

■ 淘楼淘金 | Gold Rush |

# 深圳的房价为什么这么有底气?

证券时报记者 陈英

早上打开微信,朋友圈里一组图片吸引了我的注意:深圳银湖国土局前一堆人,排队都排到外面的北环大道上了。有图有真相,人在现场的朋友直接建议,还没来排队的朋友就别来了,估计排到下班都办不了事。末了,朋友感叹:深圳楼市涨速果然比A股还猛。此信息一出,一堆回复,引爆圈内朋友大讨论。

上周末,深圳暴雨,市内原关外汪洋一片,雨势之大,令白昼秒变黑夜。就这种恶劣天气,还是阻挡不了购房热情:深圳三楼盘开盘,现场7000多人抢1600多房源,4小时之内全部售罄,开发商入袋80多亿。现场一购房者说:“有什么买什么”,买房子跟抢大

白菜似的。其中,深圳龙华新区的中海锦城,单价直冲4万/平方米。深圳的楼市疯了,可为什么单单深圳的房价涨得这么快?别跟我说什么楼市政策利好刺激,政策又不是只针对深圳的,其他一线城市,房价怎么就没有这么疯狂?概括起来,有三个理由。

新增供给不足是一大主因。说到底了,还是因为缺地,物以稀为贵!深圳近几年土地供应的持续缩减,缘于新增可利用土地接近枯竭。据官方数据显示,深圳到2020年的建设用地上限是976平方公里,但现在已使用940平方公里。这意味着,未来5年,深圳只有30平方公里的新增建设用地,每年仅6平方公里。因为新增土地少,因此深圳这座中国最年轻的城市早就走

上了城市更新的道路。在今年深圳可供销售的102个新楼盘中,有55个为城市更新项目,占比高达58%。但由于城市更新项目在房价看涨的趋势下难度也越来越大,因拆迁矛盾加剧导致周期长、成本高,不确定性也急剧上升。而在经历佳兆业事件后,深圳众多城市更新项目的推进必然受阻,周期也将更长,这也会导致深圳加快新房供应方式的改变,短期内新房将更加供不应求。

深圳的房价在补涨。从城市层面看,在这一轮楼市回暖过程中,表现最为突出的当属深圳。近期深圳二手房价格更是出现大幅上涨,仅3、4两月累计价格涨幅即超过7%,这样强劲的涨幅在历史上也属于高位。同时4月价格同比涨幅也达到12.6%。不论环比还是同比,深圳4

月的价格涨幅均为国内所有城市之冠,可是,理由呢?有专业人士认为,相对北京、上海等一线城市动辄七八万一平方米的单价,深圳的房价并不高,现在涨幅明显是因为要补涨。补涨原因很多,概括来有以下几点:1、深圳城市环境好,无论是空气质量、绿化环境还是生活配套,并不亚于北京、上海,甚至更适宜居住。2、深圳经济动力强劲,城市排名早已提前,甚至超过了上海广州。3、深圳的金融步伐快,相对其他几个城市,深圳的金融前景步伐更快,有新金融就有新未来。4、深圳的人口结构,本土人不多,多为外来,而且他们有强烈的归宿感,要在这个城市立足,大多是年轻人,年富力强,正在上升期。5、深圳的房屋持有量本身就低,其他一线城市原居民大多都有房,而深圳基本上都是刚需和

改善,房屋需求旺盛……

深圳赶超香港,房价乘胜而上是必然的。在疯狂楼市紧张的供求关系中,最不缺乏的就是各种各样关于楼市为何必然上涨的解释,“香港因素”是深圳最常见的一种解释。被鼓吹已久的“深港一体化”绘就了未来深圳城市地位进一步提升的美好图景,似乎深圳房价早晚要追上香港;而另一方面,来自香港的购买力也被指责为与内地人争利、楼市暴涨的主因。随着深港一体化,西部通道的开通,深圳南山房价一路飙升,直接盖过福田,成为深圳区域房价最高板块。可见,深圳、香港的合作加强,对于深圳房价的影响不可小觑。深圳的创新能力有目共睹,其房价超过隔壁的香港是迟早的事。”这是第一太平戴维斯董事长林木雄很坚定的观点。

■ 寻宝 | Treasure Hunt |

# 玉都观玉

孔伟

不久前的玉都石佛寺之行,整体感觉是和和田玉原石市场除了价格一路高歌猛进之外,完全可以用乏善可陈来形容,倒是成品市场有些特色,不妨一说。

## 满大街“悟道”

所谓“悟道”,是近一年左右玉雕界的一大创新。大多雕一个小和尚盘腿打坐,也有雕两和尚对坐的,头部一般只雕轮廓,取参禅悟道之意。

“悟道”可以说是将玉材的边角料运用到极致的范例之一。比方取手镯后的边框,之前也就做点珠子、平安扣之类的小件,价值十分有限,如今一个手镯边框可以雕一两件“悟道”作品,价值无疑大幅提升。在逛钢架棚时,看到一块压了两只手镯后的青花边角料雕刻的对坐“悟道”,老板叫价高达10万元,虽然明显偏高,但根据我们的经验,实际成交价也确实可以达到万元级别,刨开工费,增值50倍以上没啥问题。

这些年来玉雕的题材翻新非常快,老题材则逐渐冷落。创新无论在哪个行业都是好事,但

题材的常做常新也给玉商带来了麻烦。就拿观音来说,之前最多见的是正脸观音,而这些年不仅出现了侧脸观音,还有将观音姐姐美女化的倾向,不同的雕刻师也还有自己有别于他人的创新。那么问题来了:去年的新款到今年就成了老款,手里积压的雕件该如何处理?新的热点题材又该如何追逐?不少玉商为此头疼不已。

这也正是相当一段时间以来玉市里“原石贵过雕件”的主要原因——雕了就意味着定型,定型就意味着题材、造型随时会落伍,青味者越来越少,价格、销量又如何上得去?

如今“悟道”盛行,已有人开始担心,这满大街的“悟道”,会不会再一次形成对玉器经销商的“误导”?

## 飘逸的“头发”

在西棚逛了半天,同行的玉友总算发现了心仪的宝贝,顿时兴奋得两眼放光,将玉件拿在手里就舍不得放下了。

这是一件带猫眼效应的俄罗斯碧玉雕件,雕的是一个少女的侧脸头像。奇的是少女的头发部分全带猫眼,其他地方则是绿度不错的碧玉,稍飘动一下玉件,头发便有生

命似的飘动起来,难怪玉友一见钟情。

经商多年的老板眼光“毒”到,一看玉友这爱不释手的模样,不仅开价巨大,还咬死万元不松口。玉友无可奈何,搬来当地玉友做救兵,费了老鼻子的劲总算砍到8000元。成交后,极度兴奋的他还请我们吃了一顿饭。

说实话,这件东西我也很喜欢,只是他老兄先下手为强,不好意思跟他抢而已。谁想到,一天之后,这件玉件真的成了我的囊中之物!

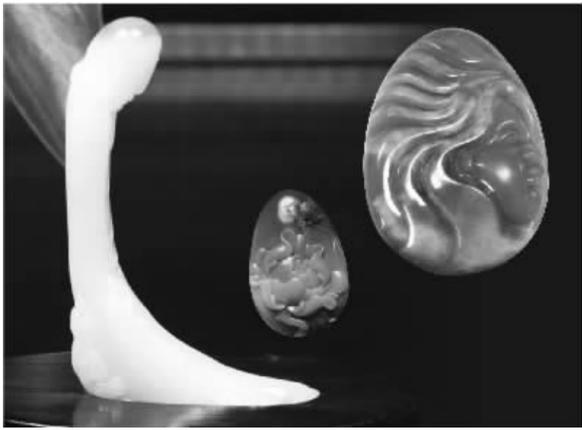
原来,淘到宝贝的他到深圳玉友开的玉店里好一番嘚瑟,却被几个已经混迹石佛寺一年多的玉友一通狂贬,有说被卖家捡了“漏”的,有说猫眼看上去很美,但煮的蜡干掉以后会露出原形的……贬得他十分郁闷,甚至怀疑自己是不是真的买贵了,甚至买错了。

机会来了!见玉友犹豫,我提出原价收购。玉友思前想后两个小时以后,飘逸的头发飘进我的口袋里来了。

有特色的东西自然应该享有相应的附加值,在我看来,这件玉件的附加值体现得不是太高,而是太低了。事实也证明了我的判断——回到深圳,求购“头发”的玉友已经将价格抬升到了1.2万元。

## 喧宾夺主的泛玉

近年来和田玉、翡翠两种真



手镯边框雕刻的“悟道”(左);盐源玛瑙雕件(中)和俄碧“飘逸的头发”  
孔伟/摄 彭春霞/制图

玉“资源日渐枯竭,其他泛玉则不时冒将出来,甚至有“喧宾夺主”的意味——翡翠、和田玉雕件还在论件卖呢,人家早论克销5倍了!

在石佛寺见到一件雕得还不错的绿松石貔貅小摆件,大约六七十克的样子,开价880元。正当我觉得这价格还算不错时,同行的玉友将我拉到一旁,悄悄告诉我:880元是克价。

880元一克?这件貔貅岂不是价

值五六万元?!玉友告诉我,这是瓷松,绿松石中的高档货,再说880元只是开价,实际上能够以更便宜的价格拿到,零售商家还是有利可图的。

最近冒出来的盐源玛瑙在石佛寺也占有一席之地。不过喜欢玛瑙的玉友却告诉我,这些“盐源玛瑙”中有相当部分是浙江出产的紫绿玛瑙,在不懂的人看来差不多,实际价值却有不小的差别。

还好,我不玩玛瑙。

■ 客官别急 | Easy Investment |

# 阿里巴巴眼中的“女性时代”



朱凯

被万千“败家女人”送上全球TOP互联网企业之列的阿里巴巴,现在将目光对准了这些创业的女人们。前不久,我参加阿里巴巴在总部杭州举办了首届“全球女性创业者大会”,近距离领略了创业女性的风采。

根据大会的官方数据,有超过800名来自全球各个领域的知名女性,受邀或是主动报名参与了这次会议。在现场看到,除了美

国影星杰西卡·阿尔芭,《赫芬顿邮报》创始人阿里安娜·赫芬顿之外,还包括滴滴快的公司总裁柳青、国际影星赵薇、世界银行行长高级顾问梅兰妮·沃克尔以及雅虎首席发展官杰奎琳·里塞丝等杰出女性。在参加这次为期一天半的会议后,我对英国历史上首位女性驻华大使吴百纳的发言,也颇感兴趣。

女性创业者大会是阿里第一次办,我们会继续办下去。希望办到5年后和10年后,我更希望在那之后,中国能迎来真正的女性时代。”马云说。

虽然在传统企业里走上领导层的女性还是凤毛麟角,但投身创业的女性在全球已经蔚然成势。实际上,在阿里巴巴这个全球最大的创业平台上面,已有超过50%的淘宝卖家是女性。同时,来自蚂蚁金服微贷平台的数据显示,女性客户的违约率比男性用户低1/4。

本次的首届全球女性创业大会,重点关注了从IT时代“迈向DT时代”的女性创业问题。同时,探讨了网络给商业世界和女性创业带来的机遇与发展空间。

作为媒体人,我更关注阿里安娜·赫芬顿的创业项目。2005年5月,阿里安娜·赫芬顿创办了《赫芬顿邮报》,这个集新闻和博客于一身的网站,迅速成为互联网上读者群最广、被链接次数最多和被引用最频繁的媒体品牌之一。2012年,赫芬顿邮报网站凭借一组杰出的美国国内新闻报道,荣膺新闻界最具影响力的“普利策奖”。

更重要的是,在美国报业都在为广告跳水、发行量骤减以及读者快速向网络免费新闻迁徙而苦苦挣扎的时候,《赫芬顿邮报》却成功开拓了一条媒体发展的新道路。

马云认为,中国女人不容易,中国的女性创业者更不容易。在这次大会上,阿里巴巴董事局主席马云再次奉献了他最擅长的“心灵鸡汤”。他

说,不管企业做得多好,事业多大,没有一个人会放弃你。作为一位女性”的要求——你必须同时是一位好母亲、好太太、好女儿、好媳妇。因此,女性创业者的压力更大。

谈起女性,我们往往会想到爱、温柔、善良、美丽等美好的词汇,但同时与女性的美好相对应的,还有忍耐、坚持、承受以及默默地奉献和牺牲。我们往往关注了女性的外在,而忽略了女性的创造与贡献。世界因为女性而美好,世界因为女性而成其为世界。

毋庸置疑,支持和促进女性创业,将会带来巨大的性别红利,从而寻找到经济发展的新机遇和新引擎。国务院总理李克强多次提出,要进一步鼓励全民创业和万众创新。女性占到国家总人口的一半,可以相信,释放女性在创业上的潜力,对于形成全民创业热潮一定是意义重大的。

据马云介绍,阿里巴巴集团中大约49%的员工是女性。另外,阿里

巴巴约34%的高管也是女性,这包括女性的CEO、女性的COO、女性的总裁、女性的CFO等。而最重要的一点是,整个阿里巴巴集团业务条线的绝大部分买家,也都是女性。

夸客传媒负责人王如晨撰文指出,从全球来看,女性政治家确实已登上了政治舞台。英国首相撒切尔夫人吸引过万众目光,在中国演讲时不慎跌倒,也无损形象;德国的默克尔、韩国的朴槿惠、阿根廷的克里斯蒂娜、美国的希拉里,之前还有泰国的英拉、美国的奥尔布赖特等人。此外,监狱里出来的“缅甸女豪”昂山素季,至今已成国家动荡背后的主角力量。

当然,在全球500强企业里,我们至少还看到过惠普、IBM、eBay、雅虎的女掌门人。而苹果、英特尔等许多跨国巨头的高管,也有大量女性的身影。回到国内来看,中国的企业巨头里,格力电器的董明珠,简直是个女汉子。你还能看到,许多NGO组织里,女人的身影更多。

■ 投资人物 | Profile |

# 国海证券张志立: 只做确定性的选择

证券时报记者 吴晓辉

在2006年就被称为“国海狂人”的张志立在2009年后突然在媒体消失了,倒不是因为他预判市场错误遭媒体抛弃,而是张志立工作岗位发生变更,由咨询工作转为资管工作,不得不离开公众的视野。目前,张志立担任国海证券资产管理分公司首席投资总监。

翻开张志立的投资履历,用“狂”字形容不为过。他有20年的证券从业经历,曾在1999年最早推荐互联网股,在2006年8月市场较为悲观的时候喊出未来10年中国会有大牛市的论调,在2013年创业板700点的时候提出创业板三年内必上2000点的观点。

之所以敢在当时的情景下提出创业板的论断,张志立意犹未尽地说,当时认为创业板有两个逻辑,一是传统产业2011年新产能形成,但需求不旺使得产能利用率不到70%,去产能过剩需要三年到五年,2014年会是一个拐点;二者资本市场的参与者都很自信,都认为可以自己可以选择到未来伟大的公司,由于重叠效应一部分公司股价大涨,随后没有涨的便会产生补涨行情。”

市场是最好的试金石,现在中小板、创业板指迭创新高,而创业板指已经在3000点之上。张志立管理的全部资产管理产品今年上半年业绩也均已翻倍,且排名均位于全国私募前1%以内,处于全国顶级水平。

## 3%市场占有率很关键

张志立虽然在资本市场从业20年,但并非金融科班出身。80年代初他在华中科技大学能源动力专业学习,研究生阶段在西安交通大学专攻核动力工程。毕业后在工厂负责过新产品开发、售后服务技术支持,然后在中国进出口做进出口工作,相当于企业的生产、销售、服务环节全部参与过,后来在机械公司是负责合资项目管理。

张志立也因此形成了自己的投资哲学。首先,高瞻远瞩地看中国经济,以决策者的视角发掘中国经济的短板和国际产业转移的方向,经济短板和产业转移的地方或许是极佳的投资方向;其次,长期关注具有突破意义的科技进步;第三,产品具有从市场导入、成长、成熟、衰退四个时段,寻找进入成长性拐点的行业和公司。

从1996年到2015年将近20年过程中,以全球比较优势来看,产业转移的每一个阶段都能产生最好股票。因为比较优势、产业转移遵循一个规律,就是生产从简单到复杂,经济从劳动力密集向资金密集、技术密集,再从单机到系统转移。1996-1997年间中国制造的家电畅销全球,由此产生了四川长虹、江苏春兰等牛股,2003-2004年中国加入WTO,汽车产业转移催生了汽车股,2007-2008年中国成为世界制造基地之后要大进大出,船舶行情由此产生,未来随着C919试飞,航空制造板块机遇到来。”张志立表示。

张志立还认为,新产品的3%市场份额非常关键,因为在那个时间节点上新产品的技术投入基本结束,市场导入的费用增加的不会太多,已经产生3%的市场份额说明了市场已经开始接受新产品,而新产品的竞争者基本没有,容易生产超额垄断利润。张志立说:市场占有率突破3%的行业,这是最好的、确定性的选择。”

2009年张志立注意到中国15-65岁年龄段人口下降,劳动力优势将逐步消失,刘易斯拐点或将出现,于是开始从上游机器替代人工和下游养老寻求投资标的。2010年12月,在沈阳一个大雪纷飞、无车可坐的日子,他们步行到机器人公司,张志立回忆道:当时董秘见到我们非常诧异,我们告诉董秘中国的人口红利将要消失。根据日本经验,我国以后也会大规模地使用机器人取代人。”

张志立先后调研机器人两次、博实股份两次,随后建仓至今,目前机器人涨幅已达7倍多。而博实股份的医疗机器人,源于哈工大机器人研究所的技术成果。张志立说,博实股份复牌后连续涨停,诠释了研究创造价值。”

## 中小创仍是未来主战场

近期,中小板指数突破万点,创业板指数大涨到3000点以上,市场给予中小市值公司很高的估值。张志立认为,目前我国处于经济转型、产业结构调整的中期,传统产业升级与去产能并行,新兴产业的形成正由点到面发展。

张志立表示,从全局战略性的高度来看,以中小板、创业板为代表的服务业、高端制造业是产业转型、经济升级的主要方向,这也决定了中小板、创业板是未来投资的主战场,而主板整体上只是补涨性质。当然中小板、创业板涨多了有调整的要求,主板借机大涨一下,但性质只是补涨。张志立说:盛宴的主菜是创业板和中小板,主板中的创新企业也包括在内,大盘蓝筹只是小菜。”

对于广受业内诟病的中小板、创业板市盈率高的问题,张志立认为,美国的M1是GDP的80%,中国M1是GDP的200%,也就是说单位GDP下中国M1是美国的250%,所以中国资产价格远高于美国,房屋价格比美国高2.5倍以上,股票市盈率适当高一些也正常。并且张志立认为房地产泡沫实际上将损害民生,降低制造业的国际竞争力,而股市适当的泡沫有利于推动技术创新,提高产业的国际竞争力。

从具体操作而言,张志立建议投资者,如果作为中长期的投资,需要对行业、板块进行深入研究,选择有确定性成长、而且未来市场空间很大的公司,中长期的投资,比如新能源汽车等产业。但是短期我觉得总动战也可以,因为现在季报、年报已经披露完了,基本上处于没有风险状态,踩雷的可能性已经不大,这个时候就按照技术图形来,哪个图形走得就好就按哪个图形来。”