么,这可能继续增大房屋供应量吗?其实,这里面也存在一个容易忽视的小悖论。配套房或保障房的具体实施,其实并不一定需要新建住房,有关部门也可以采用货币分配的方式。这表明,政府已意识到供给矛盾,楼市大跌也不太可能出现。

说到这里,相信很多人还是会有纠结,这就如同市场的分歧一样,是永远无法完全弥合的。但就笔者个人而言,半年左右的时间内,还是考虑做一点房屋置换操作的,比如说为了小孩读书需要等等。这类功能性的需求,也会推动楼市的相对活跃。

## 除了炒股,我能干啥?

付建利

股市7年多的A股市场成了大牛,到目前为止,只要你不惧怕创业板的高估值,无论大盘股还是小盘股,买入几乎就等于赚钱,除非你天天来回做所谓的波段操作,有新基金居然一日售出过百亿,恍惚间到了2006年、2007年的时候。中国大妈也都在成天讨论股票、基金,盘中急跌几乎就等于是捡便宜货的好时机。前段时间大跌的时候,我的一位朋友接到他老婆的电话,叫他逢跌赶紧加仓,我的这位朋友答曰:“都满仓了,还加个啥哦!”是啊,在这个股市泡沫愈演愈烈的时候,我们除了炒股,还能干别的吗?

股市一路上涨,创业板的整体市盈率都到了90倍,你要说这里面没有泡沫,打死我都不相信!主板市场的整体市盈率,恐怕也到了20多倍,和历史上的高位比起来,似乎也差不了多少了。可是,任何牛市里面,你看到的可能都是泡沫,泡沫在股市里面其实绝对不是一个贬义词,至少也算得上是一个中性词。没有泡沫,就不会有股市的上涨;没有泡沫,就没有股民股票账户市值的增加;没有泡沫,也谈不上股市支持实体经济的发展。只不过,任何事情

都有个度,A股市场的这个泡沫,不能吹得太大,至于什么时候这个泡沫会破灭,我相信一定会破,只不过,眼下股市还没有到最后疯狂的时候。从时间节点上来说,经济可能还会继续探底,但在A股市场,往往经济越差的时候,股市并不见得差。

以目前的情况来说,经济还会继续探底,房地产领域的政策大尺度地放宽,从一个侧面也说明了经济的下滑确实不容忽视,唯有托底房地产,才能托底就业和经济。但政策面的不断宽松,尤其是货币政策的明“稳”实“松”,给了股市上涨源源不断的资金。新一届政府严打贪腐和全面深化改革,给了投资者充足的信心。接下来的预期,是一项项改革预期的推进和落实,以及以“互联网+”为代表的新兴经济成长壮大,这些都给中国经济增添了新的活力。

还有一个很简单的道理,房地产投资和投机不行了,银行理财产品和信托产品在刚性兑付这一魔咒打破之后也不行了,艺术品在跌价,举目望去,我们看不到太多适合老百姓投资的渠道。这么多年以来,其实老百姓的投资渠道也特别狭窄,主要也就是房子和股市,前几年银行理财产品和信托产品收益率不错,火了一

阵子,算是个新鲜事物。如今,这些过去的投资渠道都遭遇到了瓶颈,这么多的钱往哪里去?在股市已经显现的财富效应下,肯定是往股市涌无疑了。

从情绪面看,A股市场确实还未到疯狂的时候,因为还是有太多的散户恐惧股市涨得太厉害,犹豫着要不要进场,或者不敢追涨,等到大把的散户闭着眼睛都追涨的时候,可能股市确实就要面临一波调整了。这波牛市涨得顺顺畅畅,总会有一波调整来夯实股指上涨基础的,如果涨得过急过猛,也许一年的涨幅,几个月就透支了,剩下的时间里,恐怕是套你没商量。从这个角度来说,我们在充分享受A股市场估值泡沫的同时,随着股指越来越高,如果你介意一波中间调整,或者能够忍受住被套的痛苦,并且你还相信股指会再创新高,你完全可以一路杀过去;否则,给自己的账户设置一定的安全垫,比如在大盘股和创业板股票之间做一个配置上的平衡,部分获利过高的股票落袋为安,这些都显得非常有必要。

这年头,工资不涨啥都涨,作为一介平民,我要想把日子过得好一点,除了炒股,真想不出还有其他的路子了。只是炒股的路途上,我们得时时为自己做好安全防护措施,避免让自己最后成为裸泳的那个人。



## 一周内为什么买入又卖出招商地产?

程喻

周一正在开会,微信群冷不丁发了一个消息:二套房首付利息降为四成,二手房转让营业税免征期限由5年改成2年。发消息的是一位在银行做信贷审批的同学,他一阵劝说:“房价要涨了,准备买房的赶快了。”

房价是否上涨,是个未知数,至少需要一段时间来消化,但对于一个股民来说,自然会认为这是一个交易机会。其逻辑有两个:一是政策松绑迹象明显,对于买房市场已经从原来的全面压制转为放松;二是市场环境向好,牛市的赚钱效应吸引了众多新资金入场,大盘正在向3800点奋力前进。前者是行业层面,后者是市场情绪层面,叫

人怎会不看好?

但事实证明,股神不是我等凡夫俗子能够担当的,周二早上一开盘,地产股全线走高,重仓高点买入招商地产,结局你都知道了,3月最后一个星期,没有赚到什么钱。不过看错的肯定不止我一个,据说就在当天晚上,华泰联合证券召开电话会议,还认为政策力度太强,地产股集体涨停概率较大。建议按照如下顺序抢筹码先抢招商地产和信达地产,若抢不到再买保利地产和华侨城,最后可以抢筹万科A。全部涨停后可在地产行业中按照市值从大往小随机买入股票,博取行业性的投资机会。

可见,对于市场误读并非小股民的专利,专业机构同样

有看走眼的时候。对于这次地产板块的“见光死”,事后也有不少声音支撑:比如二套房本来就不算刚需,政策仅对一线城市有利,但限购政策依然在抑制需求,二线城市存量房过剩,人口流入减少,放松房地产政策也不能改变现状。总的来说,中国的人口总量和结构的变化以及住房供应已经决定了房地产市场不可再依靠。

看涨有理,看跌同样有理,A股中最不缺少的就是理由。我们总认为万事万物都是有原因的,就像哲学中经典的因果律,因在前,果在后,因果关系不可倒置,而且与生俱来就能熟练使用这个道理,所以在市场的涨跌面前,总要寻求一个理由。但这一次,向左走,向右走

同样有坚固的理由在支撑,是坚持还是承认失误?就是考验小股民的智慧了。如果是专业机构,可能会有一套详实的数据来支撑自己的观点,一线城市存量房多少,在建多少,需求多少,价格下调1个百分点之后能带来多少成交量,但是身为小股民,且是一个不能随时看盘的小股民,只能在大方向上依赖自己的判断。

最后的决定是果断卖出,理由变成了一个:供求关系决定市场价格,周二地产股高开低走,周三未能快速反弹,至少说明了在当下这个阶段,主流资金还没青睐这一板块,可能是市场的优质标的太多,也可能是创业板连创新高,地产股夹在中间,就像是落魄的、曾经的高富帅。可能在政策

的支持下,房地产成交量会有一定程度的回升,房价涨跌又成为热门词汇,到时候再介入也不会错过,于是备忘录上又多了一条,必须密切关注房地产市场的先关数据,若有回暖迹象,可适当介入。但是问题又来了,就算交易回暖,股票价格就一定会上涨吗?

你看,这就是一个小股民的心路历程,在牛市中没有赚到钱,亲戚朋友间吹牛时都只能保持沉默,但在股市里就是这样,走一步看一步,看形势随机应变,谁能保证每次都能看准呢,巴菲特也不能,何况这一小股民。

插播一句题外话,在卖出招商地产的第二天,其就因为重大事项停牌,这算是逃顶,还是倒在了黎明前的黑暗?