



“中国大妈挑战华尔街”的 楼市猜想

66

逢低扫荡的“中国大妈”和华尔街金融大鳄隔空对决半月,然而金价持续走弱让高歌猛进的“中国大妈”尴尬被“套”,从中可以看出,传统的投资思维正在受到冲击,到底投资什么,才能抓住未来的钱?

□地产评论员 陈程

几大投资渠道 谁能“打败黄金”

置业底特律不靠谱的真相披露不久,塞浦路斯又引发了一场全球黄金大跌的危机,外围经济形势的低迷收紧了人们的投资渠道,反观国内市场,投资也处处受阻。

国际贵金属价格连续多日“高台跳水”,金融市场和专家看多看空后市不一,对于“中国大妈”被套牢,业内人士建议:“由于国际贵金属价格暴涨暴跌是受多种因素影响,普通投资者需谨慎对待市场。”而国际金融理财师李智海也认为,黄金投资不宜作为家庭理财主要方式。

而从股票市场来看,股市大盘从2007年的6000多点一路跌到现在,甚至连站稳2300点都乏力,当年股海沉浮的投资者,不少人至今仍被套牢。

此外,期货市场专业性要求更高,不利于普通投资者操作,而艺术品投资市场泡沫泛起,人为造市,包装炒作十分普遍。笔者从一位从事艺术品拍卖的相关人士处得知,艺术品增值猫腻很多,不少委托拍卖的收藏者会找“自己人”去拍卖现场竞拍,炒高价格,最终落回自己手中的时候,价格已经涨了无数倍,“而这种情况十分普遍”。

相比之下,房地产市场的投资价值仍然被看好。郎咸平曾表示,“中国的房地产保值性要强于股市,黄金适合短期炒作,长期投资的话,房地产的增值空间要比黄金好。”在宏观调控引导商品住宅去投资化,住宅“限购”持续执行的市场的市场背景下,考虑将资金投向具有可持续回报的商业地产潜力股有可能成为投资客的备选项之一。

调控后楼市 失去投资价值了吗?

“新国五条”中针对商品住宅的调控继续加码,二套房首付比例的提高、二手房征收20%的个税等措施令原本的住宅市场投资空间持续压缩。而与此同时,各地政府及城市区域发展规划政策频频出台,助推商业地产市场向上行走。

同策咨询研究中心总监张宏伟表示:“随着实体经济回暖及商业地产租金不断提升,商业地产的升值空间会越来越大,投资客对于商业地产市场的关

银行

- 获利方式:**利息收入
- 资金风险度:**通胀造成本金贬值
- 被控制程度:**政策干预大
- 手续费及税项:**利息税20%

股票

- 获利方式:**通过股票的上涨获利
- 资金风险度:**人为炒作风险度高
- 被控制程度:**高度控盘,政策干预大
- 手续费及税项:**印花税,交易手续费等

商业地产

- 获利方式:**通过租金获利,亦可通过物业升值获利
- 资金风险度:**风险较小,但评估需要专业知识
- 被控制程度:**主要靠市场调节
- 手续费及税项:**缴纳税金

外汇实盘

- 获利方式:**外汇上涨时获利,下跌时套牢
- 资金风险度:**难以获利,资金易套牢
- 被控制程度:**无法控制
- 手续费及税项:**价差大

实物黄金

- 获利方式:**上涨时获利,但难以得到较高回报
- 资金风险度:**资金风险度相对较小
- 被控制程度:**国内外经济形势,人民币实际价值
- 手续费及税项:**交易税费

艺术品

- 获利方式:**艺术品增值时获利,贬值时套牢
- 资金风险度:**估值标准和相关法律不健全
- 被控制程度:**市场炒作,缺乏透明
- 手续费及税项:**交易税费

◎理财问答



知名房地产专家
蔡为民

Q:当今市场的投资环境如何?

A:用四个字形容,“风云险恶”。因为大家慢慢发现,不管投资什么,面对的风险系数都越来越高。

Q:商业地产相比其他投资渠道有何优劣?

A:优势的地方是不限购,比较容易进入。劣势的地方是,与住宅不同,住宅除了商品属性以外,还被看做是民生的必需品。而商业地产被认为是商品,投资商品肯定是有风险的,要对市场的供需有更清楚的认识。理论上讲,像写字楼这样的投资项目,有轨道交通通达的地方都可以投资。但是像商铺和商住楼这种物业形态,则需要考虑地段、人流等问题。

Q:投资者应该以何种心态来面对日益严峻的投资形势?

A:冷静、理性、客观。不能盲目跟风,像“中国大妈”抢购黄金就是一个最好的例子,现在看来,应该是要被套牢了。虽然这种投资是有一个大的背景是人们手上的钱面临着通胀的压力,但是还是应该理性分析。现在的投资应该是以抗跌,保值,安全为首要目的。而像过去那种追求大幅度增长的投资方式,只有在经济高速增长长期才会遇见,现在已经过去了。

注度也会越来越高。”

根据上海搜房数据监控中心统计,2013年第1季度,上海商铺共计成交2773套,同比上涨18.45%;成交面积38.7万平米,同比上涨36.46%。上海搜房数据监控中心分析师指出,2013年商铺成交面积环比小幅下跌,主要是春节长假因素的影响,而同比来看,2013年第1季度商铺成交依然明显好于2012年同期。在成交价格方面,2013年第1季度,上海商铺成交总额为85.01亿元,同比涨幅则达到104.20%;成交均价报于21967元/平米,同比则上涨49.64%。

写字楼方面的成交数据显示,2013年第1季度,上海写字楼成交6536套,同比2012年第1季度大涨233.13%。分析师认为,上海写字楼市场在2013年还是较为活跃的,尤其是小户型商住楼项目,自2013年以来持续热销,在每周成交TOP10榜单上,商住楼总是占据着超半数的席位。而随着住宅调控的持续从紧及国内经济环境的逐步回暖,预计2013年写字楼成交市场或将持续走高。

低门槛投资型物业 因何大热?

低门槛投资型物业的热销,与当下的市场环境和经济政策有着很大关系。

首先是限购政策的影响,商业地产宽松的政策环境吸引了不少投资客的目光。戴德梁行华东区写字楼部董事沈洁女士表示,不动产是中国人投资永远的一个方向,原来愿意买住宅,现在因为调控政策很多人从住宅转向了商业地产。

在上海市某银行上班的营业经理顾女士告诉笔者,“2002年的时候,她在闸北区买了两间小房子,每间仅有9平米,后来房价一路高涨,去年的时候遇上拆迁,赔偿了400多万。”被问到拿着这些钱是否会继续投资住宅,她则表示:“不会了。像那样的时代不可能再重复,现在政策越来越紧,不如去投资政策环境宽松的商铺之类,租金回报也很稳定。相比之下,商业类的地产增值保值能力更强一些。”

其次是城镇化概念的提出。投资商业地产首要考虑的是地段。在寸土寸金的市中心,商业地产价格高昂,普通投资者根本无力承担。然而城镇化提出,在一定程度上降低了商业地产的“门槛”。上海市商业经济协会副会长齐晓斋认为,“城镇化的提出,将使今后平均每年全国城镇人口增长2000万左右,人口是构成市场的基本要素,每个人都要吃要穿要住,有服务、餐饮等各方面的需求,这样就给我们商业地产带来了购买力。另外,轨交、公交都会带动城市的发展,会辐射更大范围,不仅是城市还会辐射到周边地区。”

另外,新型大社区的形成,也给商业地产的发展带来了助推作用。RET睿意德商业部董事杜斌提出,未来,社区规模会越来越大,里面的内容会越来越丰富,人们生活水平不断提高,一站式的社区商业会越来越火。社区型商业和区域型商业最终会结合在一起,变成一种新的大社区商业,这也是未来商业地产投资的一个方向。