

面对楼市降温 炒房资金何去何从

□本报记者 金萃莘

强制征收20%的个税、限制外资炒房、增加中小面积住房供应量……近段时间,随着房地产调控政策的逐步实施,房地产投资的收益率出现了下降的趋势。据记者调查,目前,已经有一部分资金流出楼市,投向新的市场。

逃高者:投资已换了方向

政府的调控越来越有成效,楼市中有一部分炒房客也开始了他们的“出逃”。尤其是2006年上半年股市的大涨让很多人意识到,比起楼市来,目前股市的投资机会可能更大,一部分嗅觉灵敏的投资者显然已意识到这一点,纷纷将资金投向股市和其他投资领域。

小高是上海楼市上涨的受益者之一,曾经在楼市中赚得盆满钵满。2003年8月,看好上海楼市的小高把所有的资金都投入房产投资,买了南汇康桥半岛130多万元的独栋别墅。首付三成42万元,其余七成用贷款。4个月

后以162万元的价格出手,净赚了25万元。尝到甜头的小高更加频繁地投资房产,商铺、别墅、普通住宅,无一错过。据小高说,最高潮是在2004年,那年2月他以115万元的价格买了市中心一套101平米的两房,恰好遇上上海房价涨幅最疯狂的时段,房价日涨夜涨,9个月后,他买的房子居然涨了90万元。

从2005年第一轮宏观调控开始,小高意识到了炒房的风险和压力,开始从楼市里撤资。那套涨了90万元的房子也被他赶在去年6月全额征收营业税前用160万元的价格出售了。

由于房地产宏观调控政策的密集出台,小高意识到目前继续投资房产已无利可图了,他将从楼市淘来的第一桶金投入其他投资领域。除了进行实业投资之外,小高还委托专业理财人士帮他打理其他资金,外汇和基金是风险偏好不是很大的小高的主要选择。

坚守者:不买住宅买商铺

第一轮宏观调控时,不少投

资者还抱着一丝侥幸心理,认为推过“寒冬”就是春天。但第二轮调控政策的实施让投资者们意识到,继续投资住宅的盈利空间已经很小甚至会出现亏损。

许亚是一名地产中介,她所在的中介门店在投资客众多的世纪公园边上,许亚的业绩非常不错,但前几年的热闹现在已不复存在。许亚的不少客户都淡出楼市转而投资股市、金市、外汇等。不过也有一部分投资者依然活跃在楼市中,这些做惯了不动产投资的投资者由于不熟悉股市等其他投资渠道,认为投资房地产更有把握一些,除了将手头的房子转售为租外,更多的投资者开始关注起商用物业。“住宅几乎没有什么人去碰了,客户现在都选择投资商铺和办公房了。”许亚如是说。

与住宅相比,商铺和写字楼目前所受到的影响要小得多,从投资回报来看,每年的租金收入仍能保持在6%左右,对于那些只追求资金保值的投资者而言,这样的回报率已经达到了他们

的心理预期,只要看到合适的物业,尤其是那些带着租约的,这些投资者还是会入市做一把。

业内人士:资金正在撤离

除了小高和许亚这些直接在一线投资的人之外,不少机构和个人也看到楼市资金在转向。从央行去年第四季度货币政策执行报告中可以看到,我国存贷款差额高达9万多亿元,存多贷少,货币流动性过剩,数万亿元资金急需选择流动方向。据有关部门统计,2006年年初以来,股市每天开户量约3万户,平均每户资金额为5万元左右,分流了相当部分流动资金。记者从银行方面了解到,本轮宏观调控后,银行今年前几个月资金一度大增。虽然银行的有关人士表示不能确定这些资金是否来源于炒房资金,“但的确在楼市开始走低的那段时间里,我们这里涌来很多人开通银证通业务和购买银行的理财产品。”

相似的判断也来自地产界的一些机构,信义房地产研究中

心的有关人士透露,在住宅投资这块,两轮宏观调控已经将投资者淘汰得差不多了。“投资者也在分化。”有关人士分析,“那部分追求高利润的资金几乎都已撤离了,继续留在房产市场的投资者更多是追求资金保值的。”“商用物业更受欢迎,相比住宅目前3%左右的投资收益率,商用物业6%的回报肯定更吸引人。”当然,变化还不止于此。该人士指出,2004年的一份消费者调查表明,把房产作为一种投资渠道的消费者(包括自住兼投资性质的)占了46%的比重,但现在“估计只有20%了。”

但有关人士也指出,由于房产投资者的分化,留在楼市里的那部分资金,因其投资者更倾向追求长期稳定的投资回报,而股市、汇市和黄金等市场的投资者追求的是高风险、高回报的短线投资,所以后三种市场的变化对不动产投资者的影响并不大,只要能在一定程度上满足其投资回报期望,这部分资金可能会一直留在楼市中。

新邮强势整理 老邮重新活跃

邮市行情进入蓄势阶段

邮市经过半个月的上扬之后,大量热点品种纷纷上了一个台阶,均价也出现近30%的升幅,不少邮票的价格已突破或触及前期高位,因此8月下旬市场抛压明显增大,一些涨幅偏大的品种呈现出小幅回调的走势,本周市场处于调整之中。但从市场的成交看,强势品种回调时承接盘不少,而老邮中的JT强势品种再度萌动颇吸引投资者的眼球。

随着“庚申年”邮票连续创出新高,使其其他JT邮票的价值中枢也不断抬升,本周“四五计划”、“留园”、“体操”、“奔马”和“西游记”套票的市价分别攀升至300元、270元、195元、120元和165元;“周恩来”、“石油工业”、“带电作业”和“工业学大庆”套票的价格也回升到37元、29元、48元和35元;“泰山”套票8元左右有人大量收购,JT邮票似乎有再度启动的征兆。

热点品种则有所回调,“奥运会徽和吉祥物”不干胶小版张在创出91元高点之后,本周下挫到82元附近;“奥运会徽”和“奥运吉祥物”小版张分别下挫到95元和54.5元;“奥运项目”不干胶小版张在冲高到53元后回落至42元。小版张虽然有所下滑但幅度十分有限,如“中国名亭”、“人大”、“网师园”、“岳飞”和“图书艺术”小版张分别小挫到23.5元、14.3元、34.5元、34元和23.8元。今年发行的新邮涨得快跌得也快,本周

初“狗年”全张票和小版张分别下挫到34.5元和18.8元;“民间彩灯”小版张由18.5元滑落到17.5元;“犬”不干胶小版张跌至16元。但“航天50周年”小版票表现不错,本周价格始终维持在41元附近,“取消农业税”全张票则重新上扬到81元。

小型张价格较为稳定,但成交有所萎缩,“巴塞罗那奥运会”、“武当山”、“聊斋(3)”、“步辇图”和“大足石刻”小型张的整盘市价分别微跌到485元、650元、1500元、1440元和640元。

纪念邮资片快速反弹后,因买气无法跟上,也出现了回调,本周“二炮”、“诗歌节”、“沈阳园博会”和“长征胜利”的市价微跌至1.05元、2.15元、0.85元和3元,而纪念邮资封中的“故宫博物院”、“教育出版社”和“珠穆朗玛峰”却分别上扬至1.4元、2.6元和3.7元。

市场出现调整很正常,随着邮价上攻前期密集成交区后,抛压出现在所难免。不过与此前“歇夏期”不同的是,本周热点品种的回落幅度有限,这与市场低位承接盘活跃有关。

投资者必须看到,这种换手现象的出现显示出市场的活跃度在增强,有利于后市进一步走强。由于市场的整体启动迹象明显,投资者应抓住调整中的机会,吸纳那些后市有上涨潜力的强势品种。

(宝木)

市场调查

在解决了自身住房问题的前提下,您是否认为房产是投资的一个有效渠道?



最近政府出台多项调控政策,您是否还有意继续投资房产?



您是否有意将原来投资房产的资金转向别的领域?



如果您准备转向别的投资领域,可能将资金投向哪里?



注:本次调查系本报与搜房网联合进行

房产投资资金转向 股市实业受青睐

□本报记者 金萃莘

2006年下半年的房地产市场令人关注,在新政频出之际,原先的房产投资者资金的流向成为备受人们关注的焦点。眼下这些“炒房客”们的选择是什么?是坚守还是转向?前不久,本报联合搜房网进行的“炒房人士未来预期及资金流向”调查显示,已经有越来越多的人离开房地产市场,其他投资领域渐渐成为这些人的新宠。

前景不明 观望者居多

本次调查显示,目前大部分房产投资者对于楼市前

景的判断是不乐观的。有60%的人看空未来楼市,40%的人虽然看好楼市的前景,但认为短期内可能会有起伏。楼市前景预期的不明朗也影响了投资者目前进行房产投资的信心,调查结果显示,有60%的人表示在当前宏观调控政策频出时对房产投资选择观望,20%的人表示无意在此时进行房产投资,仅有20%的投资者选择继续进行房产投资。

然而即便如此,在目前投资渠道较少的情况下,大部分投资者还是将房产投资看作是一个比较有效的投资方式,有80%的人表示,在解

决了自身住房的前提下,他们仍然会把房产当成一种有效的投资渠道。

投资转向 股市实业成重心

对于未来市场不乐观的预期,让原先的“炒房客”开始关注起其他投资领域。调查中,80%的人表明有意将原来投资房产的资金转向别的领域。在供选择的投资领域中,股市和实业投资成为最受青睐的投资领域,两者都占到36.36%的比重;基金也较受欢迎,占比达18.18%。相比较而言,选择银行理财产品的人较少,仅有9.10%的人选择投资相关产品。

国投瑞银举办金秋理财活动

□本报记者 唐雪来 黄金滔

国投瑞银基金公司联合光大银行最近启动大规模持续营销活动——“金秋理财”活动。该公司旗下的融华债券和景气行业两款精品基金参与此次活动,并新增后端收费和定期定额投资,投资者可长期享受这些优惠理财服务。在8月21日至9月21日之间,投资者若选择前端申购,还可享受6折费率优惠。

据悉,8月21日至9月21日期间,投资者办理“定期定额投资计划”,如果选择前端收费模式申购基金,可享受连续6次定期定额前端申购费率6折优惠。8月21日以前提交的申请也可享受同等优惠。

“基金定投”由于其降低择时风险、摊平投资成本和神奇

复利的投资效果,已成为国际成熟市场最受欢迎的基金理财方式。国投瑞银旗下基金定期定额每月最低起点100元,投资门槛低,每月只需利用闲钱即可投资,省时省力。长期坚持能有效摊平投资成本和风险,加上将投资收益自动申购份额,利上滚利,不经意之间“小钱”可变成“大钱”。

据了解,国投瑞银融华债券型基金和景气行业基金表现稳健,自基金成立至今今年6月30日,按复利计算其年平均收益率分别为13.86%和25.26%。这两款基金日前同时派发红利,这是今年以来的第三次分红。

有意参与此项活动的投资者可到光大银行各地网点详细了解或拨打光大银行热线95595咨询。

华宝信托追加发行“点金”十九号

□本报记者 李锐

记者从华宝信托了解到,由于公司产品品牌,总规模将近1亿5千万的“点金”十七号、十六号与十八号销售火爆,公司于近日推出本月最后一期产品——“点金”十九号。该产品发行规模为4000万,运作期限最长为两年,优先受益人预期年化收益为4.5%,20万元起购,可按5万元倍数递增,推介期延续至8月25日。

公司相关负责人介绍说,由于这是一种避险型的投资品种,间接投资于股市,所以吸引了众多投资者。产品通过优先/一般受益人的结构化制度安排来规避社会投资者即优先受益人的风险。该类结构

化信托产品对止损线有严格的设置,一旦信托净值触及止损线,信托公司将对信托财产进行强制平仓,从而维护优先受益人的利益。即使信托净值跌至止损线,也依然有10%—20%的下跌缓冲空间才会触及优先受益人本金和预期收益之和的收益保障线。

据了解,尽管该产品的风险管理机制较为完善,但在推出初期,仍有不少投资者对其有所怀疑。但在经历了今年6月7日与7月13日两次股市大幅震荡之后,该系列产品的单位净值最低分别为1.0785和1.0096,虽有所下滑,但仍高于预先设置的0.77至0.88的止损线,并远高于优先受益人0.626至0.782的收益保障线。

抛售美元正当其时

周三的亚洲外汇市场上,美元兑各非美元货币维持隔夜反弹后的强势,欧元退居1.28下方,而英镑也下调至1.8880水平,持有美元的投资者终于迎来了抛售美元的好时机。

由于非美元货币的先行指标加息此前已重新恢复涨势,

技术上在85.30存在较大压力的美元将重新走弱。建议投资者在1.2780附近坚定地买入欧元,在1.8850附近积极介入英镑,短期获利空间为100到150点,在周五美联储主席贝南克讲话之前,投资者可适当获利了结以规避风险。

(罗济润)

仍可逢低建仓黄金

周三的亚洲交易时段中,国际金价保持在622.10至624.75美元的区间内交易,尽管金价隔夜冲高回落,但受到诸多利好因素的支撑,金价并未出现大幅调整,调整蓄势之后金价前景依然乐观。

美元隔夜受空头回补推动而强势反弹,加上市场传言欧洲各国央行近期可能抛售黄金储备,令金价自628.50美元的高点回落。但纵观金价的整体

走势,615美元的强势技术位目前仍保持完好,620美元的心理关口也未遭遇过多考验,看来市场中为数不少的逢低买盘,从表面上看,市场交易清淡令金价陷入区间震荡,事实上,技术上处于劣势的金价并未破位下行,足以说明市场上仍然以多头居多。建议投资者在615美元至620美元买入黄金,持有至635美元进行短期获利了结。

(罗济润)

移动游戏

用英特尔® 迅驰™ 双核移动计算技术驱动

LISE-ETHINK-2000

革命性的移动计算性能完全在您掌控之中。

Intel

Centrino Duo

双核 无限可能