

下次撬动地产的杠杆很可能是股市再次大起



热点关注



韩秀云 著
中信出版社友情推荐

2008年,受国际投资市场、美国经济衰退等因素影响,中国的投资市场也面临太多压力。房价是否已经达到拐点?股市将如何走向?如何应对物价飞涨和通货膨胀?黄金一涨再涨,现在还能冲进去吗……在本书中,著名经济学家韩秀云教授用最简单生动的方式解释这些经济现象。

[上期回顾]

2003~2007年,政府年年出台新政策,年年试图调控房价,结果是出台一个政策,房价就涨一轮。为什么?作者认为:民间资本是推高房价的首要原因;境外资金是次要原因;股市资金是重要原因;地价暴涨也是重要原因;银行20万亿居民储蓄被撬动,是房价上涨的最后一个原因。

要看房价是否出现拐点,先来看“供”。前面提到,房价推高的一个主要内在原因,是因为土地实行“招拍挂”交易后,地价升高了。下面我们来看一个真实的案例。

成都被联合国评为“最适宜人居的地方”之一。成都人生活节奏慢,让人感到生活得很惬意。可是2007年在成都的一次土地拍卖会上拍出了天价,几乎一夜之间改变了成都人优哉游哉的生活。

在成都市中心,有一座旧的成都百货大楼被拆成平地,共有82亩。这里是黄金地段,把地拍完之后,政府就想把它卖掉。等到拍地那天,很多知名地产商都来了,现场热闹非凡。这块地起价2000万人民币1亩。刚开始是内地地产商们举牌,叫价到4000万时,内地地产商都不再举牌了。这时香港6家房地产商就开始了激烈的争夺,他们都想争到这块地。价格一直往上叫,4000万、5000万、6000万、7000万、8000万。叫到8000万时,全场都静了下来,大家屏住呼吸,环顾左右,看谁敢在这么高的价位上继续叫价,直到最后8800万一锤定音。结果,这块地被香港九龙仓地产商拍走了。九龙仓击败了“同台演出”的华润置地(1109.HK)、和记黄埔(0013.HK)、新鸿基地产(0016.HK)、太古地产(0019.HK),还有信和置业(0083.HK)。

档娱乐和餐饮场所为一体的超级商场,甚至将成为成都的新地标。除了支付地价72.4亿,最终得主还需要投入40多亿元,而且必须在8个月内动工,3年半内竣工并投入使用。这么简单算算,每平方米的成本得多少?加上利润又是多少呢?最后该卖多少钱一平方米呢?这给其他地产商一个太好的看涨理由:你看,九龙仓将来会卖多少钱?我该卖多少呢?这给太多购房者一个太大的刺激:现在再不买房的话,等“楼王”建好了,其他房价比着涨的时候买,更惨!就是这样的一个思维逻辑。

看到土地供应,楼房供应应该是这个样子。让我们再看需求。除了前面谈到的近似集团作战的买家,再看看市场本身的主体需求是怎样的。

第一部分是资金实力很强的群体,主要是成功的私营企业老板、境内外上市企业高层主管、大型国企高层主管、政府部门的实权人物、城市高级白领阶层,他们不仅有第一套居所,多数还有第二套居所(如别墅、度假村等)的需求;不仅有多处居住需求,还有购置多套房产的投资需求。

第二部分是30~40岁已经成家立业尤其是有孩子的群体,他们努一把力,掏出多年积攒的家底,再找父母亲朋借点,勉强凑齐首付款买下一套中价房,之后每月努力还贷,生活也相对安定。

第三部分是20世纪80年代后出生的这批人。他们基本上都是独生子女,生活在比父辈优越的条件下,他们有住房的需求。现在中国二十多岁

这一代人,是需要房子,甚至是好房子、大房子。他们要成家,他们更有自己独立的生活和思考,更能适应贷款消费的生活。

第四部分是从农村转移到城市的人口。在我国城镇化过程中,将有两亿到三亿人口从农村转移到城市里来。他们有住房和租房需求,需求更强劲。如果这两三亿人口都转移到城里来,就相当于多出一个美国、多出两个日本、多出两个俄罗斯。这么大的需求规模需要多少房子才能满足供应?

所以,中国的国情很特殊,人口多,无论对什么东西的需求后劲都源源不断。简单算算我国住房供求之间的平衡关系,看看拍卖成本那么高,就会知道这个房价的长期支撑点在哪里。话说回来,即使撇开人均计算上的一些方法问题,假设我们承认这么一个高危的现实,如果要找两个方法去降低这个比例,那就是:一是把房价降下来,二是把收入提上去。这两个中哪种可能性大呢?

把房价降下来,说起来轻松,现在来看,土地成本已经成为最重要的一块,建筑成本也有一块,房地产商的利润要有一块,没有足够利润商人不干,所以想让房价降下来其实很难。我们谈到土地价格是怎么抬起来的,现在想降回去,怎么降?便宜的土地该卖给谁?还有那么多虎视眈眈的资本大鳄没有拿到地,怎样才公平?其实土地拍卖是相对公平的,价格由市场供求说了算,高就是高,只要有人买你也没办法。如果一块位于市中心的

地谁都能买得起,难道就公平了吗?问题的关键在于,政府怎样公平地使用这块公平拍回来的资金,这是另一个重要的问题。

既然房价在哪个环节都不容易压下去,那剩下的办法就是把人们的收入提上来。收入能提上来吗?谈到收入,就会逐渐引出另一个重要问题。很多人说:“表面上看没错,收入是增加了一点,但物价涨得更厉害啊!”对了,这种现象叫什么?这叫通货膨胀。如果10年前你有10万元,你以什么样的方式保留到今天最划算?存款?买电视?买冰箱?买汽车?买柴米油盐?很显然,这些方式都赔了,因为10年前的10万元如果能买套一居室,今天大概只能买间厨房。冰箱、电视都降价很多轮了,柴米油盐又搁不住。那你这钱搁在哪儿不但能保值,而且还“大赚”了呢?

一个是股票,一个是房子。但是,有些股票都跌到ST,甚至退市了。所以最保险的,就是买房子。大家都知道,我国物价指数还在向上升。物价指数代表什么?它代表一国的通货膨胀率。当物价指数涨到8%,我们就说通货膨胀率是10%。在通货膨胀率不断上升的情况之下,买房合适吗?还是还完银行贷款的利息,不是还完吗?房贷的利息如果是7%,物价指数也是7%,那你还银行的利息不正好就是通货膨胀率的那部分吗?其结果就是你没有还利息,因为利率抵消了通货膨胀率。因此,

买房确实可以抵抗通货膨胀。分析完供求,再回头来看看,刺激本轮房价暴涨的几大短期因素有没有消退。

一是民营资本。如果说房价高了,它们会去哪里?水电煤油矿基本进不去,难道是暴涨暴跌的股市?难道是1000美元1盎司的黄金?难道是1.5以上水平的欧元?它们要进去吗?不是地产有多好、有多便宜,关键是这么多资金实在是无处可去,总不能一麻袋一麻袋地把钱捂在地窖里。二是国际资本。它们跟民营资本面临差不多的问题,但它们相对而言多一个股市渠道,它们胆子大些,经验多些,但这不妨碍它们进入楼市。因为它们的钱实在太多,要想搭上中国经济的快车,搭上人民币升值快车,能抬腿的机会就这么几个。三是股市资金。2008年楼市突然发呆了,为什么?股市暴跌了,“容易钱”、热钱的力量少了一大块,被套在里面的人到处找钱解套,哪里都缺钱,人们无暇顾及楼市。四是居民储蓄。截至2007年末,我国居民储蓄存款余额为17万亿人民币,大家觉得还有撬动的空间吗?

供给分析了,需求分析了,内因分析了,外因也分析了,读到这里,大家会看到除了股市喘了口气,其他导致房价暴涨的因素一个也没退场。换句话说,下一次撬动地产的着火点,很可能是股市再次大起。我们会看到一批新富,他们买房子还会像买萝卜青菜一样。

当然,你也有可能是其中一个,但更多的可能,是你“集资”给了别人。

在饭店里吃出一根铁丝不一定是坏事



苏小懒 著
长江文艺出版社友情推荐

苏小懒是北方女人中典型的大女人,木木是南方男人中典型的小男人。他们的爱情自然是杂味纷呈,当然,甜蜜是主旋律。该书采用对话形式,讲述了苏小懒和木木从“触电”到结婚的全过程,语言搞笑、幽默却不失智慧。这部半自传体和半虚构的书以情景剧的形式“上演”,可以让读者咧开嘴从头笑到尾。

[上期回顾]

十一期间,木木去秦皇岛拜见未来的岳父岳母。没想到小懒的妈妈比木木还要紧张,甚至把木木和狗的称呼弄错了。春节期间,小懒去海南拜见未来的公公婆婆。为了防止木木的同学用海南话取笑自己,小懒学了一句海南话“Gin梅该微亮斤啷啊”,结果闹了大笑话。

爱情日记

2005年3月7日

上个月,木木去踢球,捡回来一个白金戒指,问了好半天都没人要,只好带回家送给小懒。

前几天,木木又去踢球了,回来后拿给小懒一个18K的黄金戒指,又是捡的,还是没人要。

今天,木木又去踢球啦!小懒就像《农夫和金鱼》里的老太婆,忐忑不安地等待他回家。

两个小时。

木木:小懒,我回来啦!

小懒(激动地):你今天捡到戒指没有?

木木:没有哎。

小懒:为什么?

木木:因为我的球技进步了。

小懒:这跟球技有什么关系?

木木:因为我现在不低头看地面,也可以踢着球满场跑啦。

2005年5月16日

恋爱一周年啦。早在几天前木木就一直问小懒有什么愿望,还大言不惭地说只要能他做到,一定帮小懒实现。因为机会比较难得,所以小懒没有当即告诉木木小懒眼下的愿望,因为怕他会很果断地拒绝。但架不住木木有一颗“打破沙锅问到底”的心,被木木逼得急了,小懒终于说出了心里话。

小懒:可以让我用兰蔻的睫毛膏刷下你的睫毛吗?没有任何反抗的?

木木(黑脸):……你丫就是精神病。

小懒:求你了。你刚刚不是说不论什么愿望都会帮我实现吗?这个愿望很简单啊,都不用你费神费力,甚至都不用花费一毛钱。

木木(愤怒):可是会耗掉很大的自尊……

小懒:可是自从我的睫毛毛被烧掉,再也长不长,你不是一直都取笑我睫毛短吗?你还说,有着卷翘而长长睫毛的人会很漂亮和有气质。

木木(骄傲地):是啊,你的睫毛都没有我的三分之一长,还浪费那么多的睫毛膏,真是浪费。

小懒(叹气):求你了,就是因为涂在我的睫毛上没效果,所以我想涂在你的睫毛上。你想嘛,我用过那么多款的睫毛膏,都没啥效果。可是你的就不一样了,你底子好,在开灯的晚上,不论是平视,还是垂下眼帘,都能投出那么长的影子。

木木(越说越来劲):就是,我这个,哼,我们同事也都说我睫毛好漂亮。

小懒:是吧?可是,你说你一男的,闲着没事干这么长的睫毛干什么用?是不是暴殄天物。

木木:不是啊。傍晚的时候去散步,经常有小飞虫停在上面休息的……

小懒(压住怒火,继续好言相劝):所以,你看,我这次买的是兰蔻睫毛膏啊,兰蔻!名牌啊,为了这一款睫毛膏我省吃俭用,勒紧裤腰带连饭都没吃才买的……

木木(斜眼):你好像是减肥吧?

小懒:可是为了平衡开支,为了买这款睫毛膏,我眼中的鞋子、T恤都没有买啊。

木木:那你觉得有效果吗?

小懒:确实不错,比别的牌子好些。

木木:那不就得了,有效果还不好。

睫毛上,会是什么效果?简直难以想象。求你了,让我试试吧。好不好嘛(撒娇中)。

木木(打冷战):拜托,我是男人哎!土可杀不可辱!

小懒:呃……木木啊,那你是想洗碗,还是想让我刷下睫毛?

木木:小懒,我求你了,能不能不要用这样的方式引诱我?

小懒:呃,那你是想拖地还是想让我刷下睫毛?

木木:……

小懒:你是想做饭还是想让我刷下睫毛?

木木:……

小懒:木木,求你了,就一次还不好吗?

小懒:木木,今天可是我们恋爱一周年啊,你也不想我不开心吧?

小懒:木木,人家睫毛这么短本身就很难过了,你老还是打击我,取笑我。呜呜呜呜呜呜,你就这么忍心看着我难过吗?

就在小懒的耐心达到极点,想用绳子直接把木木捆起来的时候,木木幽幽地说了一句话,如醍醐灌顶让小懒彻底断了刷木木睫毛的念头。并且,这句话,导致小懒把兰蔻睫毛膏紧紧地握在手中,哪怕他跪下来求自己,也绝对不肯给木木使用了——

木木:这可是兰蔻呀,那么贵,涂在我睫毛上,多浪费啊!

2005年7月17日

小懒心得:恶人难做!木木所在的部门同事聚餐,可以携带家属一名。小懒屁颠屁颠地就跟着木木出门了。席间谈笑风生,好不愉快。可是吃沙拉的时候,小静突然吃出了一根铁丝!简直太过分了!

经理:你好,请问有什么事?

小静(用筷子夹起铁丝):这是什么?

经理(弯下腰看):呃,对不起,我马上给您换一份。

小静:这是换一份的事情吗?

经理(犹豫):这样吧,我再送给您一份油焖大虾。

小静:这是送一份油焖大虾的事情吗?我今天一整天都会想着这件事,回到家也会恶心想着这件事,晚上根本睡不着觉,搞不好夜里还要做噩梦,明天起来吃不下饭,精神也不会好,你说,这是送一份油焖大虾的事情吗?

经理(一咬牙一跺脚):小姐,您提出个解决方法,如果行得通,咱们就按您说的办。

小静:我们这桌买单。

经理(不安地搓手):这……小姐,有点太为难我了,您看,半价成吗?

小静(横眉冷对):这是半价的事情吗?(不耐烦地站起来)你家店里有这么多客人,万一大家吃出什么来你负得起这个责任吗?半价也可以,我的精神损失你们也顺便解决一下……

经理(打断):小姐您甭说了,买单,全部买单。

小静:这还差不多。

木木:这样也可以啊。

小懒:哇,好厉害!

几天后。木木和小懒去吃麦当劳,吃鸡翅的时候,居然上面长着一根长长的鸡毛,当下恶心得就要吐出来。

木木:小懒,上次你看到我同事是怎么做的了,这次,就交给你啦。

木木(招手):服务员,叫你们经理来。

事情?

木木(用手捏住鸡翅):这是什么?

经理(弯下腰看,非常镇定地):呃,这是鸡毛。

(天啊,这台词明显不对呀,她应该说,“呃,对不起,我马上给您换一份”才对呀,然后我们就会说——你说,这是换一份的事情吗?这时经理会说,那您说怎么办,接着我们会说——买单!呜呜呜呜呜呜……)鉴于麦当劳没有按照我们之前设定的套路来,这个经理擅自篡改台词,居然说“这是鸡毛”,太让我们震惊了,这突如其来的意外使得我和木木面面相觑。小静,这个情形你没教会我呀。)

木木(想了想):你说,应该怎么办?

经理:你想怎么办?

木木(眼睛瞟向小懒):你觉得呢?

经理转向小懒。

小懒:呃,呃,呃,那个,呃,(眼睛瞟向木木)你觉得呢?

经理转向木木。

木木:你觉得呢?

经理转向小懒。

小懒:你们是全国连锁店,出现这样的事情,非常过分!我今天一整天……呃(转移话题),木木,我们一会儿看电影吗?

经理:您说什么?

木木(恨铁不成钢地):你说个解决方案我听听。

经理:你说个解决方案我听听。

小懒(心里骂:我靠,你鸚学舌啊,一跺脚):换掉。经理:好,我现在马上给您换一份。经理拿来一盒新鸡翅后,雄赳赳气昂昂地离开了。