

谁抢走了惠州南的房子？

证券时报记者 吴家明

惠州南,这本身不是一个地名,但因高铁站的建设而让许多深圳投资客趋之若鹜。

驱车抵达惠州市澳头收费站,首先映入眼帘的不是宽敞的马路,也不是鳞次栉比的高楼,而是站在马路中间的房产中介,特别是看到粤B车牌的车驶过,他们就会显得特别兴奋。

“从过去到现在,深圳客都是大亚湾和惠州南片区的主力购房者。”中介小陈告诉记者,“特别是去年以来深圳房价疯涨,带动临深片区房价也涨起来,加上高铁开通和地铁预期,不少投资客以及刚需涌入惠州南。”

真的有这么火爆?记者走访了位于惠州南高铁站附近的几个新楼盘,发现购房者并不多,与想象中的火爆场景有很大差别。不过,现场中介告诉记者,现场没人是因为推出的房源都卖完了。其中,位于惠州南站附近的星河丹堤,是中介口中号称目前惠州南片区最“高级”的新盘,要价直冲每平方米15000元。记者发现,位于惠州南站附近的旺东国际广场、金碧蓝湾等几个次新盘,销售人员都说已经销售一空,二手房价都接近每平方米10000元。

“之前都说大亚湾和惠阳是睡城,房价也就三四千一平,谁想到现在都过万了。”自称被深圳高房价“抛弃”的王先生感慨,“高铁站附近竟然没新买房?”

到底是谁抢走了惠州南的房子?路上到停放的粤B车牌似乎告诉了答案。深圳的高房价让许多刚需只好将目光投向惠州南等临深片区,坐高铁回家也是无奈的选择。此外,随着“深莞惠一体化”进程的加快,部分投资客看好深圳周边区域楼价还有上升的空间。中国指数研究院日前公布的《2016年1月中国房地产指数系统百城价格指数报告》称,今年1月惠州、深圳、东莞楼市领涨,环比上涨逾5%,其中惠州样品楼盘均价已经达到了每平方米7237元。

依靠交通优势,惠州南站附近的在建楼盘越来越多。既然新房没得卖,那二手房呢?不过,当地多位中介都没有向记者推销二手房,都是继续推销周边附近的新盘。“附近二手房普遍不过两年,买家因此要交许多税费,二来附近新盘越来越多,二手房其实不太好卖,投资客多愿意买新房,当地人则很少去买这些商品房。”

记者还发现,一些楼龄较长的房源,尽管占据很好的地理位置,但价格却仍旧非常“低”。以距离惠州南站几站公交车站距离的莅士花园为例,楼龄超过15年,70几平方米的单位要价23万元。而距离惠州南站较远的大亚湾片区,许多新盘挂出的价格多为每平方米6000元左右。由此可见,没有投资客“光顾”的房源,与被“抢光”的新盘相比,价格悬殊很大。

此外,许多新盘虽入伙已久,附近商业配套也开始跟上,但入住率似乎仍不高。当地中介表示,深圳买家“归巢”的比例并不高。即使厦深铁路开通,跨境交通的经济和时间成本依然难以接受。已经在惠州南站附近买房的陈先生告诉记者,他前年以每平方米7000元的价格买下一套78平方米的单元,现在市场要价每平方米9000元左右,但感觉有价无市。现在全部装修好家电全齐准备拿去出租,要价每月1800元,但好久都无人问津。“我从深圳罗湖回惠州的房子,一般都是开车,虽然高速澳头出口收费站距离小区仅十几分钟车程,但全程下来还是要近1个小时,加上高速路费和油费,天天来回显然不实际。”陈先生如是说。

如今在深圳,动辄百万起的首付对于普通工薪阶层来说根本无力招架,临深片区八九千的房价水平无异于是不少深圳刚需可能的“最后稻草”,是很多人留在深圳工作生活扎根的最后希望。更何况,很多关于深莞惠一体化的消息带来了一丝从“临深人”变成“深圳人”的希望。就是这样,深圳客让曾经的“睡城”逐渐苏醒。

“活这么说,深惠两地的交通会越来越方便,但价格承受能力还是差别很大。一旦深圳楼市有什么风吹草动,惠州南这边的房子肯定更难出手。”王先生说,“要不要做临深人,我还是有点拿不准。”

伦敦市长再挺英国脱欧 称是一生一次的机会

证券时报记者 吴家明

此前,被视为英国政坛重量级人物的英国伦敦市长约翰逊公开支持英国退出欧盟,导致英镑汇率急跌。近日,约翰逊再度力挺英国脱欧,认为英国应该脱欧以节省国家开支并掌握更多立法自主权,他表示这是“一生一次的机会”。

现在,距离英国首相卡梅伦宣布的6月23日脱欧公投日期还有不到4个月的时间。有分析人士表示,今年往后“英国脱欧”的担忧料将持续发酵,这也将对市场产生不小的影响,不确定性将成为主导市场未来几个月的主题。评级机构穆迪表示,英国“脱欧”的经济成本大于收益,该机构可能将此类风险纳入评级考虑。

地产热信贷忙：政策暖风下的经济隐忧

证券时报记者 方海平

当市场还处在2015年经济增速创新低、资本市场巨幅震动的阴影中时,2016年开局,各种意外就扑面而来。春节过后,利好新政接踵而至,实体经济层面有金融支持供给侧改革,楼市方面更是连发三政。

G20峰会刚刚结束,全国两会“即将开幕。在G20会议上,各国财长和央行行长给市场开出一“定心丸”:世界经济没有想象的那么糟糕,改革将继续,货币政策将延续宽松,财政政策将更为灵活,避免竞争性货币贬值。这对于中国经济而言,无疑同样是好消息。

然而,好消息的背后正在上升的风险因素值得警惕。春节后披露的社会融资规模、信贷和物价等统计数据远超市场预期,引发了市场对新一轮刺激和通胀的担忧。从记者采访情况来看,今年全年宏观经济仍会持续下滑,GDP增速可能会降至6.5%左右;尽管1月信贷数据高企,但基本不需担心通胀风险;不过,楼市背后或暗藏着巨大的风险隐患,并可能在下半年暴露出来;去产能面临着更大阻力,不断攀升的金融杠杆率也在积累风险。

政策暖风吹

当前,中国经济仍处于增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期的“三期叠加”阶段,经济增速下滑,外贸数据不佳,国际经济复苏缓慢。在这种背景下,市场多认为今年经济将继续下滑。中国银行前首席经济学家曹远征对证券时报记者表示,今年经济将继续下行,预计全年GDP增速将降至6.5%。

开年以来,政府层面通过各种方式向市场传递信号:稳增长仍将被置于重要地位,不会放任经济过快下滑。

证券时报记者 吴家明

巴菲特执掌伯克希尔哈撒韦以来,一年一度的致股东公开信已经走过了半个世纪,向来被投资者视为必读。当地时间2月27日,巴菲特的股东公开信如期发布,这已经是他写给投资者的第51封信。

热衷实业投资

2015年,巴菲特旗下的伯克希尔哈撒韦公司股价下跌12%,创下自2008年以来的最大跌幅,巴菲特的多只重仓股表现也不尽如人意。不过,作为长期投资者的代表人物,巴菲特对此并不以为意,他在信中对2015年的股市表现轻描淡写,大篇幅讨论了2015年的重大并购。

最近,买房还是实业投资这个话题,引起很大反响。对于巴菲特而言,答案很明显是后者。其实,巴菲特从十几年前开始就从投资保险业和公开交易的股票逐渐转向大规模实业投资。巴菲特曾经是80%的业绩来自于二级市场投资,20%的业绩来自于实业经营。最近20多年来,巴菲特基本上做到了将近80%的业绩来自于实业投资。2015年,实业投资对于伯克希尔哈撒韦的业绩贡献巨大。巴菲特在信中表示,2015年伯克希尔最重要的发展亮点不是与金融相关,而是伯灵顿北方圣达菲火车运输公司BNSF的收益增长。巴菲特表示,其对BNSF高达58亿美元投资非常有效地帮助了该公司提升客户服务,令BNSF税前收入增长至68亿美元。在美国铁路历史上,从来没有过这么大的投资。这钱花得很值。”巴菲特如是说。据悉,巴菲特去年在工厂、设备等方面的投资总额达到160亿美元。巴菲特重申,伯克希尔哈撒韦对恶意收购没有兴趣。此外,对投资者

春节过后,管理层就进入了忙碌状态,短时间内各种政策密集出台。2月16日,央行联合八部委共同印发了《关于金融支持工业稳增长调结构增效益的若干意见》,从六个方面提出了一系列支持工业转型升级、降本增效的具体金融政策措施。2月17日,财政部发布《关于财政资金注资政府投资基金支持产业发展的指导意见》。

在楼市方面,政策力度更是空前。年前央行就下发通知,在不限购的城市,首套房首付比例可以最低降至20%;对于二套房贷款,如果首套房贷款未结清的,首付比例可以降为30%;农历春节后,2月17日,央行、住建部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》;2月19日,财政部、国税总局、住建部联合发文,调低个人购买住房的契税税率,尤其侧重对90平方米以下个人住房的调整。

2015年末召开的中央经济工作会议提出了去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大目标,2016年年初中央又提出“供给侧改革”。春节后相继出台的这些金融支持实体经济,被市场解读为“正式拉开了工业领域供给侧改革的序幕”。

但是,从央行的动作来看,虽然其满足市场资金需求、保证流动性的意图明显,但目前为止,所使用的手段仍然仅限于公开市场操作和下调中期借贷便利(MLF)利率,而非降准。而且,央行还明确表示,公开市场操作会延续前期的常态化。可以看出,货币政策并未转向“大水漫灌”,仍以维持存量宽松为主,不应期待货币政策进一步大规模放松。

山东黄金首席分析师蒋舒对记者表示,如果今年一季度、二季度的经济数据下降得严重,估计在货币政策和财政政策上还是会有大幅度放松。毕竟相比于国外市场,中国仍

来说,巴菲特与合作伙伴如巴西私募股权公司3G Capital有何动作也是观察重点。三年前,伯克希尔与3G Capital合作收购番茄酱制造商亨氏食品,随后并购卡夫食品成为卡夫亨氏,后者跃升为全球第五大食品公司。巴菲特表示,伯克希尔将继续维持做权力分散化的企业集团,但也会继续寻找和3G资本联合创始人Jorge Paulo的合作机会。

继续看好美国

长期以来,巴菲特都看好美国经济前景,这一次也不例外。巴菲特表示,虽然当前美国经济增速仅为2%,人人都希望经济增长更快一点,但即使这样的增速,随着时间推移也会带来可观的增量。巴菲特在

然有较大的宽松空间。

楼市或暗藏风险

除了利好政策频出,1月份相继出炉的经济数据也超出市场预期。其中,2月16日公布的社会融资规模和信贷数据尤其引发了市场关注。数据显示,1月社会融资总额3.42万亿元,人民币贷款2.51万亿元,创历史新高,广义货币供应量(M2)增速反弹至14.0%。

2.51万亿的新增信贷被称为“天量”,这一数据超过2009年1月1.6万亿的同期最高峰;社会融资3.42万亿也是表内表外全面超增;M2增速反弹至14%,超过了12%的目标。这些数据,尽管有短期因素的作用,但是同比来看,其增长幅度依然惊人。海通证券认为,这或许预示着需求刺激再现,短期内对疲弱的市场是一剂兴奋剂,但也会考验供给侧改革的决心。

与此同时,1月份的居民消费价格指数CPI回升至1.8%,考虑到权重调整,按原权重测算的CPI大概为2.1%,食品价格和非食品价格都有上升,通胀出现明显上升势头;生产者价格指数(PPI)降幅也进一步缩窄至-4.8%。

值得注意的是,外贸数据却在大幅萎缩。海关总署公布的中国外贸数据显示,1月份,我国一般贸易进出口1.08万亿元,下降9%,其中出口6674.8亿元,下降2.7%,进口4131.1亿元,下降17.5%。

海通证券指出,这反映出内需依旧低迷,而在通胀出现明显上升势头、货币大幅超发的背景下,滞胀风险不容忽视。

不过根据记者采访情况来看,多数人认为,综合当前经济的总体情况,就今年全年而言,通胀问题并不值得担心。中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇对记者表示,通胀问题不用考虑,供给端没有

信中保持其一贯的幽默和乐观风格,他表示,在过去240年里看空美国始终是最大错误。美国的商业和创新作为两只金鹅,会生出更多、更大的金蛋。

除了美国,巴菲特最近似乎还多了一个“新欢”:与油价相关的能源公司。伯克希尔哈撒韦最新公布了对能源巨擘金德摩根的投资。截至去年年底,伯克希尔拥有金德摩根2653万股股票,持仓市值近4亿美元。不仅如此,今年以来巴菲特频频增持美国能源巨头Phillips 66公司股票。令人意外的是,“石油”这个热门词在信中仅出现了一次。

不过,巴菲特对于互联网似乎依旧不是很“感冒”。巴菲特认为创新会持续改善人类生活。但关于互

明显变化,超增的货币不会给物价带来冲击,主要是流向了楼市。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者,近期相继出台的多项楼市新政,给楼市带来了三方面的影响:降低购房者成本、实现积极去库存的目标以及改变市场预期。其中力度最大的一项新政是商业贷款首付比例下调到20%,这事实上比降息更有效果。

专家认为,短期内资本市场的稳定性或会受到冲击,民众持有房产的意愿随政策出台而增大。预计1月份信贷资源中有很大一部分流入了楼市。对于楼市去库存来说虽是好事,但容易透支各类信贷和政策资源。

从市场预期来看,今年楼市在上半年可能会比较火热,呈现量价齐升态势。但到了下半年,则可能受制于信贷政策激进扩张,而出现信贷发放信心有余而力不足的风险。”严跃进说。

另外,据记者了解,目前正在升温的楼市背后,杠杆也在快速放大,房产中介行业通过“场外配资”实现购房成交金额或已经超过万亿。根据2009年的经验,在上半年信贷天量“放水”后,下半年的信贷规模将明显收缩,随之而来的隐患不可忽视。

去产能遇阻

在近期包括楼市新政在内的一系列金融支持实体经济出台后,市场人士认为,尽管政府竭力平衡稳增长和调结构的关系,但很显然政府不会为了淘汰过剩产能而过分牺牲经济增长,这就意味着,年内或难有大规模的市场出清。

平安证券表示,从目前出台的金融支持实体经济政策来看,即便是供给侧改革的配套文件,也侧重强调支持性政策而非“淘汰性政策”,整体仍然表现出国家对工业及房地产行业等的呵护态度,表明政府在大力推进供给侧结构性改革的同时,

联网投资,他还没有准备好。现在我每周花10小时左右的时间玩线上桥牌,然而我是没有准备好使用Tinder交友软件。”巴菲特说。

那些年犯下的错误

谁都会犯错,巴菲特也不例外,他在信中也进行自我反省。巴菲特表示,其部分投资也会有相当低的回报。在这部分案例中,我多半是在公司和行业的经济动态分析上做出了错误的评估,并为此付出了代价。在另一些案例中,我对既有经理人或自己聘用经理人,在能力和忠诚度评估上出现错误。”

过去,巴菲特也曾公开表示自己犯下的过错:曾经仅仅因为价格的低廉而收购了伯克希尔哈

仍在竭力平衡稳增长和调结构两大目标,以“稳增长”争取时间来换取“调结构”的空间。

蒋舒对记者说,去产能的压力正在增大,寄希望于通过人民币贬值和“一带一路”等输出过剩产能的方式并不现实。中国过剩产能体量太庞大,相比之下,外部需求则要小得多。他认为,化解过剩产能最根本的还是要通过兼并重组以及内部消化。

而在当前的GDP和财政考核制度并无本质改变的情况下,这一点正面临着越来越大的阻力。对于清理那些占据了银行信贷和政府资源的僵尸企业,中央政府的态度肯定是要大力解决的,银行总部也是希望的,但到分行可能动力就没那么强了,越往下阻力越大。”他说。

与货币超发,去产能遇阻相对应,我国的金融杠杆率正在上升。据国泰君安证券研究所测算,截至2015年末,中国经济整体债务规模为176.5万亿元,全社会杠杆率为260.8%。2008年金融危机后,中国全社会杠杆率出现了大幅上升,2008~2015年间猛增了90.8%。

国泰君安认为,杠杆率的不断攀升与产能出清遇阻紧密相关。在过去的增长模式下逐渐形成了房地产、地方融资平台和产能过剩的国有企业构成的三大资金黑洞,依靠政府信用背书、财务软约束,加杠杆负债循环,产生大量无效资金需求,不断占用信用资源,对实体经济有效融资需求产生挤出效应,损害资源配置效率,抑制新的增长模式,导致经济下滑。

郭田勇告诉记者,就目前的情况来看,金融杠杆率高企本身的风险不需担心,关键问题还是在于实体经济。实体经济一旦出问题,金融高杠杆率的风险就会爆发。

蒋舒向记者表示,在当前背景下,要想彻底化解过剩产能的问题,除非这些僵尸企业自身发生严重问题,被迫兼并重组或倒闭。事实上,这种风险已在积累。

伯克希尔哈撒韦去年利润增逾两成

证券时报记者 吴家明

在交出给股东的信同时,巴菲特还交出了另一份答卷:伯克希尔哈撒韦公司的去年第四季度财报。财报显示,在保险业务表现改善和投资及衍生品交易收益的提振之下,去年第四季度公司利润大增32%,净利润为54.8亿美元;持续经营每股收益为2843美元,好于预期的2412美元。

此外,伯克希尔哈撒韦公司2015年全年利润上升21%至240.8亿美元,目前A股股价回到198190美元,收复了今年以来的累计跌幅。此外,巴菲特去年最大手笔投资——320亿美元收购精密机件在

上月正式完成,收购金霸王公司预计也即将完成。

标普近日将伯克希尔哈撒韦公司的信用评级维持在“AA”不变,评级前景“稳定”,主要是考虑到该公司的多元化和适度的财政风险状况。标普去年8月曾将伯克希尔加入“负面观察”名单,原因是担心巴菲特使用大量现金收购精密机件的决策可能影响该公司的财政状况。

去年,美股市场表现最活跃的“牛股”都集中在科技行业,但巴菲特唯一持有的科技股IBM股价去年则下跌了13%。伯克希尔哈撒韦表示,计划维持在IBM的大量持股,尽管截至去年底账面亏损已达26亿美元。

节目预告

甘肃卫视《投资论道》呈现全新投资盛宴——携手《证券时报》、深圳证券信息有限公司、《新财富》杂志社；联合全国百余家券商上千家营业部；携手明星股顾、寻找市场热点、挖掘投资技巧。敬请关注！

■今日出镜营业部(部分名单)
长城证券 北京中关村大街证券营业部 中信建投证券 北京方庄路营业部 中航证券 北京安立路营业部 大通证券 北京建国路营业部

■今日出镜嘉宾：
王剑辉 首创证券研发部总经理

■主持人：郭丹 ■播出时间：甘肃卫视《投资论道》晚间22:20