峰层盛会,共商胜出之道

“中国·南京首届高端物业 解析暨私人理财报告会”周日开幕

过去十年,3%的通胀率让不少人的现金缩水了;新一轮调控下,十年来稳定持续增值的房产面临拐点;大盘6000点后开始跳水,至今起伏不定;市场上无数的理财保险产品,我们难以选择。我们的财富面临着难以预计的风险。5月9日,“中国·南京首届高端物业解析暨私人理财报告会”将在维景大酒店举行,独立财经评论家叶檀、房产专家、金融专家,各大银行VIP客户、私人银行客户和《金楼市》置业俱乐部精选的高端客户都将应邀出席。

叶檀与你直面楼市真问题

十字路口,楼市与中国经济将何去何从?本周日,“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”如期举行,届时独立财经评论家叶檀将亲临现场,为你解析新政下的楼市之惑。

准备金率上调 楼市股市受挫

5月1日,央行宣布再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率。叶檀第一时间在其博客表达了观点。叶檀分析,上调存款准备金率对楼市打击巨大,对股市有连带负面影响。2007年10次上调存款准备金率,股市8次上涨、2次下跌;今年两次上调存款准备金率股市全都下跌;第3次上调,也不会太出意外。

2007年,通货膨胀恶化的趋势下,存款准备金率上调与一两次加息于事无补,反而被当作利空出尽是利好,大肆炒作。而今年上调存款准备金率的背景是实体经济不稳定、楼市成交量大跌、股市开始下挫。市场已对此产生了明确预期,目前房地产市场成交量大幅下挫是价格下挫的前奏。

叶檀认为,投资热已有下降先兆。抑制地方融资平台的借贷与房地产降温,使得银行相关投放受阻,需买入票据来补其余的信贷额。与去年增发票据扩张实际信贷额不同,今年银行反其道而行之。说明贷款规模开始收缩后,银行贷款大部分进入实体经济,以贷款余额推高产品价格的伎俩受到严厉打压。让投资者略感安慰的是,与打压房地产市场不同,证券市场仍然受到呵护,结构性机会依然存在。上调存款准备金率打消了短期内加息的可能性。同时,由于人民币绝对不可能大幅升值,与美元之间利率空间不大,外资虽然涌入中国,企业将外汇转为人民币、借入外债的过程还在持续,但疯狂的程度将略有下降。对此,记者采访发现,不少券商反而认为股市受挫,正是尝试适当为优势地产股、金融股建仓的好时机。

“房地产调控只许成功不许失败”

对于房地产的新政调控,叶檀一直持有最犀利的观点。她认为,正在进行的房地产调控是中国改变经济结构的最后一次机会。如果此次调控不成功,中国经济高增长、高通胀、依赖外需的局面将无法改变。

4月20日央行统计显示,我国的银行房地产贷款占比约30%。这不是全部的风险,由于我国信贷抵押物主要是房地产,加上房地产抵押担保贷款,实际数据远超30%。业内担忧的断供潮会出现吗?叶檀在博客中记录,银行放贷两到三年才进入风险暴露期,伴随银行贷款在房地产业集中度的增加,房价下挫后不良贷款率同步上升的风险极大。据上海银监局最新的压力测试,房价下跌10%,房贷不良率将上升到正常情况的2.6倍。

叶檀介绍,房地产投资增加还会让我们沉浸于高增长的迷雾中无法自拔。据分析,房地产增值占到2009年全年GDP的6%,25%的投资在房地产行业,50多个产业与房地产关系密切。正如叶檀所说,房地产对于拉动中国的投资、拉动中国的内需实在太重要了。再想想为什么选择1998年进行房地产市场化改革吧,是为了拉动内需。2009年财政再次被逼急,政府再次拿出了拉动投资、拉动房地产的法宝。

因此,叶檀认为,此次房地产调控最可怕的就是在巨大的压力下半途而废。“为了GDP、为了银行生计、为了漂亮的统计数据对房地产大开方便之门,政府哪怕作出半句话的暗示,房地产价格就会出现报复性反弹。经济结构、泡沫风险将比调控之前更恶化。”叶檀将此观点作为博文标题:“房地产调控只许成功不许失败”。

快报记者 谭明村 整理

》互动声音

快报读者急寻投资之路

现代快报《金楼市》将主办“中国·南京首届高端物业解析暨私人理财报告会”的消息一经发布,便受到众多投资者的热切关注,对快报读者限量派送的百张门票瞬间预订一空。

何时买别墅才能避免贬值

目前就职于某投资公司的由先生,虽然给众多公司做投资咨询时头头是道,但轮到自家的别墅购置计划时,他却举棋不定。“我主要是给医疗企业做投资咨询,所以对楼市却不是很确定。”目前经济条件还不错的由先生打算在河西或者是江宁物色一套别墅,提高一下居住品质。

在他看来,奋斗了多年目前经济条件还不错,应该买套别墅享受一下生活。但是现在新政不断,让他对未来房价走势很困惑。“虽然自家是打算自住,还是害怕买了别墅之后会贬值。”

希望叶檀给点投资信心

相对于手里有几套房子的投资客,戴小姐觉得胆小让她丧失了很多投资机会。2008年她就想卖房,但觉得投资门槛有些高,没想到2009年房价却迎来一轮疯涨。高投资门槛和高风险让她只能退而在股票基金上做投资,或者买些黄金。没想到今年黄金价格上涨颇快,放弃了黄金购买的戴小姐再次把目光投向楼市。

“今年抑制楼市的政策接踵而至,但是细则还没有出来,未来很不明朗啊。我觉得叶檀的观点还是蛮好的,这次主要是想听听她对经济形式的宏观分析,找找对楼市的信心再决定投资方向。”

除了楼市还能如何投资

“自己创业过,买过股票基金,都不如买房投资增值快。”王女士的投资经几天都说不完,不过她最偏爱的还是楼市投资。2001年的时候她在江宁买了套单价1000多元的房子自住,后来工作调动住着不方便就转手了。这一转手便赚了十几万元,让她的购房本金在两三年的时间增长了两倍多。

于是尝到甜头的王女士便开始了楼市投资计划,她把目标锁定在知名开发商开发的高档小区,事实证明果然都是稳赚不赔。在2010年楼市面临新政大考的时候,王女士的困惑不少,该退出楼市还是转移投资目标呢?不投资楼市,投资什么赚钱更保险呢?

手里几套房的该出手吗

用热锅上的蚂蚁来形容此时手里有几套房子的郭先生最贴切不过。近两年,郭先生把手里的闲钱都投向了楼市,在市中心先后购置了几套酒店式公寓。面对新政出台后房价下挫的趋势,他坚持的“房价不会跌”的信念开始摇摆了。

“我本来打算把手里的部分房子转让,部分房子出租,但是不知道未来经济的宏观走势如何,万一房价大跌我就要亏本了。”郭先生正被诸多烦恼考验着,自家的房子是尽快出手,还是继续持有?还是趁房子跌价的时候再购进一些更保值的物业?他希望能够在本周日的“中国·南京首届高端物业解析暨私人理财报告会”上获得答案。

快报记者 周映余

》精彩看点

“资产增值服务平台”成立

在通胀压力巨大的今天,资产增值是大家最关心的话题。“南京第一资产增值服务平台”将于活动现场正式成立。在这个服务平台上,读者可以得到更多资讯,了解最新的投资渠道与观点。

“南京第一资产增值服务平台”首批特聘顾问同期亮相。特聘顾问都是行业大腕,他们有专业眼光,也有实战经验,他们的建议有重大参考价值。“南京第一资产增值服务平台”的成立,将为南京高端人士的专业理财开辟新渠道。

互动交流面对面

“史上最严”的房产调控已到来,中国经济或将真正迎来又一次改革,大潮之下,投资理财,何去何从?周日,叶檀将针对“中国式投资”进行专题演讲。与此同时,现场还设置了互动环节,叶檀将和高端物业高管、银行高管与到场的高端人士一起交流。你更可以现场提问,一同解读当前经济环境下的投资困惑,共商投资胜出之道。

物业金融双联展

此次不仅有高端物业集中展示,还将有最专业的价值解读。天正桃源、招商依云溪谷、苏宁紫金东郡、珍珠泉九号、加州城岭秀、中浩青溪庄园、碧桂园如山湖城、卧龙湖国际社区、紫园、紫庐悉数亮相。

与此同时,中国工商银行、中国建设银行、中国交通银行、招商银行、浦发银行、兴业银行、华夏银行、中信银行、南京银行等知名金融机构将派出理财师,为到场的高端人士量身定做理财计划。

优雅环境红酒品鉴

限量甄选高端物业,定向邀请财富人士,私密场所静心品鉴,组委会基于这个想法,现代快报特别邀请久韵城葡萄酒文化推广机构为活动提供数十款红酒,读者不但可以现场品鉴,更能听到品酒师为你娓娓道来的红酒文化。

姚峰设计作品展

著名青年时尚设计师,美国杜邦莱卡首届“青年风尚”设计师金奖得主,中国著名时尚女装“洁”品牌的创始人及设计总监……姚峰每年都会举行自己的作品发布会,每场秀必引起轰动。周日,姚峰的服装设计将首次牵手高端物业,用服装诠饰建筑文化。 快报记者 文涛

漫画 俞晓翔