

从身边最简单的经济现象 判断房价走势

招招是道

背景城市：深圳

1: 当市中心都开始出现烂尾楼时，可以判断房市到了底部，当烂尾楼都改造成商品房出售时，房市已经进入高峰，典型的如原先市政府对面的佳兆业，及目前东门几个正在改造的烂尾。

2: 客户在任何一家银行放贷处，可以轻松获得低息低首付房贷，对应的就是房市低潮，现在的情况是，走几家也不一定能贷到款，而且条件严格。

3: 当你走在一个街道上，房屋中介居然多过小吃店，说明房市高潮时已经到来，什么时候你要行几条街才能找到中介，说明房市的低潮就到了。

4: 其实，房地产和股市一样，没有一直涨的，高抛低吸才是王道，7月中抛掉了宝安一套房，现在即使算上各种税赋花 2/3 就能买到同样的房。一辆奥迪 A4 就这样省下来了。（现在不打算买回来，等到明年初再看看，初步判断，深圳房价在未来半年内会加速下跌，最近还陪朋友到 HK 看了几套房，对比了下我们所谓的豪宅，差太多了，现在只要面积上 100，内地就称为豪宅，实在搞不懂，龙岗一些什么蝴蝶包，满城，中海大三地之类的也有脸吹嘘是豪宅，这些

只能算房产中的 ST，至于真正的豪宅，深圳典型的红树湾，即使房价在调，独特的定位也足以支持 3-4W 的定价)

作者:招招是道 日期:2007-12-08 19:44

03 年时刚来深圳，发现那个时候在深圳买房子居然连首期也不用给。而且租出去的租金可以抵供楼款

房，03 年以后买的第一套房子是庐山花园。50 个平方，23 万。佣金给了 3000。税费不到

3000，银行贷款 22 万。(本来可以贷 24 万的。银行还要给我 1 万的)不，不过我没要只贷了

22 万。中介帮我包租。租金是 1800。我每个月供 1500 多。等于每个月还有钱多

作者:招招是道 日期:2007-12-08 19:50

当时也没炒房的概念，也是一个朋友告诉我，那是她刚移民到 HK，但也没什么钱，在深圳混，到处想办法挣钱。我们一合计，既然不用自己出啥钱，有不愁租，干脆，多贷点，结果我一下买了 4 套，她买的更多，应该有 6-7 套，结果 1 年后，都从庐山花园赚到了第一桶金。

当时胆还小，老担心房子租不出去或者租不了那么高，自己的工资才不到 5K，是绝对付不了 4 套房的贷款的，1 年后差不多 1 套赚 5-6W 就转了。现在想想，后悔死了，但正是由于这样，我 1 年内赚到了 20 多 W，按薪水来说，我 1 年顶多存 3W，04 年，我 24 岁。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 19:57

这里我要感谢那位朋友 她现在基本已经实现财务自由 现在她住的别墅也该值个千把万了 只是希望她今后能少赌点 劝过多少次了

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:09

深圳房价真正的起涨是从 04 年底开始的，当时上海房价泡沫开始破灭，大批资金进入深圳。

当然，我当时还是不懂，只是觉得这样赚钱比较快，就多了几分关心。

接下来，我看上了福田的一个盘，招商城市主场，那时也就 7K 左右，首付 10W 多，但是是期房，没法出租，工资也涨了点，基本自己月供没问题。手里还有部分钱，本来想买股票，但觉得不熟悉，只投入 2W 买了一只股票，朋友推荐的，叫中集，他自己在里面工作，说最近 1 年天天加班，业绩好的不行，他把工资全买了，我当时想，这哥们都敢把自己的所有积蓄买自己公司的股票，我投 2W 没啥，大不了亏了，以后不碰股票。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:18

04 年买了中集后，一直没啥大涨，慢慢的也就把它忘了。手上还有 10 多 W，看了本书，说不能给你带来现金流收益的就不是资产，这下坏了，房子每个月还要付月供，股票赚不了钱，10W 多又只能吃利息。太郁闷了，要想办法让钱

动起来。

偶然从报上看到拍卖房的消息，一看价格，比同地段房价便宜了不少，可拍卖房做房贷很困难，必须一次性付清。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:19

结果思考了半天，某一期拍卖房所在位置的中介转了转，发现二手楼的交易还是比较高的，最后一狠心，问家里要了20W，说要装修和提前还部分款，当时想反正家里也说这笔钱是给我买房用的，大不了就当多买套房，以后给父母来深圳养老用。

去参加了几次拍卖会，一直不敢举牌，到了04年11月才拍到第一套房，总价是35W，市面价格大约是42W左右。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:26

这套房我很快在3个月后转手，出手价是45W，除去各类费用，赚了8W，有了这次的经验，我很是兴奋，这时候手上能动用的资金是40多W，我有在05年上半年拍了套房，这次脱手更快，办好房产证后不到2个月就转手出去。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:29

05年上半年某天，接到证券公司电话，通知我去投票，我才记得有一个月没看中集的股价了，结果一看，还吓了一跳，虽然本金没多少，但涨幅惊人，证券公司说要股改了，提醒我去投票，打电话给我中集的朋友，问他咋回事，他说，你别管那么多，不投没关系，准备收钱就好，他把结婚的钱就

投进去了，股改后至少能赚 50%。我说有这好事，我捣鼓大半年，也就在拍卖房上赚了不到 20W，想把所有钱都买中集，结果晚了，证券公司通知我的时候，已经停牌了。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:36

结果中集复牌后，果然大涨，还送了权证。那 2W 块已经翻番了，我当时想，原来股票还真能赚钱。连夜去中心书城买了 10 多本股票的书（结果，只看完了 1 本，就看不下去了，太枯燥），那时股市还不到 1500 点。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:44

实践出真知，没几个股票高手是看书看成的，但不看书是不行的，我网上搜了下，发现我买的那些书都是垃圾，当时也是看书名买的，什么短线高手，操盘指导，这样操盘一定赢之类，基本上全是骗钱的。加了个投资群，群主推荐了 2 本书 一本是 证券投资 一本是 彼得林奇的成功投资 ，前一本难了点，但还是咬着牙 一周看完了，虽然没搞太明白了，后一本写的非常好 通俗易懂。我就想中集之所以涨那么多，业绩好，行业成长是关键，又有股改这一助推器，想亏钱都难。

结果我就中止了倒卖 2 手房的勾当（哈哈），专心炒卖股改绩优股，中化，株冶，锡业。。。。最近的一次是南航，06 年又在宝安买了 2 套房。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 20:57

我说那么多，无非是提醒大家，现在中国社会，机会很多，关键是看你能不能把握，深圳市赤手空拳打天下的人大把，我现在离财务自由还很远，年薪 10 多 W 的工作还是要朝 9 晚 5 的继续干着不敢放弃。

目前房子还有宝安和福田各一套，A 股的股票已经不多，打部分钱在港股和一些打新产品里，说要开通港股直通车的第 2 天，我就跑到 HK 开户炒港股。今明两年的打算是赚够钱，投资移民 HK，当然我是不会真移民的，我爱深圳，这里有无数的机会。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 21:09

07 年去上海出差了 2 个月，观察了下上海的房价，回来后直接把深圳宝安的房价放掉，6000 多买，13000 卖，福田招商主场的房子由于位置不错，打算长期自住或者将来出租，宝安的另外一套房，上个月也挂盘卖了，到现在也没卖出去（郁闷，实在卖不出就给父母当养老房，小区的户型和环境都不错），这两套房的房贷已经全部付清了。

深圳的房价确实有些虚高，我的感觉是比上海都高，这和深圳的地位和平均收入水平是不符合的，08 年跌 20-30% 我认为很正常。

最近盯上了黄金期货，但觉得风险很大，黄金有在历史高点，还在犹豫当中。

作者:招招是道 日期:2007-12-08 21:18

最后提醒一下大家 最近有房在深圳的 又有深户 在深圳交了 5 年左右社保的 不妨考虑下把名下的房产转移到自己父母的名下 在开好一个收入证明（年收入 6W 以下）年初深圳市政府说不定要给大家一个 surprise

作者:招招是道 日期:2007-12-08 21:21

对了 有车的也要记得过户 银行存款最好也要转到汇丰 留个 10 多 W 零花就好 话就说到这了 其他的自己想吧 呵呵 我的观点就是只要看准了 就不要放过任何机会

作者:招招是道 日期:2007-12-09 10:43

我觉的对于普通市民来说 投资渠道太少了

除了房市和股市 基本没其他的 现在收入都提高了 手里的闲钱放在银行肯定是亏的（考虑 CPI）所以稍微有点理财意识的都会考虑投资 钱太多投资渠道有限 就导致资产价格虚高 这是最基本的供需失衡经济常识 但我们还是要时刻保持警惕 泡沫总有破灭的一天 世界各国都是如此 中国也不可能幸免 这是历史发展的规律。

所以 在资本累计阶段 可以孤注一掷 但一旦资产到达一定阶段 一定要做好资产的风险配置 千万不要押宝到一个投资品种上 避免千年道行一招散

作者:招招是道 日期:2007-12-09 11:02

HK 的房价 最近到有明显的复苏迹象 从 97 后大跌 跌幅超过 60% 到 03 非典到低谷 03 到现在基本没什么涨过 一直

横盘 上次看了一个9龙的临海楼盘 环境不错 总价大约400多W 可以做到最低2成的贷款 出租价格可以达到1.2W-1.5W一个月 打算什么时候人民币兑换港币破7了 就去搞一套 大不了就当投资移民的首款

作者:招招是道 日期:2007-12-09 16:43

呵呵,把所有积蓄钱存银行 我是最反对的 我建议你如果不是等钱急用的话 就申购一些打新的理财产品 1年的收益大于10% 远高于1年的定期利息 不要小看这多出来的6%的收益 如果同样收入的人 在每年的投资收益上都相差6% 那么他们退休时能享受的生活品质是完全不一样的

作者:紫魅邪影 回复日期:2007-12-9 14:14:11

要我有楼主那么聪明就好了,我有一点点钱就知道存银行那

作者:招招是道 日期:2007-12-09 17:06

作者:raulange1008 回复日期:2007-12-9 13:33:10

哎 我晚出生了5年。。哎

千万不要抱怨比别人晚生多少年 如果我早生10年 93年就来深圳的话 说不定也成王石了 哈哈

我03年来深圳的时候除了一份稳定的工作也一无所有 关键是要尽快赚到第一桶金 当你资产到达一定程度时 你

就会发现有很多投资机会等着你 但这些机会对一般人来说是有一定门槛的

我参加过几次汇丰的贵宾理财宣讲会 有介绍 PE 基金的 有推荐越南俄罗斯韩国股市的 还有做石油有色期货的 , 对于普通人来说, 基本没什么机会参与进去, 当然我也没参与, 主要是不熟悉, 而且也对目前的投资收益比较满意, 不想搞那么多杂七杂八的。但的确有人靠这些赚了大钱, 比如一次会上认识了一个做 PE 基金的, 1 年内资产翻了几十倍, 他对我说等创业板出来, 过个 2-3 年, 他说不定能进福布斯中国排行榜。我看他也不到 40, 比我也就大个 10 岁, 自惭呀。所以年轻的时候一定要抓紧机会赚钱, 30 岁以前不妨多赌几把, 失败了你还机会, 但过了 30 或者资金到了一定的量, 就要稳健了。

我认识的朋友就有从千万富翁抄香港的权证, 不到半年输的欠一屁股债, 最后厂也卖了房子也卖了, 听说现在去越南重新发展兼躲债。

作者: 招招是道 日期: 2007-12-09 19:06

现在最烦的就是深圳中介了 由于这几年炒了近 10 套房, 手机也没换过, 这两个月都快被中介烦死了, 大多数都是要我去看房的。害得我现在连陌生电话都不敢接。

最恶心的是代理南山一个楼盘鼎太风华的中介, 上个礼拜每天至少 3 个电话打给我, 说他们的 6 期最近快开始卖了,

对外 23000，提前内购价格可以优惠到 20000，我开始还很有耐心，说小伙子爱闯是对的，但我现在的确不想买房，而且还刚卖掉一套。结果估计是听我说刚卖了房，应该有不少现金，天天骚扰，不是这房极具投资潜力就是说一次性付清还可以折上折，最后我是火了，我说小伙子我开始炒房的时候，你还没入行，你知道，深宝安是做什么的吗，也是做房地产的，市值是多少吗？还没你们那个楼盘值钱，你跟我谈什么投资价值。

豪宅，你跟我吹豪宅，深圳没那个楼盘我不熟的，旁边是 24 小时过货柜的大马路，高压变电站就在旁边，附近还有个垃圾和污水处理厂，你告诉我这是豪宅，20000，什么时候跌破 10000 再找我，如果你再打电话骚扰我，我就写一篇软文贴在深圳房网上搞死你。结果以后再也没接到过他电话了，哈哈。

作者:招招是道 日期:2007-12-09 22:13

作者: civita 回复日期: 2007-12-9 21:43:47

听说某个朋友刚在深圳买了 190 的一套房 30 年贷

真是大手笔

真的是赚的多也花的大

190 是啥意思 190W 吗 这个价格在关内很普通，很多 90 平的房子，现在 2 手价都挂 200W 以上，如果是 190 平的 那

应该就是别墅级别了 那你朋友就比较有钱了，深圳上千万的别墅也不少见，住进去的非富则贵，一般没人租的，买的起的放租明显不划算，租的起的早买的起房了，也不会租

作者:招招是道 日期:2007-12-09 22:21

作者:香晨鹂鸣 回复日期:2007-12-9 21:46:49

楼主的投资很成功. 不过好像不太厚道啊!! 你这样的财产, 还去和低收入人抢房子?? 听说买过房子的卖了之后, 也要三年后才可以的....

低收入群体, 晕, 这位朋友可能不了解深圳的情况, 南山桃源村的**工程, 随便挑栋楼出来, 查下户主, 公务员的比例应该不会低于 50%, 你认为他们低收入吗? 需要安居吗? 这已经是公开的秘密了, 当然公务员是不会住那里的, 暂时也卖不了, 都放租了, 谁有本事谁买, 你不买, 这些东西也没多少到的了所谓的那些人群中去, 到时候也就是找几个运气好的拍拍电视忽悠大众和谐一下, 这个社会的游戏规则本身就是这样的, 没有因为谁最穷, 政府就应该送他宝马洋房, 政府只要保证他们最低生活标准就行。否则, 不又成大锅饭了, 干多干少一个样, 干与不干一个样, 社会怎么进步。

作者:招招是道 日期:2007-12-09 23:41

限价房是提供给中间阶层的 具体价格我忘了 印象当

中龙岗那边大约 9000 周围的楼盘在限价房推出时 大概是 12000 左右 但最近招商在同等地段推出的新盘依山郡才卖 9K 左右 打算买限价房的就没必要排队了 有同样价位现成的商品房干嘛不买 ××适用房说是给低收入家庭的 (但大部分都落入了**人手中,**要买的房,当然不能贵,所以只能比限价房还低,一般来说限价房是市价打 8 折, ××适用房就是打 8 折后再打 8 折)

作者:招招是道 日期:2007-12-09 23:50

国庆把家人都接到深圳玩了一趟,我爷爷是老革命说我在文革期间早被以投机倒把罪给抓起来了,老爸老妈不懂这些,说只要守法,有份安稳的工作就好,小姑留过学现在在大学当教授比较开明,说小时候就看出我有经济头脑(读小学时,爱吃零食,家里管的严,一个月要不到多少零花钱,我就批发了好多贴纸,批发只要 8 分一张,学校旁边的小摊最少卖 2 毛,我就卖 1 毛 5,给男同学推销圣斗士,女同学推荐花仙子,1 个月能挣 10 多块,零售钱是不用愁了,我老爸那时好像一个月也就 200 多,哈哈)

作者:招招是道 日期:2007-12-10 12:30

中午下班后一看 天涯居然给我推荐到首页上去了
我都是随性写的 仔细一看 一堆别字 太丢人了 呵呵
看了下网友们的留言,回答如下

1: 我说的那些东西,和物业费没关,其实物业费对房

价的影响不大，深圳一类地区，每平方大约也就在 30 元，房价是 15000，30/15000 你说影响有多大 1 套 100 平的房子每个月物业费都要 300，每年 300 的物业费，对房价的心理作用大于实际作用，大家不要担心物业费，无非是政府想多分一杯羹罢了。

2: 有网友问我股市赚了多少钱，我只能说比最好的基金的业绩还要高点，其实炒股或者做投资，最关键的是建立自己的盈利模式，06-07 上半年，我认为最好最低风险的就是参与绩优股的股改，周期 3 个月一次，复利的影响是惊人的，现在 A 股的获利空间不大了，唯一的投资亮点就是发行制度的问题，造成 1 级市场的打新的稳赚，这个回报率当然和股改没法比，股改这种事是可遇不可求的，但 1 年 10-15%也远高于银行利息。我个人的建议是中小散户是没必要自己买卖股票的，交给基金反而更好（我不是建议大家现阶段买基金）

3: 关心**房的，多注意下国土房产局最近消息吧，有关系的最近多联系联系，话就说到这，这个话题太敏感，以后不提了。

作者:招招是道 日期:2007-12-10 12:39

4: 很多朋友关心深圳房价，我认为大跌的可能性很小，估计也就是比 07 年最高峰回落 20-30%，目前新开盘的房价实际已经比 7 月份

回落了 10%，明年第一季度应该还能回落 15%左右，大

跌的可能性很小是我认为刚性需求确实有那么多，深圳每年新增户籍及常驻人口

很大一部分需要首次置业，10000-15000 的房价是贵了些，但大部分人还是能承受。

5: 还有朋友给我留言，说深圳最近出现 5000 的新盘了，深圳楼市已经快崩盘，估计那个朋友不了解那个楼盘的位置，深圳机场应

该知道在哪吧，离市区够远吧，从机场开车到那大约还需要 20 分钟，如果没车的话，就不要考虑了，松岗规划的地铁口离那个楼盘

也很远，附近至今连个公交车站都没。从那个楼盘到东莞，也就 10 分钟，况且 5000 起，只不过是噱头，这样的把戏我见多了，均价应

该在 6500-7000 左右，甚至可能更高，投资价值不是没有，但偏低（说有投资价值是因为松岗附件确实没什么大型楼盘，而且该 KFS 资

质还不错，对那些价格敏感人士和松岗本地自住性居民，有一定的诱惑）

6: 草草欣说已经买了 9 龙的房子，恭喜你了，我还下不了决心，其实买是肯定的了，但最近 RMB 有加速升值的趋势，11 月份升了差

不多 1%，而港币是和美元挂钩的，所以我想等汇率高点

出手，多等一个月相当于打个 99 折，一般情况下，春节前是房市低谷，我想

那时候买，你现在买价格因该也很合适，HK 的房价盘了几年，属于跌无可跌，今年已经开始涨了，现在买正合适，应该处于一个上升通

道期间。有个观点大家可能都听过，我再说一下：投资任何产品，一定要在上升通道买，因为买错的位置只有一个，那就是顶点，如

果你不幸买在了下降通道，那买对的位置也只有一个，那就是在底部反转的时候。

至于还有朋友关心我在哪上班，这个问题我就没必要回答了，只能说在关内。呵呵

作者:招招是道 日期:2007-12-10 13:04

作者: cz0324 回复日期: 2007-12-10 12:49:41

想请教楼主，今后几年西部的二线城市比如绵阳等的房地产会是一个什么样的走势呢？上海深圳的房价波动会不会对内陆这些城市产生什么影响？

谢谢

2 线城市的房价我不大熟悉，重庆倒是有朋友跟团去过，回来说地多当地人收入低，炒房风险大，也没买，所以我想

既然 1 线的上涨没带动 2 线多少，下跌也不会有太多影响。
我不了解当地的具体情况，确实没法说，你可以按 200-250
的租售比算一下，如果在这个区间内，基本不存在太大的泡
沫。

作者:招招是道 日期:2007-12-10 13:22

至于那位叫深赛格的朋友的文章，我没看过，但也可以
发表一下我的意见。

1, 从现在开始今后五年将会有大量廉价经济适用房推
出，会大幅度压低楼价！供应猛烈增多！房子将会过剩！

据我的消息是，**房的供应是不会太多，主要是廉租房
的建设，至于 XX 房从投标建设到出售，至少要 3 年的周期，
今年底推出的 04 年就开工了，而这两年，没听过有 XX 房用
地出让，所以，2010 年大规模推出 XX 房的可能性不大，今
年唯一规划的也就是限价房，而且和周围的商品房比较，实
际没多大优惠。对于普通市民来说，指望 ZF 是没用的，最
近深圳公交降价大家觉得不搞笑吗？一个公交票价都搞不
定，你能指望政府搞定房价？

2: 存款准备金每提高 1 个点，会锁定存款 1W 亿，这个
嘛，中金的权威数据是 4000 亿，和那位深赛格朋友相比，
我还是更相信中金的数据。

贷款更难，这个观点我认同，对于二手房的房贷，肯定

会更困难，这是事实，但对新房的影响不大，因为新房首付对银行是优质业务，风险很小。

3: 至于房价会降到家庭年收入的 4-5，我不大认同，国际通用的标准是 10-12，以深圳家庭平均年收入 10W 计算，90 平方的房价在 1W-15000 我认为高，但还是能承受（原因我说过了移民城市的刚性需求，土地供应，经济水平）

作者:招招是道 日期:2007-12-10 13:25

至于那位叫深赛格的朋友的文章，我没看过，但也可以发表一下我的意见。

1, 从现在开始今后五年将会有大量廉价经济适用房推出，会大幅度压低楼价！供应猛烈增多！房子将会过剩！

据我的消息是，**房的供应是不会太多，主要是廉租房的建设，至于 XX 房从投标建设到出售，至少要 3 年的周期，今年底推出的 04 年就开工了，而这两年，没听过有 XX 房用地出让，所以，2010 年大规模推出 XX 房的可能性不大，今年唯一规划的也就是限价房，而且和周围的商品房比较，实际没多大优惠。对于普通市民来说，指望 ZF 是没用的，最近深圳公交降价大家觉得不搞笑吗？一个公交票价都搞不定，你能指望政府搞定房价？

2: 存款准备金每提高 1 个点，会锁定存款 1W 亿，这个嘛，中金的权威数据是 4000 亿，和那位深赛格朋友相比，

我还是更相信中金的数据。

贷款更难，这个观点我认同，对于二手房的房贷，肯定会更困难，这是事实，但对新房的影响不大，因为新房首付对银行是优质业务，风险很小。

3: 至于房价会降到家庭年收入的 4-5，我不大认同，国际通用的标准是 10-12，以深圳家庭平均年收入 10W 计算，90 平方的房价在 1W-15000 我认为高，但还是能承受（原因我说过是移民城市的刚性需求，土地供应，经济水平）

作者:招招是道 日期:2007-12-10 13:55

作者: snoweek 回复日期: 2007-12-10 13:37:56

楼主要是坚持做拍卖房估计早就财务自由了！我一朋友从 2003 年 50 万左右起做拍卖房到 2006 年赚了一千多万！前一段时间大概七月份拍了布吉一栋楼九百万后人家出二千四百万不卖。太牛叉了…

所以说 深圳像我这样的同志还是比较多的 比我厉害的更多 呵呵 上班了 先写到这

作者:招招是道 日期:2007-12-10 20:21

我本来就是小抄家 呵呵

深圳房价如果跌到家庭年收入的 4-5 倍 也就是 4-5 千，我认为是不大可能的，我们算个租售比吧，关内的小 3 房，月租 3K，1 年是 3.6W，20 年的租期，合理的定价

是 72W，也就是 8K。而目前关内的住宅用地几乎是很难有大规模供应，还需要增值 50%左右，所以我说关内的合理均价是 10000-15000W，现在福田南山 2W-3W 是贵，但是绝对不可能跌到 5K。北京的情况不了解，但我记得望京 04 年就 5000 了吧，那已经是在 5 环了，但考虑北京地方太大，密云或者通州一带跌到 5000 也不是没可能，这和深圳现在松岗有楼盘号称卖 5000 没多大区别，意义不大。

作者:招招是道 日期:2007-12-10 22:49

其实我也理解很多首次置业者强烈希望房价深跌的心情 毕竟谁都想有个稳定的家 安居乐业 也是先有家再有业

对于那些在经济发达地区的首次置业者 我的建议就是第一套房在能力能够负担的时候 就可以下手(月供 1/3-1/2 为宜) 不要过于犹豫 也不要想一次到位买上百平的大房 不妨先买个中小户型 这样既能满足你的居住需求又不至于承受过多负担 将来 2 次置业时再考虑实际需求换房。

总之观望不是傻等，该出手时就出手。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 00:02

[http://bbs.szhome.com/commentdetail.asp?id=43467833&ProjectID=191100&count=385&index=140&feedbacksort=0&rdate=66&title=收集祝福!香港买的豪宅一翔龙湾!收楼回来了,附实图!\(内空\)](http://bbs.szhome.com/commentdetail.asp?id=43467833&ProjectID=191100&count=385&index=140&feedbacksort=0&rdate=66&title=收集祝福!香港买的豪宅一翔龙湾!收楼回来了,附实图!(内空))

想看看 HK 楼盘与内地楼盘差距的不妨看看这个贴 我在 HK 也只能买这种楼，恐高的估计不会买，香港的新盘大部份都有这么高，我第一次去看从楼下往上看也晕菜了，但香港的地价超级贵，不建那么高，地产商都没得赚，我和朋友去看盘的时，朋友问经济，这房子如果地震怎么办？经济说 HK 的房子用的材料超好，通过**认证（名字忘了），而且香港历史上没发生过 4 级以上的地震。那个贴里的 MM 说是豪宅，香港的经济也说这就是豪宅，香港很多本地人也买不起，可能和大部分人想的有差距，TVB 看多了，估计大家想的都是浅水湾那种别墅，但那种房子不是以 W 来记，动不动就是上亿的，我等小辈还是继续努力吧，看过成龙大哥的房子，门口居然还有族徽，搞得和贵族领地差不多，不过那种房子确实超赞。

这个 MM 买的房子位置靠近中心区，所以比较贵，有些地方像东涌一带，风景很好，房价也便宜不少，大约一平也就 3W 多（香港的交通很方便，东涌做地铁到尖沙咀也就不到半小时，但地铁站都很大，我又不记路牌，有过 N 次迷路经历）

作者:招招是道 日期:2007-12-11 12:23

作者:四海渔夫 回复日期:2007-12-11 9:27:50

楼主，我是天津的，你的投资眼光让我叹服，而咱俩岁数相差无几，更是令我汗颜啊。

据你了解，天津有什么好的投资机会吗？除了股票（炒的人太多了）和房子（我觉得最近已经是高点了），你认为其他还有什么较好的投资途径吗？谢谢~~~~~

天津是个不错的城市，最近2年发展很好，房价也涨了不少，由于南北差距太大，天津未来定位就是北方的金融和物流中心，和东北大开发不同，天津有地理和人才优势，又是老工业基地，前景看好。

从房价来说，滨海新区那的房价还不算太高吧，如果你有住房公积金，贷30年，我觉得天津滨海那边的房子还是满有投资价值的。

其它投资机会，要看个人的经济水平和风险承受能力及预期收益，你可以搞实业，开店，做代理，加盟，各有各法，这些东西我也没碰过，所以也不好说。

除了房子外，股市现阶段确实不适合大规模买卖，我一直建议小散不要自己去买卖股票（最近sina有个调查，在今年大牛市的状况下，居然有7成的新股民是亏损的），把钱交给基金或者更稳健的是去打打新（有些人基金也是乱买，我们公司有个大姐，啥也不懂，年初买了只基金，上个月才告诉我是买错了，买成债券型基金，难怪比银行利息高不了多少，买基金，主要是对比近3年来的业绩，选基金经理也

很重要，我个人推荐华安的尚志民)

激进点的可以去炒炒港股，比如中石化之类，大陆 20 多，香港才 12，不要怕港币贬值，只要买的是国有股，就不存在汇率损失的问题。(千万不要碰窝轮)

明年推的创业板和股指期货也许有机会，也能造就一批新富(但风险很大，最近我玩模拟股指期货，就爆了 2 次仓，血本无归)

作者:招招是道 日期:2007-12-11 12:37

XX 房的问题 我前面说了 太敏感 以后不会再讨论了

这里和大家说下我对贷款年限的想法

今年做了一次非常失败兼愚蠢的事情，就是提前还贷。

(当时碰上 530，觉得 A 股快完了)

后来一想，以 100W 的贷款为例，就算是 1 年 8% 的利息，和打新的年化收益 15% 左右比较，也是稳赚不赔的。所以以后要吸取教训，只要存在一项稳健收益，年收益比贷款高，能贷 30 年就千万不要贷 20 年，能借 9 成，就不要借 8 成，银行的钱不借白不借(大家想想打新的资金有差不多 4W 亿，如果我开银行，我一分钱也不会借出去，全部拿去打新，也比放贷强)

现在想想当时去银行提前还贷，那个热情啊，比借贷时候高多了，手续费都低的可以忽略，想着就郁闷。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 13:02

所以最近我看了一家银行给个朋友出具的个人理财规划书，有一条就是建议朋友把欠的贷款提前还清，说什么进入加息通道之类的。我就对朋友说，狗屁，这种人也配当理财经理，我都比他强，赶快叫银行换一个，换到建议你借贷打新为止。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 16:29

作者:弯弯月儿笑 回复日期:2007-12-11 15:58:17

请问一下有投资过香港房产的朋友：香港的房子深户的能够办理按揭么？

想不到 帖子还那么热 先回答 MM 的问题吧

深户是肯定可以，但要提供抵押财产证明（一般都是提供内地房产证），或者亲友财务担保（要 HK 银行认可的，不能随便大街上拉一个），还要有存款证明（越多越好），大陆的人审核起来除了慢点，其他问题应该不大。

但是要注意想移民的话，内地现在是做不了投资移民的，大部分都是先从国内移民到某个太平洋岛国，再以投资移民的身份入籍香港。楼上有个 MM 说能做到 1 成，我不知道有没有那么低，上次经济说只能做到 3 成，估计是我信用还是太低了，呵呵。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 16:41

作者:四海渔夫 回复日期:2007-12-11 15:28:06

从房价来说，滨海新区那的房价还不算太高吧，如果你有住房公积金，贷 30 年，我觉得天津滨海那边的房子还是满有投资价值的。

除了房子外，把钱交给基金或者更稳健的是去打打新。

激进点的可以去炒炒港股，比如中石化之类，大陆 20 多，香港才 12，不要怕港币贬值，只要买的是国有股，就不存在汇率损失的问题。（千万不要碰窝轮）

明年推的创业板和股指期货也许有机会，也能造就一批新富（但风险很大，最近我玩模拟股指期货，就爆了 2 次仓，血本无归）

呵呵，首先感谢楼主能这么迅速的回答我的问题，好人啊，真是个好实诚人！

滨海新区的房价我觉得相对于天津的收入水平来说，已经有点高了（7k+），不打算介入了。

打新和买基金我从今年初开始涉足，受益还可以吧，感觉有点慢呵呵。

有两个问题：

- 1，你所说的模拟股指期货怎么弄？
- 2，期货或者具体点黄金期货你怎么看？

股指期货我用的是一个朋友帮我开的美尔雅的软件和帐号，不方便公开，网上经常有类似的大赛活动开展，你可以去搜一下。

黄金期货主要是在上海期货交易所交易，目前好像没对个人用户单独开放注册，炒家都是挂在某某代理商名下（我也没玩过，觉得有风险，还是买工行的纸黄金好些）

作者:招招是道 日期:2007-12-11 17:07

我现在最郁闷的是我居然没有借债，作为一个正常的经济人，没有负债在我看来是完全不可忍受的，最近每次过银行我都有想从里面抢点钱出来的冲动，深圳的房子如果没合适的目前不会买了，看看香港的楼盘或者等明年放开房贷关注下二线城市的房子吧，我对*州的房子很感兴趣，近几年很多东莞和深圳的厂商跑过去发展，当地的经济有了很大的提高，离广东也近，房价现在却很便宜，黄金地段也不到4K吧。（估计又要被*州人骂成是害虫了，哈哈），在这些2线城市买房的注意了，深圳上海买不起最贵的，在那里可别客气，挑最贵的买，贵有贵的道理，投资的房子是买来卖的，不是买来住的，最好是靠江靠海，前面是中心广场，后面是中心公园，景观环境1级棒那种，如果你在那也只想买郊区的烂房，我只能说你太没出息了，买着贵，涨起来也最凶（不是要你现在去买半岛城邦了，买半岛1套那里可以买10套），

特别是在房价没什么涨过的城市，对于外地买房，提个醒，如果 KFS 不是很有名的企业，尽量买现房，不要买期房，否则一旦有问题，你会非常麻烦。

我在这里不是推荐大家去买我说的股票或者房产，也不会说去具体的楼盘名，1 是为了避免被人骂托，2 是投资有风险，自己看着办

所以以后有人以我的名义向大家推荐股票或者楼盘，大家尽管骂他吧，往死里骂，因为肯定不是本人。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 17:38

今天港股大涨 比较开心

回到楼上朋友的问题:

我近 2 年来，没碰过拍卖房了，拍卖房的税费算起来很复杂，主要看房子是竣工与否，是否以出售办理过房产证，还是违法所得上缴，或者产权人资不抵债法院强制拍卖，具体的可以去自己看看拍卖房在拍卖前的公示介绍，想买的话建议买已经办理好房产证的，否则转手很麻烦。我之所以不怎么关注，是因为不能房贷，杠杆作用就没了，而且正如你说的，现在有些房不是要价过高流拍就是炒的比 2 手房还贵，主要是关注拍卖房的人近年来越来越多，深圳市这样的，也许其他城市还有机会，但其他城市我就不清楚了。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 22:04

作者: Adrenalin 回复日期: 2007-12-11 18:31:11

顶楼主！请问你对楼市，特别是上海的楼市怎么看？随着陆续几项调控措施下来，上海的楼市最近明显有入冬的感觉，如果我是置换购房的话，是否可以先把手头的房子抛售，然后持币等待房价的回调和抛盘适时再买入？

另外对于目前的股市，如果买入点位不对的话，买基金也会亏损啊，但是去摇新股的话，如果资金量太小可能达不到预期的超过 10% 收益的，那可能还不如去提前还贷款？你觉得去摇新要保证 10% 以上收益资金量最好有多少？

我觉得不管资金量多少，最好都去买打新产品，因为你自己打新不太容易坚持，一般的银行的打新产品年化都有 10%-15%（剔除手续费）

至于换房，我觉得你要好好考虑一下，现在有卖房等房价低估出现再买房的打算的人不少，但万一判断错误，会非常被动，除非你在不降低生活质量的情况下，比如说卖了 2 环内的小房，去换 4 环的大房，而地铁交通也就相差 10 几分钟，这样换房就比较合适了。

作者: 招招是道 日期: 2007-12-11 22:09

作者: 阳光故人 2005 回复日期: 2007-12-11 20:53:23

给楼主指出一个非关键性错误，05 年中心书城（市民中心的那个）还没开业呢，你是不可能去那里买书的。

这位朋友还看得真仔细，东门，华强北，莲花的书城的全称是什么我一直搞不清，呵呵。

前面我都说了整篇别字错字一堆，随性写的，别说不致命的，致命的我也打了，比如某个年份，呵呵

作者:招招是道 日期:2007-12-11 22:27

刚才看完了经济半小时 觉得比较搞笑 题目现在是距离通货膨胀有多远?

连续4个月超过6% 还有脸说距离通货膨胀有多远?

前一段时间，是什么总经济师出来忽悠什么核心CPI，这次可能觉得该换个方法忽悠了，说电器费用，和北京公交费用在跌，我记得我家80年代末买第一台彩电，花了2000多，还要电视票，现在估计即使是新的同款200都没人买了，至于北京公交，全国人民都知道那是什么工程，坐公交车就几毛，地铁2元随便坐，我只能说比较可怜买北巴的股民。

你说中国人民不炒股 不炒房 不学习投资理财 行吗? 难道等CPI超过20% 退休后看着那点银行存款等死呀

作者:招招是道 日期:2007-12-11 22:35

有朋友提到HK的打新问题 我觉得资金量大于50W的没必要在HK打新 因为HK的打新制度和A股有本质区别，而且HK打新的风险很大，最近经常破发，但有些股还是值得打的如中铁，阿里巴巴，或者未来的太保，这些大热门，基本上是稳赚的。

作者:招招是道 日期:2007-12-11 23:16

作者:取名太难了 回复日期:2007-12-11 17:26:42

跟楼主 MM 比,真是惭愧!

我 04 年刚毕业来广东的时候还是傻大妞一个!

去年好容易在南山折腾了套小户型,今年买了个代步的小车(贷款).现在偶还有银行贷款 44 万总共.工薪阶层,那着 10 来万的年薪,房奴,车奴,卡奴.不知道日子甚么时候才能出头.

有时候觉得日子过得真累!怕失业,怕生病,有时候非常想改变下目前的生活.

请楼主指点,我在理财方面简直是白痴!我怎么样才能突破现在的困境呢?

偶过了年就满 26 了,唯一庆幸的是偶年龄还不算太大....

首先更正一下 我是 GG 不是 MM 啦

看了你的介绍 应该属于月收入不错 超前消费 月光女神型

我前面说没负债固然不好 但负债过多就大大不好了 万一你碰上什么突发事件 经济上会很被动 你现在要付房贷 车贷 还要养车 还要刷卡 shopping

我建议你首先要保证每月现金流的是正的 至少能存部

分钱 比如说足以支付你半年的支出（一般人都是要至少保留半年的生活费，可以是现金或者活期）

至于其他建议 26 岁的 MM 最好的建议还是赶紧找个好 GG 嫁了吧 把赚钱养家还贷的责任都丢给他 这本身就是男人的责任（有点大男子主义）然后尽情的刷他的卡去吧

作者:招招是道 日期:2007-12-12 08:41

昨晚美股在美联储小幅减息 由于低于市场预期 结果收盘前大跌 估计今天港股也不能幸免 楼上有几个朋友的问题 中午有空再回答 上班先

作者:招招是道 日期:2007-12-12 12:28

最近港股也是过山车 不是大涨就是大跌 唉

回答上面几个朋友的问题吧

对于没什么理财经验的朋友（包括楼上的那个 MM 了），第一次投资最好选风险小，回报率可预期的投资品种，如打新产品。

我印象中好像没有专门打新的基金，只有一些债券型的偏向于打新，如南方多利之类的，主要是打新确实没有多少技术含量，专门成立一个基金团队打新成本很好，基金公司也不傻。

所以我建议还是去买银行打新产品，我 6 月份买的招商一个理财产品，现在年化收益率大约 16，除去手续费也大约有 12%。选择打新产品不需要像选基金一样那么复杂，回报

率不会差很多，关键是要选手徐费低的，你可以打电话到银行，直接问客服，要他推荐近期最低管理费的给你，基本上每家银行都有类似产品。

嫌打新收益低的，又不想炒房和炒港股的，就多关注股票型基金吧，风险大收益也高。但也要有心理准备，比如你对 0 风险 15% 的投资回报不满意，预期收益 30%-50%，同理也要承受亏损 30-50% 的打算。（当然亏那么多可能性很小了，只是打个比方）

作者:招招是道 日期:2007-12-12 12:38

其实我一直搞不明白 怎么银行存款还有那么多 而且还月月增加

换一种说法，打比方说国内有 10 家银行，开始利率都是 4%，突然有汇丰银行把利率提高到 10%，大多数人都会把钱从那 9 家转到汇丰去吧。

现在问题的本质是一样，我就搞不懂，一件非常简单方便的事，打个电话，网上操作，最麻烦去银行一趟，1 小时搞定的事，怎么那么多人不愿意干。唯一的解释就是这几年 A 股大牛，大家对资产的回报率要求太高或者国民的理财意识不高，其实，年回报 15% 已经非常高了，相当于 5 年左右，总资产就可以翻一倍，30 岁左右的人，100W 的本金，保持这种投资回报，60 岁退休时，大家可以算算他有多少钱，即使考虑通胀，也足以他安度晚年。

作者:招招是道 日期:2007-12-12 20:38

今天晚上和几个朋友吃饭 这2年大家谈的话题离不开房市股市,这次也一样,

可惜最近这两个都不怎么样 怨声载道的多 一个朋友去年买了龙岗的水***盘,结果最近出来的3期和他去年买的价格差不多,别人这1年炒股炒楼的赚钱,换我也郁闷,当然那个盘的位置比较偏 所以我说楼盘的交通很重要 不是人人都有车的 特别是想买郊区楼盘的人 经济能力都一般 交通是他们考虑的一个要点 结果现在卖了肯定亏 租也租不到好价钱 除非你是买来自住否则炒楼一定要考虑好脱手,价格有时并不要放在首位的 什么叫好脱手 比方说一个楼盘 很多2手房

均价够挂 10000 买家很少 都不好卖 你挂低 500 很快就能卖掉 这就是好脱手 换言之 你挂低 1000 都没人要 那种房子不炒也罢

作者:招招是道 日期:2007-12-12 20:46

再说说打新,唉,这都成了扫盲贴了

1: 打新就是申购新股

2: 打新的流动性问题,其实和基金差不多,有一定的封闭期,比如说3个月,每月固定时间赎回,1周内到帐,流动性我觉得还行,至少比1年期定期好多了,具体可以参考产品的说明书。

3: 有朋友担心, 收益率不能保持的问题, 这个是肯定的, 没人能预计未来如何, 而且打新的回报确实在逐渐下降, 但能保证 08 年有那么高的收益就行了, 否则谁给我保证 50 年保持给我这个回报, 我明天就低价变卖所有资产去打新的。

作者: 招招是道 日期: 2007-12-12 20:48

至于我近期的资产比例分布, 前面应该说的比较清楚了, 呵呵

作者: 招招是道 日期: 2007-12-12 20:55

炒港股的时候 常常发现一些股票 一个上午也就成交几手 甚至有些窝轮 全天的成交量可以是 0 基本上是卖不出去

所以不管房市股市或者其他投资品种 流动性一定要高

作者: 招招是道 日期: 2007-12-12 21:40

有朋友给我留言, 说难道 04 年前就没有住房需求, 为什么之前房价不涨, 这个问题问的好, 我不是经济学家, 具体原因也分析不出来, 只是谈谈我的观点

1: 90 年代末, 其实深圳也出现过一次房地产热潮, 当然力度和现在没法比, 当时海南才是热点, 之所以那次很快就过去, 因为当时国内居民确实没那么多资产去承接, 炒房者大多是国外资本和一些国内投机商, 结果是在深圳留下了不少烂尾, 海南经济几乎一夜崩溃, 如果有朋友去过 3 亚或者海口就知道, 除了秀美风光外 满城的烂尾也是一大特色。

2: 到了 04 年，特别是 05 年开始，人民币开始升值，国外资本又开始蠢蠢欲动，国内一些敏锐的投资者也开始关注股市楼市，因为所有地区或国家的经验都告诉他们，一个国家的本币升值，必然导致该国的资产升值，虽然中国口头说禁止国外热钱进入，但实际上监管力度很差，地下钱庄早就公开的秘密，这些钱去哪了呢，当然不会存银行了，银行也不会让他们存，自然也不会存在某个仓库里浪费利息了（除了日本某一段时期出现付利率外，大多数国家都是有利息的），好不容易来到中国，当然是要赚钱的。于是就流入股市，楼市，特别是楼市，还有杠杆效应，低迷的时候，我花 1 毛钱就能接到 9 毛钱，甚至不需要抵押，不用钱我就能借到 1 块钱。大家不要小看人民币 1 年 10% 的升幅，对这些热钱来说，如果考虑杠杆效应，10% 就可能变成 100%，而国外的投资回报，一些基金年均也不一定有 10%。所以楼市股市对这些境外热钱诱惑极大，大家不要以为我在乱说，说我看到炒房炒股都是自己同胞，那当然了，这和现在没哪个傻子会在电视台说自己在炒港股的道理是一样。大家想想为什么深圳市政府会禁止 HK 和外国人买多余一套住房，最近又高调打击地下钱庄，而且我一直想问问罗杰斯，他一天到晚说买了那只股票，卖了那只股票，是怎么操作的，不是除了 QF 没对国外投资者开放吗。这部分热钱，专家估计有 5000E-1W 亿美元，考虑到银行放贷，可能更多。

3: 政府的责任, 一方面是境外热钱和境内投资资金不断的炒作, 一方面是地方政府的推波助澜。我相信中央政府知道现在房价的问题, 这几年出台的政策还少吗? 但中央政府是矛盾的, 对于大多数地方政府, 财政收入有限, 当地经济要发展, 市政建设要开展, 想升官, GDP 要上去, 政绩工程不搞不行, 这些都需要钱, 现在和以前不一样, 银行都上市了, 原先批个条子就能借到钱, 现在这套不行了, 而地方政府也不能发行债券。搞不来钱怎么办, 卖地就是最好的方法, 房价越贵, 地价越高, 中央政府的各项政策, 到了地方上, 往往是雷声大雨点小, 这也是房价越调越高的原因。上个月还看到南都上一篇新闻, 原广州市长现贵州省省长·, 在广州一个博览会上号召大家去贵州炒房, 为什么呢? 因为贵州发展需要钱, 大量的钱。

作者: 招招是道 日期: 2007-12-12 21:59

说了那么多, 我是反对所谓房价崩溃论的, 有人肯定会提到日本和 HK, 因为我们的泡沫原没那么大, 东京一个区能买下整个美国都笑话大家都听说过吧, 但就算汤品在纽约也绝对不能算最高档的住宅。

而且投资 1 件商品, 出现崩溃, 唯一原因就是投资者的资金链断了, 对商品的价值失去了信任, 而现在我看不出有这样的迹象, 至少我身边的朋友基本上不会出现几年内付不起房贷的情况, 甚至有些人, 比如我, 呵呵, 还希望能多跌

些，然后再多买几套。而且，看看现在多空的水战之激烈，本质就是很多空军还是希望加入多军的，所以对房子价值失去信心谈不上，消费是梯队的，空军也合适的时候总会买房。

况且政府也不希望楼市崩溃，崩溃了对谁都没好处，看看现在的日本和随便问问一个香港人，97-03年他们是怎么过的，国内的海南，地理位置多好，结果现在元气还没恢复。

打字真累 今天就先写到这里吧

作者:招招是道 日期:2007-12-13 12:09

打新的收益 08年考虑到还是有不少大型企业 IPO 如移动之类 10%我觉得还是有保障的 如果资金量超过100W又能很好的坚持 年化收益应该能达到15% 但我建议还是去申请理财产品 因为很多人都是打了1-2次后 觉得中签率不高 转去买卖股票 结果被套的居多 打新要想取得预期收益 坚持是很重要的

如果风险承受能力高点的 可以考虑买股票基金（近期建议买封闭式基金，未来3个月内应该有波分红潮）

作者:招招是道 日期:2007-12-13 19:47

『股市论谈』如果大家知道11月CPI是多少就不会说什么利空出尽了

作者:招招是道 提交日期:2007-12-9 20:31:00

??我预计会再创新高，6.6%-6.8% 破七的可能性也不是没有

理由：猪肉价格连续 6 星期小幅上涨（经济半小时上周说的）

油价上涨后带来 CPI 的上涨（这个有部分的滞后性，但多少对 11 的数据有影响）

小小秀一下前几天在股谈发的贴，我觉得前几天的放量上涨是由诱空的嫌疑，看不清行情方向的时候，不妨空仓或者去打新，整天泡在股市当中的人，10 有 89 是要亏的。

细心的朋友可以发现，最近的封基非常抗跌，我不是这方面的高手，关心封基的可以去和讯的基金论坛看看，很多专家的。

由于给我留言的朋友很多，由于精力有限，不能一一回答，大家问的多的普遍问题我会在贴里统一回答，抱歉。

作者：招招是道 日期：2007-12-13 20:44

不断到把别人钱合法地转移到自己帐户上！哈哈... 看似残酷，但必须这样！”

这是刚才一个朋友发给我看的，我觉得超赞，股市和房市一样，本身不会创造资金，无非是从一些人手里转到另一个人手里，你赚一块最后必定有人亏一块，这个道理大家一定要牢记。

所以戒贪是必须的，保住胜利果实，往往能让你判断大

行情来时，迅速脱离投资的成本区，获得超额的利润。

作者:招招是道 日期:2007-12-14 18:37

1: 泡沫问题 可以用租售比算算 大约在 200-250 之间就不存在太大泡沫 建议大家看看 12 月 13 日的经济半小时也许会有点启发，央视的网站因该有录像

2: 投资渠道 可以多去浏览一些财经网站如和讯 中金之类的看看 一些财经频道看看也是不错的 如 2 套的经济半小时 彭博财经频道 国内的报刊推荐经济观察 理财能力是要慢慢培养的 不用急 朋友之间也可以多交流（切记，有短期暴利的多想想可能性，不要上当）

3: 借贷：银行是最正当合法的渠道（无车无房产无工作估计大额比较难，银行现在贷款卡的很严，这种情况及时有人担保也不一定能贷，小额的信用卡现在很好办），亲友之间也可以少量借贷，还有拍卖行可以做短期借贷（利息很高），至于其他的高利贷之类还是不要考虑了

作者:招招是道 日期:2007-12-15 17:24

每次开车经过华强北的时候，看到海关的宿舍日日拔高，应该快封顶了，估计有 1, 2 千套房，那个口水流的呀，还是海关的领导有魄力，那么好的地段，卖了进不了自己的口袋，建职工宿舍多好，结果职工宿舍建在黄金地段中的黄金地段（位置比我现在住的城市主场还要好，城市主场目前的 2 手楼在 1.8W 左右，海关的楼如果卖至少 2W 以上，据说海

关员工自购得价格低的惊人，想想阿里巴巴上市的时候，说造就了 1000 个百万富翁，海关这次估计也差不多)，基本可以定义成豪宅，还能搞好团结内部，可惜自己刚来深圳时，考了两次公务员，结果还是没能上车（比较笨，连面试机会都没）唉，每年深圳公务员招考

比超女海选还热，按理说，公务员按工资收入说，在深圳不算高，一般的一年也就 10W 左右，但鲜少有公务员工作 3 年以上没车没房的，贪也贪不了那么多呀，钱从哪来，一直想不通。

不要怪自己收入低，怪只怪自己没本事加入要害和垄断部门，

以上一堆废话和理财没关，是见海关宿舍妒忌进而发牢骚，哈哈。

作者:招招是道 日期:2007-12-15 17:33

是全部资金在股市的话 风险有点大

建议换一部分成打新产品或者封闭式基金

土地买不买 最好去当地看看招商引资的情况 江西广丰 在哪不大清楚 我就知道广丰蜜橘挺好吃 呵呵

不过近 2 年确实有不少珠三角企业迁移到江西，特别是靠近广东的赣南地区 如果抓住了 也许是个很好的机会

投资外汇的收益 我觉得一般没太大诱惑 对我来说买类似保险的意义可能更大点

佩服 LZ

我现在有上海内环 107 平米一套房子

房贷刚还清

另外现金 50 万在股市

应该如何理财？

朋友在江西广丰开厂 那边的县领导都熟悉

推荐买地 现在 2 万一亩 加上平整土地 1 万一亩

（使用年限 30 还是 50 年来着 没仔细问过）有土地证

的

股市不好 心里打算到那边搞个 10 亩玩玩

我考虑上海由于劳动法 房价上涨等等因素影响

好多开厂的都关掉了 要到外地发展开厂买地盖厂房

这样放个几年应该升值潜力巨大

可是另外的朋友说也有风险 还不如买些澳元加元这种

有预期升值的理财方法

请 LZ 给我分析分析

作者:招招是道 日期:2007-12-16 09:59

楼上提醒的有道理 高回报往往意味着高风险 贴里我也提醒了多次期货和权证之类的还是少碰，注意风险。

另外投资理财我也一直是当作爱好 虽然即使现在股市房市低迷，光靠房租和打新，股市，入股朋友公司的收益，

已经是我年薪的几倍。

目前税后也就 1W/月（在深圳只能算普通小白领），虽然也常有辞职的打算，但觉得平时工作也不算太忙太累，考虑到以后的投资风险，还是继续早九晚五当打工仔吧，再说整天闲着也是闲着，有这点工资拿也不错，睡觉也睡得安稳些。

作者:招招是道 日期:2007-12-16 10:34

给大家提个醒 最近接到几个电话 先说自己是南方或者华夏基金公司的

然后说做电话调查 问你有没有炒股票 最近收益如何 他们能提供和机构合作的机会 一个季度可以赚 50%以上

第一次我接到这种电话还是礼貌的拒绝 后来一想不对劲 很可能是骗子 刚才又接到这个电话，我就和那 MM 聊起来了，对话内容：

mm:先生你好，我是南方基金的客服人员（看来电，居然是手机号码，太不专业了）

我：你好

MM:请问最近有操作股票吗？收益如何。

我：有港股,A股都有，A股重仓股天天涨挺，已经5个月了，港股也不错。

MM:啊，收益不错哦（估计比较郁闷），有兴趣和参加我们的机构合作项目吗？收益率很高的。

我：收益率有多高，有1个礼拜5个涨停。

MM: 肯定比个人操作高, 我们都是有内幕消息的, 你买的那个连续涨停的股票叫什么, 很可能就是我们近期操作的。

我: 延边公路

MM: 对, 就是这只, 我们都是提前半个月布局, 然后通知客户的, 现在客户都很满意。

我: 可是延边已经停牌 1 年多了, 现在也没听说要复牌, 你们怎么提前半月布局的?

MM: 挂机。。。。。

(本来还想多逗她几句的, 套点他们所谓的合作计划是啥计划, 听起来声音不错, 唉, 现在的骗子太多, 可惜都太不专业)

所以大家接到类似电话, 千万注意, 一般的金融机构不会向你电话向你推荐理财计划或者产品的 (保险除外), 即使有, 看看来电号码, 上网查查就好, 银行一般都是 9****, 否则基本上都是骗子, 确定是骗子时, 大家不妨逗逗她们玩。

作者: 招招是道 日期: 2007-12-16 23:20

1. 关于放贷, 按照你的观点, 银行的钱不借白不接, 可以用租金养房, 可是这个前提是自己的工作还有社会很稳定的情况之下, 房子不升值可以用房子自己养自己, 房子升值可以脱手卖出。可是如果工作不稳定, 而房子又贬值呢? 那怎么还贷阿? 房子还要收回去~~~或者是不是我这个观点就有错误?

我说值得前提是在中长期存在一项能比银行贷款利率水平高的稳健投资收益时，从银行获得贷款进行该项投资，无疑是很好的选择，不是指以租养贷，现阶段的房租很难抵消贷款。我值得是打新的收益要比银行贷款多 5 个基点左右，也就是说你从银行贷 100W 出来，1 年后还贷，可能净赚 5W。贷 1000W，就是 50W，贷 1 亿就是 500W，这也是很多企业甚至利用部分生产资金去打新一样，因为这部分资金用于生产，企业利润还不一定有那么高。

2: 现在很多银行都可以办理信用卡，用多个信用卡套现，我想套现然后做点小投资，可是不知道这个方法能不能行得通？套现金额不一定，几千到几万之间。

这方面是存在一定的漏洞，但万一你利用套现资金做投资出现亏损，将来的利息会非常高，信用卡的利息计算和商业贷款不同，属于利滚利，和高利贷的原理差不多，建议谨慎。

3. 关于股票，我感觉股票好像就是合法的赌博，大家都是高买低卖，那大家所谓的赚钱，那个钱是从哪里来的？而且谁在控制股票的涨幅？

好比大家乘船浮在大海上，由于出于对中国经济增长的

预期和赚钱效应，大家都愿意把钱投入到其中，也就是注入水进大海，一时之间，大家的资产都水涨船高，涨到一定程度，有些人觉得太高了危险，就不想玩这个游戏上岸了，并带走一部分水，于是，上岸的人越来越多，终于多过了想下海的人，水的流量也成了负值，于是船的水位就越来越低，还在船上的人的资产也就大幅下降，结果船搁浅了。

过一段时间，有人觉得水位很低，想买船票加水上船，于是新一轮游戏又开始了。

不知道我这样说，是否更好理解，我眼中的资本市场的发展规律就是这样

作者:招招是道 日期:2007-12-17 12:16

作者:四海渔夫 回复日期:2007-12-17 10:05:03

楼主说的从银行贷款我很感兴趣，我现在有一份稳定的工作，有两处房子（我母亲的名字），怎么能从银行贷款呢？
谢谢.....

去年很好办房屋抵押贷款，但今年就很难办下来，你可以打电话去银行问下，你母亲名字的必须你母亲本人办才行，

作者:招招是道 日期:2007-12-17 23:29

楼主，我建了个群，招招是道理财俱乐部群 51725654。
大家赶快加啊。

谢谢楼上朋友的支持 但群还是不要建了吧

一是我很少用 QQ 二是怕在群误导大家，还是在帖子交流的效果好点，这样也方便更多的朋友看到，大家如果有问题在贴里问，我会尽量回答（大家听听就好，我也是凭经验说说，投资还是要有自己的主见）。三是避嫌，免得被人骂，我在股谈里就因为推荐万科被骂，呵呵。当时我叫大家跌破 30 买，涨到 35 卖，

结果跌破 30 不少人买了，跌到 27 就被人骂死了，但没过多久就涨到了 40 多（不是推荐现在买万科，当时是套了 100 多 E 的机构增发资金，机构必须自救，和现在跌破 30 不同）

我投资也有失败的时候，港股我最近就出现了亏损，汇丰亏了 8%，中石化也跌回成本价了。

买了汇丰真是“会疯”呀，汇丰如果跌破 130 我会止损卖出，不让资产出现重大缩水的唯一办法就是及时止损，哪怕你再怎么看好它，只能怪介入时机不对，买错了。

作者:招招是道 日期:2007-12-17 23:51

最近一直在观察深圳新房的成交量

发现龙岗一直是各区的成交量的冠军

而且小户型和一些郊区的郊区 8K 左右的盘卖的最好

基本都是自住性需求 但关内的新盘虽然成交量稀少，但价格依然坚挺。

这实际就是一场博弈，我觉得向下或者继续向上的因该很快就能见分晓，中国的资产价格就是这样，不会长期横盘，差不多时，方向就会明确的，我们不妨多等等，农历年前后也许就能明了。

而且注意广州和深圳的限价房，发现一个定价不过 6000，一个差不多 10000，地段其实都差不多，不远不近的，定价也许能反映出 2 个当地政府的的态度出来，张广宁的态度其实一直很坚决，而深圳这边声音就要小很多，有人说 SZZF 在托市，我觉也不是没可能，今天宝安的 3 项居住土地项目拍卖，结果全部流拍，这是当地政府不想见到的，开发商还是有一些要挟政府的筹码，毕竟屯了太多地，少买几块影响不大，但政府财务支出是早规划好的，少卖地就意味着收不到钱，复杂呀。

作者:招招是道 日期:2007-12-18 22:08

作者: mhxy76 回复日期: 2007-12-18 13:00:21

楼主: 您对重庆楼市的看法如何? 虽然今年涨幅比较大, 但和其城市定位来看, 其房价还是相对较低, 会不会有一轮补涨行情?

我认为在现阶段只能判断当地房价是否存在泡沫, 补涨的可能性不大, 基本上全国没什么地方的房价没涨, 涨多涨少罢了

重庆和上海，深圳，北京不同，虽然我没去过，但前面说过，打算去重庆炒房的朋友说重庆地大人穷，不好炒，最后也放弃了。

对于炒房者来说，接手的问题很重要，深圳上海房价高，是因为确实存在不少高收入者，他们有这个购买能力。重庆现在的房价我查了下 4000-5000，考虑到和深圳的平均收入水平差了 1 倍我，我个人判断是不存在补涨的可能，房价也有泡沫，但不大，基本合理。

作者:招招是道 日期:2007-12-18 23:25

其实前面也有朋友说近期房价高涨，想逢高出掉自住房我的建议是对于自主房，除非是同城换房，否则最好别卖

我不知道楼上朋友在长沙买的房子具体情况，如果地段不错，可以先出租，减少部分损失，再择机出售。

深圳既然有车了，可以选择一些关外的住宅，比如龙岗新城均价 8000-10000 的盘还是比较多，可以考虑重新购置一套（如果有回乡发展的打算，可以先在深圳租房），你在股市里亏的还不算太多，如果手里的股票没什么基本面支持，还是尽早止损。现在的股市不建议投入太多资金。

作者:招招是道 日期:2007-12-21 19:28

这今天在出差，昨天看到加息的消息 从实际内容看 政府希望稳定房价不增加还贷压力的意图很明显 说明政府还

是有所顾忌的

最近几天深圳的新房成交数上升的很快，说明市场在逐步回暖

作者:招招是道 日期:2007-12-25 15:06

这几天在出差 昨晚刚回深圳 看了下 回帖的不少 看来大家对理财投资还是很有兴趣

作者:招招是道 日期:2007-12-25 20:58

对宁波和大连的情况不熟悉，不好说。我个人觉得在近年房价已经涨的过快的城市购房，从投资的角度说，现阶段再买房时不划算的（自住除外）

作者:招招是道 日期:2007-12-25 21:04

作者:歌以舞雩 回复日期: 2007-12-24 10:53:17

楼主能不能推荐一下 40 平左右的公寓，具备升值+租售价值的楼盘，此外这个状况是选择二手房还是选择新盘合式呢？

如果考虑出租，可以选择中心地段的 2 手房，最好超过 5 年，能减不少交易费用，可以选择白领上班较多的商业中心区域，一房或者单身公寓都是不错的选择。

作者:招招是道 日期:2007-12-25 21:06

申请本次经济适用住房、公共租赁住房的受理时间为
2008年1月14日至2008年2月5日（含节假日）。

桃源村三期、龙祥苑B栋的基准售价分别为每平方米
4863元、4319元。

星海名城二期基准售价每平方米4611元、五期每平方
米5264元、六期每平方米5480元。

盐田区和南山区提供的项目基准售价在每平方米3161
元至4704元之间。

有心者自己看吧，对此我不发表任何言论和解释。

作者:招招是道 日期:2007-12-25 21:07

条件自己去网上查，我觉得对于有准备的人门槛也不高。

限价房是打8折，经济适用住房是打3折，所以我早说
过，买限价房没多大的意义。

作者:招招是道 日期:2007-12-28 19:00

我的观点还是深圳房价会跌20-30% 但不会大跌 现在
实际一些新盘的楼价比6,7月份已经跌了15%左右 08年
第一季度会续跌 下半年应该会回暖 但不可能出现06-07的
疯涨局面 价格会稳定在一个范围内

作者:招招是道 日期:2008-01-02 11:54

元旦去韩国玩了4天 差点没冻死 还是深圳气候好呀

回答楼上几位朋友的提问吧

作者：四海渔夫 回复日期：2007-12-29 8:25:18

楼主觉得，深圳房价的涨幅，能代表东部城市吗？或者说，会是其他东部城市的一个提前预演吗？

一个城市的房价 很大程度是由地理因素和当地的收入水平决定的

我觉得东部城市（广东，浙江，福建，上海，江苏等地）的房价上涨已经累积到一定程度，加之目前的信贷政策，像前些年的大幅度上涨不大可能，所以不存在预演的问题。据我所知，像厦门福州等地的房价，不会比深圳低。

作者：招招是道 日期：2008-01-02 12:00

作者：zhouhong1128 回复日期：2007-12-29 12:49:55

很想参考楼主的想法，依上海的情况，就目前自住购房的话是买大面积地段差还是小面积地段好、然后待调整后再进行改善呢？

这个要考虑小孩读书，个人上班交通的情况，如果附近有好学校，交通又不算太差（自己有车），自住的话建议郊区就郊区吧，毕竟大房和小公寓的居住舒适度没可比性，如果买来投资，地段就很重要了，太偏了出租和今后升值都不

好。

作者:招招是道 日期:2008-01-05 12:57

作者:小妖快跑 ing 回复日期:2008-1-3 13:31:09

在深圳,宝安的那个 COLOR 社区,价格好像一直没有怎么变呀,均价 13000 起,有入的必要么,57 平米.

很多人留言问我宝安的房价,卡罗也很多人关心,我的看法是南山很多 2 手房的均价在 12000 左右,如星海名城之类,如果不太在意首付比例的话,我觉得 2 手房反而可挑选的余地更大,关外毕竟是关外,能买在关内还是尽量买在关内,就算你买的是新房,一买马上就成了 2 手房了,所以新房情节完全没必要,省钱才是王道。

作者:招招是道 日期:2008-01-15 17:35

03 年 55W 的房和 07 年 55W 的房绝对不是同一个概念 呵呵

深圳的房租应该在全国算是数一数二的 平均数肯定比北京高

现在关内好点小区的一房在 2000 左右,2 房在 3000 左右

作者:招招是道 日期:2008-01-22 17:32

最近估计很多朋友心情都不好 股市跌的惨不忍睹 楼市有价无市严重

我的港股帐户不但前期盈利完全被抹平，还出现 20W 左右的亏损，今天尾盘买进了中石化和中铝的 H 股。目前两者的价格 PE 连 10 都不到。从中长线看，风险已经不大（目前港股的仓位增加到 7 成，A 股剩下的股票不多，还有些基金和银行的打新产品）

年前劝大家多看少操作，全球的金融环境都不佳，中国和香港也很难独善其身。

想买房炒房的朋友最好等等看，至少 08 年，我个人判断，房价不会出现大幅上涨，现在买房投资不是最佳时期（如果出现房价大跌，也许 1 线城市的某些 2 手房会出现投资良机）

作者:招招是道 日期:2008-01-23 16:09

今天 H 股真的很令人惊喜。昨天补仓的中石化和中铝分别上涨了 17% 和 14%。现在基本扭亏。

明天如果还持续上涨的话，打算考虑减仓到 4 成。美国经济已经完全走坏，不是减几次息就能好转的。

2,3 月份是欧洲和美国金融公司的年报披露期，大炸弹会不断出现。

楼上朋友问南宁房价，对于具体城市的房价，我不了解当地情况，没法评论。对于房价的合理估值前面说的很多了。投资的话可以参考收入比、租售比。

作者:招招是道 日期:2008-01-29 08:58

招招：

年后我有爸爸给的5万元.是冲去商业贷款好呢,还是打新股呢.A股我打过满多次,都没中到.

老公要求我把5万块还掉银行的商业贷款.因为那样可以节约利息.剩下的公积金贷款他压力就不是很大.

现在我没工作.全老公一人还款.他觉得压力大.

你说我该怎么办呢

5W 按理说自己打新的中签率不会很高,建议买招行的打新产品,起点刚好是5W,年化收益率在10%-15%之间,封闭期3个月,比还贷的收益高.

作者: suixichenjun 回复日期: 2008-1-28 0:44:12

从我今年找工的情况看,深圳的第二产业在相对衰退,关内公司往关外搬,关外公司往其他地方搬.高科技的公司现在多走向上海,北京.昆山那一带发展势头也很猛.我真的很纳闷深圳以后靠什么来维持?人家香港可以靠服务业,商业撑起来,因为人家是世界级的自由贸易港.但是深圳的定位是什么呢?

我的看法是这样的 最近几年是有很多企业离开深圳但大多数都是劳动密集性企业 这也是产业调整的必然趋势

这部分企业的离开对深圳影响不大 深圳目前重点发展的是高科技企业和金融企业

典型总部在深圳的公司如:华为,中兴,腾讯,招商,平安,中信等等,这些都是比较成熟的大公司,这些公司最有可能发展成中国的诺基亚,微软,花旗,摩根斯坦利,逐渐发展起来的中小公司如迅雷,比亚迪,同洲,大族等公司就更多了. 少几家做MP3的或者做鞋的工厂对深圳整体经济的发展没多大影响,甚至可以说是件好事.

我现在对深圳最不满的地方是:城市规划太差,市内交通不好,教育和医疗状况和国内一线大城市的身份差距太大(一所像样的大学都没,深大就是校园环境不错,但怎么算都是3流大学)

作者:招招是道 日期:2008-02-21 13:12

最近回老家过年了 昨天才回深圳 国内楼市和股市还是一片惨淡

其实年前有一次很好的投资机会孕育在南方罕见的雨雪天气中

当然这种国难财还是少出现点好

在看新闻时候除了对灾区人民的同情之外 可以想想

这场灾害的直接后果是什么 虽然我对农产品期货了解不多

但我知道这是难得的做多机会 问了上次帮我开帐户的

美尔雅的朋友

问了下期糖的大致交易流程 年前投了 20W 进去 到昨天清仓 收获颇多 我打算叫家人帮捐其中部分收益给老家的民政救灾捐助基金

其实 投资很重要的 2 点是风险承受能力和概率问题 像期货是风险很大的东西 一笔钱投进去 可能没几天就会亏光 但亏 20W 不会对我的生活有本质的影响 而且我专门了解了灾情对蔗田的影响 朋友本来是劝我做大豆的 但我想大豆的主产区是在北方 但蔗糖的主产区在南方 特别是广西 一项投资 可以接受完全亏损风险 但

获利的机会和预期收益都很高 当然可以去尝试

其实罗杰斯还是非常厉害的 他很多言论刚发表时都被认为骇人听闻 但时间证明他的很多预言 他这几年一直非常关注中国的经济 如果大家多关注他的言论 可以开阔很多思路 大师就是大师 比国内一些挂羊头卖狗肉的假学究高了不知道多少

作者:招招是道 日期:2008-02-21 13:22

H K 的楼市最近确实很火 我想买的楼已经涨了 10% 左右 如果做 5 成按揭 如果 1 1 月出手 估计至少有 50 - 60W 的进帐 现在很是犹豫 主要是担心次贷危机很可能影响 H K 的经济 而且涉及的投资资金数额不少 虽然预计 08 年 H K 楼市还会有 15 - 20% 左右的涨幅 但考虑到

自己的风险承受能力 不喜欢孤注一掷 很可能要放弃

作者:招招是道 日期:2008-02-23 20:38

作者:吃肥肉长大的 回复日期:2008-2-21 13:39:51

楼主 我想问下你 我想在天津的郊区.离地铁站三四公里的样子.

买套小户的 55平 电梯房 总价37万 出租的话每个月在五百块.期房明年入住.首付两成.公积金贷款 每个月要还两千三/贷款十五年/

这样的房子能买吗.

如果打算投资购房,不妨缓一缓,现在还不是好时机,每个月500块,你要60年才能收回本金.

作者:招招是道 日期:2008-02-23 20:40

作者:吃肥肉长大的 回复日期:2008-2-21 13:39:51

楼主 我想问下你 我想在天津的郊区.离地铁站三四公里的样子.

买套小户的 55平 电梯房 总价37万 出租的话每个月在五百块.期房明年入住.首付两成.公积金贷款 每个月要还两千三/贷款十五年/

这样的房子能买吗.

如果打算投资购房,不妨缓一缓,现在还不是好时机,

每个月5000块，你要60年才能收回本金。

作者:招招是道 日期:2008-02-23 20:44

作者:吃肥肉长大的 回复日期:2008-2-21 13:41:18

还有黄金 楼主你说买实物黄金 就是那种金条 我买了一些 你说现在是继续持有 还是出掉买房?或者买你说的打新?

如果是实物金条或者纸黄金之类，建议继续持有，在现在高通涨的背景下，黄金是很好的避险工具，打新也行，如果发行制度不变，打新无疑是最稳健的投资方法

作者:招招是道 日期:2008-02-25 23:36

打新的收益率近期是有所下降 但总体来说还是有保障的 基本可以达到年息10%

去年5月份买入的打新理财产品 我预计到期可以15% 除去手续费是12%

今年我看好农产品期货(风险极高 收益也很惊人 总体资产配置不会超过5% 亏光也不会补仓)

然后创业板或者股指期货刚出来时也可以玩玩 这些东西刚出时 做多获利的可能性很大

港股我买了网通 中石化 中铝 亏损不大 准备长期持有 适当参与港股的新股配售

总体计划就是这样 房地产目前除了福田一套自住房外

宝安中心区那套出租(6000多的成本价 最高涨到1.5W 我出的那套几乎就在顶点出掉的 现在成交价大约1.1-1.2W 而且还不大好卖 也不打算卖了成本低 也没还贷压力 出租的收益也有8%) 今年是不打算购置房产了

目前的基本投资思路趋向保守 整体跑赢CPI就好 以前的投资收益一是运气二是大市好 像股改产生的暴利模式几乎是很难复制 我有时会算一下 如果能保持04-07年的复合收益率 我到50岁时可能超过巴菲特 当然用脚想下这也是不可能的 还是稳健点好

作者:招招是道 日期:2008-02-26 22:34

作者:粒粒盐 回复日期:2008-2-26 10:10:56

顺便指点下我啊,期货的投本最少要多少呢。

股指期货还没出来 普通的商品期货 一般最低按每手合约的5%-50%收取保证金 几千块就能投资 但期货投资的风险极大 如果股票是总体

7亏2平1赚 期货的获利概率可能更低 即使你连续赢利多次 但只要不注意资金的风险控制 爆一次仓可能就把你打回原型

前面有朋友说期货适合钱多人胆大的人投资 有一定道理

大家还是慎重点好

作者:招招是道 日期:2008-03-04 22:03

最近出差 刚回深圳

有很多朋友希望我给出具体的投资方案

这里只能说声抱歉了 任何投资都会有风险 我只能谈谈自己投资理念 股谈里去年我推荐了几只股票 基本上都还不错 只有万科在跌破(32)增发价时我也短线推荐了
下(作者:招招是道 回复日期:2007-9-8 10:06:40

周五32吃进00000230手 短线到40就出)

结果跌到30就有人开始骂娘了 最后的事实是不到2个月 万科再次由30涨到40 大家可以看看这个帖
<http://cache.tianya.cn/pub/c/stocks/1/383776.27.shtml>

以后我就发誓不再说具体的投资方案 如果有人重仓买了我投资的一个H股的涡轮 1周之内就可能亏掉80% 所以不会说的太具体这也是对自己和别人负责

我写这个帖子的目的没有任何功利性 也不想有太多负担 前面也提到过 都是随性之笔

很多朋友要我加QQ和MSN或群之类 也只能说抱歉了 1是自己很少上那些东西 2是在体贴这里交流也许能对更多人有利。

作者:招招是道 日期:2008-03-04 22:08

作者:后觉愚笨汉 回复日期:2008-3-3 0:08:51

sylzqzyf

手上有 20 万，准备小孩三年后出国留学用，原准备把这笔钱用来买股票基金，但朋友告诉我换成外汇，请教一下，如果是你的话，你会怎样投资？谢谢!!!

=====

如果三年后要用，那么现在买 3 年国债就可以了。08 年人民币还会加速升值，相对于外币，持有人民币本身就是投资，而为了减少高通胀带来的损失，建议买入稳定的国债，中国的经济 3 年内很难崩溃的，一个经济周期的计量单位是以 5\10 为单位的。

如果实在不放心，可适当持有部分欧元

后觉愚笨汉 说的很有道理 没必要去投资外币 如果要买就买欧元或者澳币 至于国债 我了解不多 如果年收益大于 CPI 也可以考虑(个人认为 低于 CPI 的投资品种 除非是可以立马变现的常备现金 否则没有任何投资价值 年年实际都在亏钱 有啥好投资的)

作者:招招是道 日期:2008-03-06 19:53

作者:明月清清忆君情 回复日期:2008-3-6 9:03:36

楼主,我和 BF 都很迷茫,前几年房价低的时候我们刚学校出来没钱,现在好不容易攒了十几万,可是如今房价高得

离谱,连首付都付不起了,我们在杭州,明年打算结婚,可是买不起房,所以BF打算去地级市买房了,因为那里的房价相对便宜一些.可是我却想把这些钱拿去做投资,比如买股票或者买基金,很迷茫.楼主,恳请你给点建议.万分感谢.

我觉得情况是这样 买房目的大多归结为 2 类 1 是自住 2 是投资

如果你是自住 显然工作在杭州 外地购房是不合适 除非你有今后在那工作生活的打算

2 是投资 我不了解具体情况 但投资购房不妨等等 至少等过了奥运再看看情况

基金可以采用定投的方式买一些 因为股市都是螺旋向上的 现在点位不高不低

采用定投的方式安全些

其实如果这笔钱如果是打算买房 不妨去买些打新的理财产品 安全系数高 收益还行 变现也方便

作者:招招是道 日期:2008-03-06 20:19

至于粒粒盐的困惑 其实很多人也会遇到 包括我

我一度也曾想自己创业

但我认为创业成功第一要素对大部分人说 不是机遇眼光而是能吃苦

自己的性格实在是不适合(认识我的朋友没人说我能吃

苦的,刚毕业时候第一家公司 提供免费住宿 4个人住2房
我也情愿自己花差不多一半的薪水自己找了套家电全齐的
套房住)

我现在的老板就是这方面的典型

90年代中来到深圳 从倒爷干起 一次被城管追的太急
让车撞了在医院躺了半个多月 讨债在人家门口蹲了3天3
夜

当然现在他可以算是很成功了

如果你能吃苦又有毅力 就可以考虑创业了

对这方面没什么经验 也只能说这么多

作者:招招是道 日期:2008-03-11 16:12

最近很忙 偷空上来看下

是我就选择A

原因是

1: 工资比B高了不少 有利于原始资金的积累 呵呵

2: A接触的人员素质和背景要比B好很多 能去炒外
汇的人基本可以定性为有钱人 B就差很多 这年头 在家靠
父母出外靠朋友 多认识些有钱人机会总是会多些 你也可
以从他们身上学到些东西

3: A也有机会让你学到一些金融投资知识 这点也比
B好

作者:招招是道 日期:2008-03-11 16:16

作者：阳光下小草花 回复日期：2008-3-9 20:50:11

请教楼主，今天刚在上海旁边的小城市昆山买了套房子，3800/米，总价约34万，以后会有沪宁城际铁路，24小时通车，高峰时期3分钟一班，个人觉得发展潜力比较大。

现在的困惑是：小区虽然靠近出口加工区，但出租只能租到1200/月左右，回报率是不是很低？另外现在都在说房价拐点到了，买这个房子会不会有大幅贬值的可能？望不吝赐教。

—
3800买的 要看你能现在能卖多少 如果卖不到5K以上 建议就不要卖了 以目前的4%的回报来说 不高不底 一般去年买的房子 现在出租就差不多都是这个回报率

作者：招招是道 日期：2008-03-11 16:19

作者：uestcmenglei 回复日期：2008-3-10 0:27:07

留个记号，同时顶下。

招招兄弟，是个牛人啊，佩服佩服。

请教一：你说的打新产品是什么？招行就有吗？但是10%-15%的收益，好像还不如购买基金的收益高啊。

请教二：我工作在深圳，老家是四川的，靠近重庆很近，最近想在成都，重庆买套房子。什么时候买比较合适？

不为了自住，也不完全是投资。是前几年房价涨价怕了，

我攒钱的速度远远落后于房价的涨势。

1：基金是有风险的 6000点买基金的 目前大约亏
20—30% 而前者在目前来看 风险几乎为0

2：你现在可以多关注下当地房价 建议至少等到下半年再买

作者:招招是道 日期:2008-03-11 16:27

作者: wangjin28 回复日期: 2008-3-6 21:33:03

正在迷茫中,请楼主指点.

本人是杭州的,一个房价高得离谱的地方,不知道楼主对杭州有无了解?

除了现在自己住的一套两居室外,我们在杭州的城西还有套三居(面积不大只93方),当时买得比较早,加上装修当时也就花了30万吧,后来由于拆迁我们又拿到现在住的房子,拿这个房子的成本也差不多是30万吧,不过面积比第一套房子小点,是82方.现在这两套房子的单价都在10000-12000左右.那套三居我们从03年开始一直在出租,房租基本没涨过,2200左右/月,想涨也涨不上去,从近两年租房情况来看,越来越难租出去.

现在我很想把城西的三居卖掉,我想100万应该是可以卖掉的,这100万哪怕买买国债啥的,也比一年2万多点的房

租强,但老公担心通胀,人民币贬值,到时候钱会不值钱,说房子好歹有个保值功能.

想请教下楼主,你觉得这个房子该不该卖呢?

我是觉得杭州的房价再大涨的可能性不太会有了?

杭州的近郊空置的楼房不要太多了,触目惊心的大片空关房啊

我周围的同事有两套三套房子的人不少,而且都觉得现在房子越来越难租出去,价格稍微高点,问的人都没有.

30万的房 涨到100W 当然可以考虑卖了

投资的主要目的是改善我们的质量 不是光为了看家庭资产的帐目变化

是我的话就花在大件消费品或者旅游上一部分,给家人买一些长期保险,剩下的通过一些风险较低的一些投资品种跑赢CPI保值 等待下一次投资良机

作者:招招是道 日期:2008-03-11 16:31

作者:明月清清忆君情 回复日期:2008-3-7 11:17:25

谢谢楼主,如果可以,希望楼主推荐具体的基金和股票,您的推荐只针对我,所以请您不用顾虑会推荐得不一定好啊什么的.当然不能为难您,如果可以请您给个大范围也行.谢谢.

这个我前面已经说的很清楚了 实在不好意思

作者:招招是道 日期:2008-03-13 22:12

作者: angel_424 回复日期: 2008-3-12 11:05:08

楼主你好, 后悔现在才看到你的贴子。最近我一直很纠结。我 06 年 3 月份在布吉花 37W 买了套 77 平米的房子, 因为第一次买房没有经验, 选到了路边的房子, (当时路还没修好)。这两年我都在市区上班, 而且一个人供楼, 现在男朋友过来这边了, 就想装修房子住进去, 今年 1 月份已经装修好了, 不过发现好吵, 我是有点精神过敏类型的人, 一点声音就睡不着。就有点想租或者卖房子, 那边最多租金也只有 1400, 卖的话, 中介一个劲的忽悠我压低价格, 劝我 52W 卖掉, 同小区其它类似两房带装修的价格大概是 60W。其实我现在还贷的压力到是没有什么, 而且也不缺钱用, 但是这个房子真的是个鸡肋, 住进去又远又吵, 租出去也租不起价钱, 现在这个行情卖也不好卖。

麻烦楼主帮我看看, 我到底应该怎么办。现在的想法是先随便租着, 等我和 BF, 过三年工作有些积累的时候, 一次性在市区换个大点的房子。

既然你已经了解到了大概的价格 那就找几家中介挂盘
价格可以便宜点 5 8 W 左右

中介现在是鱼龙混杂 尽量找信誉好点的中介 深圳我

比较信任中原和招商 现在是买房市场 中介一般都是帮买家挑毛病拼命压价 多了解实际的成交价 坚持自己的底价 款项交割也要小心点

作者:招招是道 日期:2008-03-24 21:36

其实港股跌的更惨 从来没经过熊市的我总算也被熊了一回 唯一庆幸的是港股的仓位不重 A股几乎空仓 期货也在年后及时获利平仓

对于股市 无疑已经进入一个下降通道 所谓的技术底是不存在的 6000点 大家都说5000 5000点 说4000是铁底 现在4000也破了 其实中国的散户是很悲惨的 承担的是全球最高的交易费用 享受的分红却异常低 7亏2平1赚是很正常的 对于普通投资者 长期看确实不如买基金稳妥 目前股市的最大利空是资金问题 流进流出的比喻我前面有个回复解释的很清楚 现在的大小非解禁如果国家不采取措施解决的话

即使出现减印花税的利好 大家还是反弹清仓的好

那些和现在股价相比成本为零的大小非实际就是对人民财产赤裸裸的抢夺 平安几乎跌停 过几天说不定破发 为什么 那些人最多不过5元的成本 股价到了50 换谁也会卖的(当然他们也很痛苦 因为在140时还没解禁)

对于楼市 其实也还是资金的问题 和股市不同 银行的资金是可以操作楼市的 目前楼市是失去了上涨空间 但不

会出现大幅下降

为什么近期 CPI 高涨 因为流通性过剩问题没解决 楼市股市不行了 必然推高其他商品

政府可能维持高通胀来保持楼市的不崩盘 如果真出现日本式的楼市大崩盘 政治和经济上的后果是非常严重的

以上是我一些浅薄的看法

08 年确实对于政府来说非常难过(总理说的) 也不是投资的好年头

也许对很多像我没经历过熊市的人来说 未尝不是一个很好的经历

局势不明 多看少动比较好 奥运后局势也许会明朗起来 大家可以多关心下难得的中国奥运和自己本份内的事 把股市和楼市抛一边

还是那句话 投资只是为了改善我们的生活质量 不要本末倒置反被其扰

作者:招招是道 日期:2008-03-25 14:16

作者: hawk609 回复日期: 2008-3-25 8:55:59

政府可能维持高通胀来保持楼市的不崩盘 如果真出现日本式的楼市大崩盘 政治和经济上的后果是非常严重的

希望楼主能有详细的论据。什么叫崩盘？是下跌 20%还是 30%，还是幅度更大？

我有朋友在建行总行工作，曾经统计过，如果下跌 25%，对总体贷款几乎没有影响。

我倒认为：维持高通胀其实在政治上来说更是致命的，从 1949 从 GMD 手中夺权，到 19 年的大动乱，无一不与高通胀有着紧密联系。

这其实也可以从总理今年的表态中看出来。

通胀在中国是很难控制的但并非不可控 对比周边地区中国去年的 CPI 是最高的 全球资源价格上涨固然有很大干系 但为什么对香港对台湾对东南亚各国 CPI 幅度远小于大陆

其实房价上涨也有非常大的关系 房地产业是个庞大的利益链 对

GDP 的影响极大

05 年-07 年 已深圳为例 房价上涨了 1.5-2 倍左右 其他地方也类似

我前面分析过中国的税收政策和土地出让政策

对于深圳广州之类的地方财政收入渠道众多的地方政府 土地出让的收入在整个财政收入的比重也很高

至于很多内地的城市 工业类的财税收入几乎为 0 卖土地是地方财政的唯一支柱

我相信建设部长不是白痴 房地产行业是否存在泡沫他

应该很清楚

他最近的观点完全可以代表官方的观点(我的意思是即使存在泡沫

官方 1 是死不承认 2 是积极应对不让泡沫破灭)

好 以上解释了官方立场和态度的问题

我们再来讨论下通胀和房价崩盘的影响

今天的通胀我估计在 6%左右 这个其实是大家都可以接受的 不至于引起严重的后果 90 年代初我们经历过 10%以上的 CPI 结果还是挺过来了

说明 ZF 和社会对通胀是有一定承受能力的。(和 49 年比是不适当的,一个是 600%,一个是 6% 没可比性 ,89 年纯粹是国际环境的影响,和 CPI 的关系不大)

你建行的朋友说房价降 25%对银行没影响,他做这方面的假设有两方面的原因

1: 目前银行实际房贷是按银行评估价格处理的 比如一个新盘

市价是 15000 银行可能按 10000 放贷 这样的措施 极大的降低了银行的风险

2: 相信借贷人的还款能力 认为不会出现类似次贷的大规模信贷危机

(我相信美国那些金融机构也都不是白痴 次贷危机发生前他们和你建行的朋友一样有信心)

但实际如果出现日本式的雪崩会怎么样呢 我们可以假设一下:

解释一下崩盘 88年到04年 日本房地产价格指数最高下降了70%

相当于深圳很多2W左右的房价下跌到6000(目前深圳有个楼盘

从1.6W,半年内下降到1.1W 业主们的反映可以去网上查下相关报道 据说是冲击管理处把执勤的公务员也打了顿)

1: 泡沫破裂后许多居民必然成为“负翁”.解决办法其一:家庭资产大幅度缩水,长期背上严重的财务负担,在相当长的时间里严重影响正常消费。其二:破产不还贷(目前中国好像还没个人破产法,法律上的问题很多,但总之一点可以肯定,如果死不还贷,银行这下倒霉了,即使查封拍卖你房产,银行还是巨亏)

2:以日本为例,当时日本银行及非银行机构的不良债务高达100兆日元,最后成为坏帐的达到几十兆日元。倒闭和被收购的银行和房地产公司不计其数,大量建筑成为“烂尾楼”。建筑业饱受重创,1994年合同金额不足高峰期的三分之一,国民经济陷入长达十年的负增长和零增长。(风水轮流转,现在轮到了山姆大叔,但是由于这位大叔功力深厚,长期安定发展几百年了,所以不会出现日本那么大的严重后果,

但阶段性衰退是必然)

3: 在谈谈中国, 既然大家都是“负翁”. 消费是不可能了, 物价也不会涨了(都没钱买东西当然不涨了), 结果是企业的东西卖不出去,

企业倒闭, 产生大量失业人群(不稳定因素, 吃的好住的好没人愿意上梁山), 经济和社会环境进一步恶化, 形成一个恶性循环.

4: 这时候 政府怎么办 紧缩的财政政策可以踢到一边去了 银行不是巨额亏损吗? 没啥 政府以前就见过 当年全国国有企业借的钱不会比现在房贷少多少 结果还是政府给摆平的 (目前很多大学也还不起钱了 结果政府最新的口号是 大学借的钱就是为全民教育借的钱 政府有义务和学校一起承当, 没办法, 不承当行吗? 难道学校也破产, 再拍卖学校)

再说中国政企不分是很正常的

银行行长 中石油经理 很容易混到省部级高官 政府是不会不管的

注资吧 政府哪来钱呢

有人肯定会说 中国政府有的是钱 外汇储备就上万亿美元

可是那些钱不是财政盈余(实际就是拿人民币换的 这方面涉及中国外汇体制的问题就不说了) 现实上中国是年

年赤字 政府并没多少钱

有人又会问 那没钱怎么注资

政府马上亮出一把利剑 扩张性财政政策

没钱 丫的 人行就是我开的 要多少钱就有多少钱

于是银行是保住了

但银行倒霉 人民倒霉 政府倒霉 谁得利了呢

国内的部分利益集团(房地产企业家-企业倒闭他们还是赚的流油,少数投资者,国际热钱,部分地方政府)

但是我们政府不是白吃饭的 中央的领导层是非常理智的 他们会让这一切发生剥夺改革开放 30 年的成果吗?答案大家自己猜吧

假设完毕

以上故事纯属虚构 如有雷同 实属巧合(午饭后闲的没事,港股又反弹的很好,思维比较活跃中胡乱发表一番,漏洞颇多,见笑了)

作者:招招是道 日期:2008-03-25 14:21

目前我在武汉,在武汉有房产,毛坯,06年的房子,市场价约 66 万。

还有银行 23 万房贷没还。产权证还没办。

我现在打算要跳槽到深圳。想在深圳买套小户型的二手房。但手上没钱,除非把武汉的房子卖了。

不知道我武汉的房子没产权证,贷款没还清的情况下,

能出售吗？我想找中介，但总不放心，找中介会不会出现被骗的情况？深圳不是有个中介卷款逃跑了吗？

能否帮我回答一下我的疑惑，谢谢！

贷款没还清可以 但没房产证就很困难了 我比较好奇 房产证都不能办银行怎么放贷的 正常情况是房产证押在银行 像深圳很多军产房都是因为没正常的房产证 银行不会放贷

如果你的房子情况特殊 可以问问当地国土部门的房地产交易中心

看怎么处理 没房产证的房子大多数人是不敢买的

作者:招招是道 日期:2008-04-09 23:30

作者:招招是道 回复日期:2007-12-9 19:06:33

现在最烦的就是深圳中介了 由于这几年炒了近 10 套房，手机也没换过，这两个月都快被中介烦死了，大多数都是要我去看房的。害得我现在连陌生电话都不敢接。

最恶心的是代理南山一个楼盘鼎太风华的中介，上个礼拜每天至少 3 个电话打给我，说他们的 6 期最近快开始卖了，对外 23000，提前内购价格可以优惠到 20000，我开始还很有耐心，说小伙子爱闯是对的，但我现在的确不想买房，而且还刚卖掉一套。结果估计是听我说刚卖了房，应该有不少现金，天天骚扰，不是这房极具投资潜力就是说一次性付清

还可以折上折，最后我是火了，我说小伙子我开始炒房的时候，你还没入行，你知道，深宝安是做什么的吗，也是做房地产的，市值是多少吗？还没你们那个楼盘值钱，你跟我谈什么投资价值。

豪宅，你跟我吹豪宅，深圳没那个楼盘我不熟的，旁边是24小时过货柜的大马路，高压变电站就在旁边，附近还有个垃圾和污水处理厂，你告诉我这是豪宅，20000，什么时候跌破10000再找我，如果你再打电话骚扰我，我就写一篇软文贴在深圳房网上搞死你。结果以后再也没接到过他电话了，哈哈。

当然没失踪 但不怎么关心股市 A股劝大家反弹清仓 理由前面说的很清楚 今天收到了鼎太风华的短信 捂了几个月的6期总算要卖了

居然和我原先说的差不多 最低1W起 周末打算去看看 (肯定不会买，只是想去看看深圳楼市到底冷到什么程度，了解下买卖双方的心态，无聊吧，呵呵)

作者:招招是道 日期:2008-04-12 12:29

楼上有不少同志对我有些不满 呵呵 对于这个问题我前面说过了 不会在评论了

听海关一个朋友说 他分了套房子 华强北海馨苑 (原深圳海关机关及宿舍楼 深圳最繁华的商业区)

当然海关最近降薪了 但这套房子带给他的收入可能大于 100W

那些大小非近乎 0 的成本 可以在高位合法套现 公平吗?

CLY 挪用数十亿公款 一年利息也几千万 才判十几年 公平吗

这世上本来就没有绝对的公平和不公平 尤其在现在的中国 各施其法吧 一不偷二不抢 三也不犯法 就行了

下午去看鼎太的房子

作者:招招是道 日期:2008-04-12 23:00

鼎太今天开盘卖的不错 很多人都是冲特价房去的 那几套特价房还是不错的 9K 多的价格目前来说比较合理

刚性需求还是有的 (很多都是小年青, 结婚生子都需要房子, 建设部的老爷们要大家向国外学习, 说什么人家都是工作 20.30 年买房, 这些人都是不长脑的, 中国现在的户籍政策就有很大弊端, 很多要生小孩的是被逼买房, 要不小孩户口会非常麻烦, 没见过几个人能把小孩户口落在集体户口上)

楼主现在在吗? 希望你也帮我这个理财白痴一下:

今天下午我将存在银行 8W 元拿了 5W 买了中国人寿那种, 银行理财经理说是零风险的 (我这人不想承担任何风险, 只是不想让 RMB 这样白白不见了~), 一年约 7.11%, 不知你了

不了解这种？

另外还有约 4W 存款，我不知道该怎么投资，楼主可以指点一下吗？我在广东一北欧公司做，月收入税前八千》》》

谢谢啦

对保险理财类产品不太熟悉，7%左右的收益应该是可能的，平安前几年就有 10%的无风险保单，关键是你要看清楚保单的是否有一些附加条件过于苛刻，如保单抵押，中止等情况，特别是保单抵押，由于这类产品一般和定期差不多，有抵押功能的保单要好很多。

4W 数目不大 投资的渠道也不多 最稳健的 你可以买打新产品（目前市道不好，但总体收益应该大于 1 年期存款）

如果你们公司有渠道换欧元（总体上人民币相对种货币在贬值，最好不要去银行换，银行的交易价格不太合理）

或者你去买基金，目前点位是 3500 点，跌到 3000，你买 10000，每跌 500 点，你买 10000（跌不到 3000 就别买，跌不到 2500 就不要投入第 2 个 10000，以此类推，这样风险较小，收益也可能会较大，如果你最后的 10000 有幸见到 1500 点，恭喜你，新一轮发财的机会又来了，把你每月的 8K 薪水都投进去吧，个人认为中国股市的合理点位大约在 2500-3000 点之间）

另外今天凤凰介绍美国次贷危机的节目很不错 建议大家看看

作者:招招是道 日期:2008-04-16 20:57

北京现在的房价不太清楚 总体来说现在买房不是很好的时机

特别是一线城市

深圳的房价是一个月比一个月低

任何商品都是靠资本推上去的 现在楼市的最大资金来源银行已经意识到风险了 (很大程度上是美国次贷危机的警示)

我的建议是如果不是急需, 完全可以等到奥运后再说

作者:招招是道 日期:2008-04-17 21:26

期货没怎么做了 这些东西和楼市, 股市一样

1 年做一波就可以了 天天泡在里面不行

股市看来不跌破 3000 点是不会有有什么强力反弹的 (除非有重大政策利好, 港股到现在为止离最高的点跌了 20% A 股几乎跌去了 1 半

政府也没什么表态 美国次贷为止 损失最大绝对不是美国

而是中国 股市蒸发几万亿 外汇储备和投资也损失上万亿

真的很令人痛心

作者:招招是道 日期:2008-04-20 16:52

其实以目前的房价 在深圳的大部分地产商 完全不存在亏本的问题

由于建房的成本主要是地价 08年的房子很多都是N年前拿的地

所以地产商所谓的降价 绝对不是他们说的亏本甩卖 只不过相对之前暴利打个折罢了 真正可能亏本的是那些去年高位拿地的地产商 如果未来几年楼市低迷 按照现在的闲置土地开发政策 这部分地产商只能清盘倒闭了

作者:招招是道 日期:2008-04-21 20:52

今天一个朋友获得了澳洲商业移民的签证 请了不少朋友吃房

席间对我们抱怨不断 在我看来 他应该算很成功 混得不错的人

他有这种想法 让我有颇多想法

中国改革开放30年 大多数人都是得到了很大的实惠

更好的教育 至少不要为温饱耽心

可是我们开心吗? 中国的福利指数是非常低的

很多人对未来的生活担忧 (包括很多富人)

深圳很多人 在积累到一定的财富之后 不是选择投资 移民就是送小孩出去

诚然 国外和中国一样 都存在富不过3代的现象 但西

方国家的制度很好 至少能保证你或者你的后代在一个相对公平的环境下生活和投资 而在中国 整个社会最缺乏的就是公平 在你一生当中都可以深刻体验到

说实在的 我对政府在 5.30 和外管局的港股直通车之后的公信度几乎等同于 0

昨天中央二台的对话节目做得很好 涉及了中国资本市场的本质

中国资本市场就是各种利益集团的博弈 散户不过是待宰羔羊

(放眼全球, 有谁见过印花税收入超过全市场分红的 2 倍, 在市场大跌 50% 左右, 还放任 PE 高达 40 倍的紫金发行?)

如果这种本质和制度不变 再大的牛市 在繁荣的市场也不过是利益集团的游戏 普通老百姓的梦魇

作者: 招招是道 日期: 2008-04-21 21:09

者: zhangqi20120 回复日期: 2008-4-21 12:31:17

我在深圳看中一套房子, 很旧。88 年建好的, 还有 47 年产权, 52 万, 30 年供的话每个月 2600, 我买了也不住就出租出去 1600 月, 加上公积金 800 每个月, 每个月再出 200 元。我看中它的地段还不错, 听说政府计划拆迁, 但是还没见什么正式的文件出来, 也是想等以后重建了得补偿了, 所以现在拿不定主意, 请大家帮忙参考一下, 谢谢!

这种情况 我建议一定要确认拆迁消息的准确性 如果 3 年内可以拆迁

可以考虑购买 深圳的拆迁户获得的收益不会低 关键是看你的消息准不准 如果只是业主这么说 你就要小心点 因为深圳的老房子多的去了

作者:招招是道 日期:2008-04-21 21:29

深圳楼市今年要关注的是住房公积金的大范围实施 可能对楼市有较大影响 这点还有待观察 据说基本已经制订完毕 今年应该能施行

作者:招招是道 日期:2008-04-22 21:44

其实破 3000 点 在大多数人的意料之中 但整个市场环境没有任何的本质变换 供需关系严重失衡

所以大家不要对反弹报太大希望 这个市场的估值还是太高

从目前季报预披露看 大多数公司都不太理想 原先支撑市场的唯一动力 高增长的业绩预期不过噱头而已

总之 大小非减持一日不制止 市场就不能说见底 (前天出的所谓利好, 本质上对大小非减持没太大的影响, 反而会

触发利益集团担忧

后续更严厉的政策，加速减持)

前期套牢的 最好不要指望反弹到 5000, 6000 点 能到
3500-4000 就很不错了

另外 4 月份深圳新房均价相对 3 月份继续下跌已成定局
跌幅估计在 5%-10%之间

作者:招招是道 日期:2008-04-24 00:11

作者: zong_rryu 回复日期: 2008-4-23 10:10:55

想像楼主 gg 咨询下，如果一个老人无任何收入，只有
自住房一套，那么他的养老问题该如何解决呢？能不能拿这
套房子做一些投资什么的呢？

无任何收入？那千万不要考虑抵押房产进行投资，原先
听过深圳推出过养老银行服务，就是用老人自有住房抵押给
银行，银行负责老人以后的生活及医疗费，具体我也不是很
清楚，

作者:招招是道 日期:2008-04-24 00:12

作者: 粒粒盐 回复日期: 2008-4-23 19:50:39

HOHO 利好出来了，8 过我还得至少熬一个季度啊

为什么还要熬一个季度？

作者:招招是道 日期:2008-04-28 18:10

我前面说不要过高指望反弹 所以1个季度 股票回到5,6千点的价位不大可能

因为现在的股市的基本面完全不一样了 即使现在点位在那些大小非原始股的股东眼里 也是有着很大诱惑力的肥肉 股市什么时候能见底

可以比较历史低位的市场 PE 历史总是在不断重复 目前的仍然有 50%以上股票 PE 在 30 以上 依然偏高

而且大家应当注意这么一个现象 为什么股改后 一些公司的收益大幅度上升 难道中国经济是从股改后腾飞的? 我的答案是虚假提高利润, 为大小非出货, 对某些利益集团而言, 一辈子赚这么一笔就够了, 所以各种手段都会使用出来, 在中国什么奇怪的事都可能出现。

清末有人写《20年目睹之怪异现象》 也许不久后 我有空也去写一本

作者:招招是道 日期:2008-05-06 19:06

确实去旅游了 趁年轻 利用一切可利用的假期去旅游 赚钱的目的就是提高自己的生活质量

人生的最大悲哀就是死的时候发现还有一生积累的绝大部分财富都没花出去

错过深圳的春交会 据说人气很旺 但成交量一般

作者:招招是道 日期:2008-05-07 20:24

股市前面说的很多了

作者：招招是道 回复日期：2008-4-12 23:00:39

鼎太今天开盘卖的不错 很多人都是冲特价房去的 那几套特价房还是不错的 9K 多的价格目前来说比较合理

刚性需求还是有的（很多都是小年青，结婚生子都需要房子，建设部的老爷们要大家向国外学习，说什么人家都是工作 20.30 年买房，这些人都是不长脑的，中国现在的户籍政策就有很大弊端，很多要生小孩的是被逼买房，要不小孩户口会非常麻烦，没见过几个人能把小孩户口落在集体户口上）

楼主现在在吗？希望你也帮我这个理财白痴一下：

今天下午我将存在银行 8W 元拿了 5W 买了中国人寿那种，银行理财经理说是零风险的（我这人不想承担任何风险，只是不想让 RMB 这样白白不见了~），一年约 7.11%，不知你了不了解这种？

另外还有约 4W 存款，我不知道该怎么投资，楼主可以指点一下吗？我在广东一北欧公司做，月收入税前八千》》》

谢谢啦

对保险理财类产品不太熟悉，7%左右的收益应该是可能的，平安前几年就有 10%的无风险保单，关键是你要看清楚保单的是否有一些附加条件过于苛刻，如保单抵押，中止等

情况，特别是保单抵押，由于这类产品一般和定期差不多，有抵押功能的保单要好很多。

4W 数目不大 投资的渠道也不多 最稳健的 你可以买打新产品（目前市道不好，但总体收益应该大于 1 年期存款）

如果你们公司有渠道换欧元（总体上人民币相对种货币在贬值，最好不要去银行换，银行的交易价格不太合理）

或者你去买基金，目前点位是 3500 点，跌到 3000，你买 10000，每跌 500 点，你买 10000（跌不到 3000 就别买，跌不到 2500 就不要投入第 2 个 10000，以此类推，这样风险较小，收益也可能会较大，如果你最后的 10000 有幸见到 1500 点，恭喜你，新一轮发财的机会又来了，把你每月的 8K 薪水都投进去吧，个人认为中国股市的合理点位大约在 2500-3000 点之间）

如果有人 3 0 0 0 点买了基金 到现在为止都有不错的收益

作者:招招是道 日期:2008-05-11 23:27

作者: gipsyhood 回复日期: 2008-5-9 15:15:40

请问楼主现在买店面合算吗？

在福建一个二级城镇 小区有个店铺待售 均价可砍到 8500 左右 总价 112w 位置尚可 月租金可接近 3000 家中现金大部分购买基金 请问现在套现购买时机合不合适？和 kfs 讲好首付 60w 其余按揭

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神帖，但因为某些原因，这些好帖容易被和谐。我们现在正在收集整理这些神帖好帖，感兴趣的朋友加微信1101284955，获取更多优质资源推荐。

首先你要评估这个商铺的升值潜力（如果单纯从出租收益来说 回报很差 才 3%）如果升值潜力不大 没必要购买

作者:招招是道 日期:2008-05-20 00:31

很抱歉，由于公司部分业务受四川地震的影响很大，很多事情要处理，四川方面的相关人员很难联系上，所以最近一直很忙，很少上网，有空会回答大家的疑问，晚上由于要赶一份文件，写的郁闷了上网逛逛。

简要说下，地震对深圳房地产的影响不大，深圳房地产目前处于一个震荡筑底的下降通道阶段，关键是要看信贷政策和今后的政策性住房是否真的大规模供应导致严重影响市场化定价机制。

大灾后的机会还是很多的，主要是灾后重建的基建类，实业类，矿厂投资类，但对非本地人的意义不大，对于期货，其实我也就是年前凑了次热闹，我对期货了解也不深，并没有太多的建议，四川是粮食和养猪大省，可惜期货这类品种几乎没有，而且未来粮食价格和猪肉价格的持续上涨几乎是不可避免的事情，另外棉花价格也可以稍加关注。

作者:招招是道 日期:2008-05-22 23:22

呵呵 平常很少加班的 最近例外 但一般晚上活动比较多 回家很晚 所以大家看到的回复大多是比较晚的时间

反弹高度 我原先说过 3500-4000 如果 3000 点有抄底的

在这个区间卖是合理的

不动产税我认为现在可能性不大 物业税的风也刮了几年 但也是雷声大雨点小

深圳房价什么时候到底我也不知道 但如果一些 2 手房出租的年回报率有 10%以上 就可以考虑进行投资 目前大多数房产都不满足这一条件（我说的是理性投资 中国非理性的东西太多）

劝下粒粒盐 MM 期货这东西风险很大 你现在试玩下最好 以后真要投资期货 初期一定不要投入太多资本 买个几手就好

作者:招招是道 日期:2008-06-13 08:57

年初我就劝大家休息 因为我实在看不到股市和楼市（深圳）为什么还能往上走 在投资市场上 休息是绝大多数时候最佳的操作 世上只有一个巴菲特 没多少人能捂住股票几十年不卖 卖出了就不要管了 等整个市场都哀鸿遍野时再考虑介入

（但是原来每 500 点介入的做法，我现在认为依然有效，中国特色）

作者:招招是道 日期:2008-06-19 23:58

最近的大跌确实有些非理性 再次验证了中国的资本市场是全世界最乱的市场 制度的不合理性和监管的严重失控 没有本质性的改变 管理层的拍脑袋决定往往效果适得其反

上周无故大幅调高准备金（想加可以理解，但一次 0.5 就够了）

上周紧缩为了控通胀 这周就提高油价（政策自相矛盾，毫无理性，我估计是国家看到 CPI 高企无可避免，也不希望一直补贴放任国际市场油价飙升）但目前这个时候提高油价 对 CPI 的影响会很大 石油和电力这种基础产品价格的提高 会直接影响到企业的生产成本和运输成本 进而降低企业利润 大多数中国企业都在微利上挣扎 现在要不就是关门倒闭 要不就是涨价将部分成本转嫁到消费者身上 总之对大多数中国企业是弊大于利）

明天也许市场会在石化板块的拉动下有所反弹，但不会持续太久，市场应该还会有新低 大家耐心等待就好

作者:招招是道 日期:2008-07-01 13:15

果然又见新低 继续等待吧 下降通道内不要随便抢反弹

作者:招招是道 日期:2008-07-17 23:11

对深圳楼市 我的看法是看现在的均价意义不大 关键是看成交量

现在一天也就几十套房 至少要回到 04, 05 的日均成交才可能趋稳

股市前面说的太多，不想说了，市场不缺钱，缺的是信心，而且中小散户真的非常弱势，几乎是待宰羔羊，和真正

的股市利益集团不是同一个级别的，10年前这样，现在还是一样，中国真正值得购买的股票不多，最近难得清闲，正在总结这2年的股市投资操作，期待下次牛市。

给大家一个思路，中国的崛起是必然的，大家不妨从行业地位，市值估算，国家战略扶持去考虑，可以和横向欧美企业比较。典型的如A股的招行，H股的中海油，中铝。

作者:招招是道 日期:2008-07-28 22:51

近期估计政策面不会有什么大利空或利好出现了 毕竟奥运准备了那么多年 稳定过奥运是当前政府最关心的事

奥运过后我估计是有以下几点政策出台:

1:小幅加息或者取消利息税

2:加速油改,油价上涨不可避免(国家不可能一直补贴,明显违背价值规律,对中国石化业的发展也不好)

3:推出创业板或者股指期货

其实目前政府最担心的是2个事情 一是CPI 二是楼市 股市倒是其次

政府从来没把股市太当回事 中国股市都蹦了N次盘了 政府只是把股市当国企取款机 地方政府更是和股市没半点关系

而楼市不同 全国范围内这2年的暴涨 最大的收益人就是中央政府和地方政府 中央从国外的经验来看 已经意识到其中巨大的风险 但地方政府从当地的利益出发 还是不

希望房价降下来 对很多内地地方政府来说 卖地是最大的
财政来源

中央其实从 07 年初就出台了一系列的政策希望稳定房价，但收效甚微，很大程度就是地方政府的阳奉阴违，直到 9.27 房贷新政出来，一下击中楼市的要害，原来那些 2 年不开发就收回闲置的政策，初衷肯定是好的，但实际执行力度多少，大家心里有数。

和黄圃积土地全国闻名，一块地拖个 5 年给你开发出来是给你面子，哪个地方国土敢收回他的地。

信贷政策完全不一样了，地方政府基本上对银行无话语权，央行才是真正的 BOSS，加上 CPI 高涨，紧缩成了不得已的财政政策。

深圳就是典型，去年广东的 80% 的银行贷款都投在了深圳，现在首付至少 4 成，利息上浮 10%，对那些炒房者的打击是巨大，特别是 07 年加入到炒房一族的，基本是全线套牢。

说了一堆废话，一些专家老说，房市从中长期看还是要涨的，我认为话没错，CPI 那么高，过 10 年房价不涨才怪，但和股市不同是，除非你是一次性付款，否则炒房是要不断投入的，你能撑过这 10 年吗？（

对那些手里有 5 套房以上的人说的）

那些整天吵着断供的人，其实非常不明智，我认识的朋

友也有因为最近生意不好做，手里房也多，房贷出现问题的，但绝没傻到断供，断供的后果，首付没了，手里的所有固定资产被封。（按他的话说，傻子才断供，他手里有8套房，3套已经完全付清房贷，剩下的5套，大约月供4W，他现在采取的策略就是卖掉套付清贷款的钱去还房贷）

卖一套房就够他供3年的楼，这比断供，查封几套房给银行低价拍卖好太多，

作者:招招是道 日期:2008-07-29 22:50

道生一、一生二、二生三、三生万物

万物皆有道 投资理财之道就是发展自己的盈利模式

（目标是可预期的，风险是控的，过程是可操作的）

但今年以来 我很少看到这样的投资机会 市场的不确定是还是过大

继续等待吹尽黄沙始见金的机会

作者:招招是道 日期:2008-08-03 12:49

作者:瓶子-盖子 回复日期:2008-8-2 22:54:31

作者:80ers 回复日期:2008-8-2 11:08:07

个人认为中国股市的合理点位大约在2500-3000点之间

怎么理解你的这句话？是认为这轮熊会在2500到3000

触底吗，招招？

个人的判断：这轮的底在 2000 左右，但形势恶化，还会在往下探。

就个别股票来说，从长远的角度来说，已经有了一定的投资价值。

这个判断是基于国外成熟市场的 PE 进行推算的，我说合理点位就是说目前市场只值这个价，但考虑到短期 1-2 年内经济走向和政策很难预期（出口下滑是铁定的事，所以整体经济偏淡的可能性更大），趋势不明就不想操作了，从 1000 点到 6000 点，2 年的大牛无疑是结束了，才调整 1 年，目前的环境也不足以出现什么大牛市，最多也是反弹而已。如果真到 2000 点，我认为是个很好的机会。2500 就可以考虑配置 2 成仓购买心仪的股票。

作者:招招是道 日期:2008-08-03 12:54

作者:乖咪咪和乖猪猪 回复日期: 2008-8-3 1:37:52

楼主，一开始我只是瞟了一眼你的帖子，开始还以为你跟天涯里那一

些“砖家”一样只是胡说，但是深入过后发现你讲的东西是真真正正的实在话。

我向来有一个习惯，就是比起坛子里的新贴，我更喜欢看

老贴，因为从那里，可以真正判断出一个人对形势的判断水准。你从

去年底的判断，目前的形势已经验证了你的判断是正确的。我非常佩服你，还有一个人的判断也很准确，就是孤独的思想 1，

但是他

是看到形势不妙就准备闪人的那种，中国未来的崛起就像你说的一样，

是无法阻挡的，所以比起他，你依然勇敢的在当今“暂时”惨淡的经

济环境中奋斗，对于这点，我非常佩服你的乐观！

另外，请教一个问题，我和我 LP，都是毕业来深圳才 1 年的学

生，目前我们两人年薪加起来差不多 16W，几乎没有存款（惭愧 ing），

理财师肯定需要的，只是目前发现资本的原始积累实在太困难了，请

问 LZ 你资本的原始积累是怎么完成的？？难道一开始你就有个 50，

100W?你对我们如果进行最初的资本积累有什么较好的建议呢？

谢谢解答！！

毕业 1 年，2 个人有 16W 已经很不错了，不供房养车，
一年存个 8W 问题不大，50W，也就几年时间，我也没坚持，
基本上能撤的早撤了，呵呵。

至于第一桶金，帖子前面就交代了，也是从房子里来的。

作者:招招是道 日期:2008-08-04 20:57

价格我不方便去评论高低 12000 的价格相对这个盘来
说 是比较低的价格 这个盘的尾盘应该也不多了 剩下的户
型不会太好

但现在从投资的角度来说 未来 2 年房价的上涨空间有
限 而从房租的收益来说 是不太划算的

如果你做长线投资 又能承担一定短期风险 也可以考
虑购买

作者:招招是道 日期:2008-08-11 17:48

作者: 招招是道 回复日期: 2008-8-3 12:49:24

作者: 瓶子-盖子 回复日期: 2008-8-2 22:54:31

作者: 80ers 回复日期: 2008-8-2 11:08:07

个人认为中国股市的合理点位大约在 2500-3000 点之间

怎么理解你的这句话？是认为这轮熊会在 2500 到 3000
触底吗，招招？

个人的判断：这轮的底在 2000 左右，但形势恶化，还会在往下探。

就个别股票来说，从长远的角度来说，已经有了一定的投资价值。

这个判断是基于国外成熟市场的 PE 进行推算的，我说合理点位就是说目前市场只值这个价，但考虑到短期 1-2 年内经济走向和政策很难预期（出口下滑是铁定的事，所以整体经济偏淡的可能性更大），趋势不明就不想操作了，从 1000 点到 6000 点，2 年的大牛无疑是结束了，才调整 1 年，目前的环境也不足以出现什么大牛市，最多也是反弹而已。如果真到 2000 点，我认为是个很好的机会。2500 就可以考虑配置 2 成仓购买心仪的股票。

=====

上面是没多久前写的，本来奥运期间不想太多关心股市楼市的，毕竟

期盼了那么多年，但今天下午有几个朋友给我发短信或者打电话，有的问我是不是该全清了，有的问是不是该入场了。

我的看法是：目前的泡沫确实挤的差不多了，但绝没到遍地黄金的时候，大小非的问题不实质性的给予解决，市场

信心很难恢复。

先写这么多，晚上有空再写些东西

作者:招招是道 日期:2008-08-11 23:51

大家都关心股市什么时候是底 老实说 没人知道

从 6000 点开始 每一个所谓的底都已失守 所以去猜底的意义不大

我也不是什么技术派 很多术语我至今搞不懂 但我基本保住了近几年的成果（除了被 ZF 忽悠到 H 股亏了一辆蒙迪欧）在这次 A 股大调整中没什么损失 年初期货小玩一把还有不错的收获 即使下半年收益为 0 今年总体资产收益跑赢 CPI 问题不大

我说说投资中国股市的一些个人想法（尽管我的股龄不算长，可以说之前并未经历过什么熊市，但我并不认为我比所谓的基金经理差多少，）

1: 对于 ZF 来说，股市的最大功能就是融资，所以为完成这一职责股市会一直存在下去，中国股市是政策市，只要**不倒，中国股市就会一直是政策市，跌的差不多时，ZF 就会出台一系列政策刺激股市，但政策都有一定的滞后期，这就为我们的操作预留了足够的空间。

2: 对各类上市公司来说，优秀的公司融资是为了公司的发展，剩下的公司融资就是为了骗钱，A 股上千家上市公司，两者比大概 1:9

，也就是说只有 100 家左右值得投资的公司，去除这 100 家的同类公司，资源消耗性公司，真正值得关注也就不到 50 家。这类股票往往是牛市中的领涨品种，有人说，ST 垃圾股本轮牛市中涨幅最大，反正我从来不碰 ST，谁爱买谁买。

3: 投资多少，我认为任何时候都不要去满仓，有不少人和我留言，说的很惨，变卖房产炒股的也有。投资的份额一定要在你的承受范围内，一个简单的标准，1-2 年内不用这笔钱，不会影响到你生意和生活。

4: 什么时候买，什么时候卖。简单标准，整体市场 PE 到达 20 以下，进入价值投资区域，可以逐步买入，整体市场 PE 到达 40 以上，逐步减仓，到达 50 以上坚决清仓，这就是投资的风险控制，当然购买上述优秀公司股票的 PE 越低越好，一般在 10 左右，分红和银行利息大致相当，这就是投资的安全边际，而且不要全买，50 个中选 5-8 个就足够了（切记熊市中别碰证券类股票，牛市初期确认后再买，不要怕买的晚）

5: 一定要形成自己的投资理念和标准，简单也比没有好，而且要坚持。

作者:招招是道 日期:2008-08-13 21:12

大致上可以从行业前景，估值，企业增长能力，国家扶持力度，行业周期去考虑

如银行中的招行，钢铁中的鞍钢，有色中的中铝，证券

类的中信，汽车类的上汽，客车类的金龙，烟台万华。

作者：想做包租婆 回复日期：2008-8-13 16:42:40

花了一下午，看完了4页，感觉楼主说话很切实际，受用了，在此，谢过！

最后对于个人现状，也不得不咨询，希望方便的时候能给予一定建议，再次谢过！在上海，自住房小两室一厅。无贷，还有6万多基金深套，5500点时候买进，还有1万股票，17元买，现在4元，理财无道呀无道，，无任何股市经验杀进去的，现在想来太冲动，目前两个人年收入15W左右，最近考虑在自住小区附近买小套（目前均价12000左右，预算50-60W内，需60%贷款），先出租（1800-2000之间），若干年后让父母住，方便照顾，自住的两室是7楼，无电梯，目前两个人住还好，可能若干年后换套楼层低点的，表达有些乱，总之，希望能给些建议，关于深套的股票基金还有买第二套房的想法，最后，马屁一下，招招老师辛苦了！！

既然跌那么多了，早就过了止损位了，现阶段就不用抛了，基金可以长线持有，股票估计很难再反弹到17了，反弹到一定价位就可以出清掉，以后不要炒股了。

房子的事具体情况不清楚，从租金的角度不划算，但如果是为父母买房，也可以考虑，即免了租金，若干年后房子还是自己的

作者:招招是道 日期:2008-08-14 17:33

作者:瓶子-盖子 回复日期:2008-8-13 22:22:48

作者:招招是道 回复日期:2008-8-11 23:51:30

大家都关心股市什么时候是底 老实说 没人知道

从 6000 点开始 每一个所谓的底都已失守 所以去猜底的意义不大

我也不是什么技术派 很多术语我至今搞不懂 但我基本保住了近几年的成果 (除了被 ZF 忽悠到 H 股亏了一辆蒙迪欧) 在这次 A 股大调整中没什么损失 年初期货小玩一把还有不错的收获 即使下半年收益为 0 今年总体资产收益跑赢 CPI 问题不大

我说说投资中国股市的一些个人想法 (尽管我的股龄不算长,可以说之前并未经历过什么熊市,但我并不认为我比所谓的基金经理差多少,)

招招说的言之有理。

钢铁类,为什么不推荐宝钢呢?

不是说宝钢不好,同类公司选一个就行了,鞍钢最大的优势有 2 点,1 是资源优势,这点

在国内钢铁企业中很少见,2 是已经在香港市场上市,

有价格比对性，特别是对 QFII 而言，诱惑力大于宝钢。

当然宝钢也有自己的优点，但没以上 2 点明显。

对比这轮牛市 2 者的涨幅就知道。

作者:招招是道 日期:2008-08-14 17:35

止损一般 8-10 个点

作者:招招是道 日期:2008-08-18 22:04

钢铁是周期性行业 不太适合做定投

继续休息 耐心等到市场的启稳

现在的大跌 直接原因就是大小非解禁得不到根本的解决

出于对于未来政策的恐惧 大小非加速出逃 市场资金面严重失调 想不大跌都难

作者:招招是道 日期:2008-08-19 21:53

作者:粒粒盐 回复日期:2008-8-19 20:51:24

前天新闻联播发表声明说奥运后经济不会退后，招招有啥观点

我早就不相信 ZF 了，当然这话说的也没错，不会退后，是指 CPI 正值增长，但增速是多少，就很难预测了。从 10% 到 5% 也是增长，由于欧美经济陷入困境，中国经济形势的恶化是必然的。

作者:明月清清忆君情 回复日期:2008-8-19 14:19:10

招招老师，第三次举手发言，最近有一段时间没来您的贴子学习了，因为要准备九月份的会计职称考试。我坦白，上来其实最主要的目的还是想来看看您对股市和楼市的看法，因为这两个市的健康发展都对我目前很重要，想在年底买房子，这样春节的时候好把婚事给办了。瞅着杭州的房价高啊，于是和BF合计着今年是奥运年股票应该不会太差的，所以动了10万资金，如今是只剩下四万了。买房子的愿望估计也要拖拖了。

想问下先生，一二年内还有回本的希望吗？？？我重仓中信证券，看到您说熊市里证券型股票千万不能碰，心都凉了。

请先生有空务必回答一下，我也知道也许放上个四五年是能挣钱的，可是就怕四五年后的十万块只能抵现在的五万块或者更少啊。

先生有着仁慈之心，在这为我等指点迷津，非常感谢。

牛市有多牛，熊市有多熊，都可以参考证券股，证券是靠市场吃饭的，饱1年，饿3年，一些证券公司的朋友老爱和我讲04年前混得有多惨，06-07年总算咸鱼翻身，最近由于前几年的存粮不少，他们的待遇变化也不大。

目前你亏了60%，不建议止损了，中信是券商类的龙头，

耐心等待下次牛市吧，市场总是在不断讲同样的故事，至于什么时候开始讲，天才知道。我个人估计经济形势的好转，至少要到 09 年底 10 年初

作者:招招是道 日期:2008-08-23 16:19

通胀其实是必然的 主要是国际商品价格上涨过快 其中很大的原因是

中国经济总量的快速增长不可避免消耗大量的资源 过去中国那种底通胀高增长的模式恐怕很难继续持续。中国企业的资源利用率是非常低的 不要说和欧美比 就连印度也比我们好。

虽然我在被 ZF 忽悠去炒港股直通车后对 ZF 没什么好感 但 ZF 提倡的可持续发展 绿色 GDP 还是很有远见的 尽管到地方 ZF 还完全是空话和口号。

至于如何抵御通胀 整篇帖子的主题本质都是讲这个

周末看到报纸 ZJH 总算出台了一个算是比较实际的政策 对未来市场的发展有比较重大的意义

我比较过欧美、香港、A 股，发现 A 股是全世界最小气的市场，很多公司一毛不拔，分红及其吝啬，融资起来却毫不客气，而欧美、香港等成熟市场 分红机制是支撑市场估值的重要因素 比如 H 股的汇丰 在本次次贷危机前 连续多年分红远高于同期利率 很多港人就把汇丰当作养老基金来买 收获颇丰

个人判断下周会有一波反弹，但力度不会太大，毕竟目前套牢盘太大，在大小非问题得不到化解前，不会有大规模的资金流入替他人做嫁衣，胆大的可关注业绩好分红预期高的上市公司（如钢铁），快进快出，胆小的，可以继续观望。

作者:招招是道 日期:2008-08-26 20:09

作者:龙在天呀 回复日期:2008-8-25 22:34:32

偶遇楼主好贴，花六个钟头看完，恨以前瞎忙活，没有一点理财的观念，股市楼市都在不知不觉中错失良机。来深圳也有五年，去年才买的房，咬牙跺脚一次性布吉出的手，年前投资龙岗的一套公寓也深陷其中了，租金付月供都不够，且还没租出去。失败啊！目前闲赋家中，存款只剩15W，楼主给点建议该做哪种投资？现在的行情打新已经没有意义，房产投资又似也已不济，再去打工上班重新来过，年纪已不允许，争不过年轻人。叹啊！盼楼主给点建议为感啊。

天涯首次回贴，盼回！

为什么不能工作？我现在一样替人打工，尽管工资对我的意义确实不大，但至少不会让你太空虚，特别是对于一些不适合做实业的人来说。如果你年龄过大或者工作经验上没有太大竞争力，不妨考虑下一些低风险的加盟项目，事先一定要做好市场调查和地域分析，坐吃山空肯定不行。

作者:招招是道 日期:2008-08-26 20:12

作者: ffangnu 回复日期: 2008-8-26 16:13:08

据媒体报道，知名国际投行摩根大通在一份报告中称，中国政府决策层正在审慎考虑一项总金额约为 2000 亿-4000 亿元的经济刺激方案，政府要出手救楼市了。看看这次年底的住交会会有什么信息出来吧。。。

对于这个消息，李嘉诚有个很经典的评论，造孽，况且 4000E 其实也没多少，前不久放开中小贷款 2000E，市场反应也不过如此罢了

作者: 招招是道 日期: 2008-08-26 20:28

作者: charm97 回复日期: 2008-8-26 14:21:29

港股直通车？

那是外国热钱先把香港股市拉高后等着内地的投资者去上套，去看看香港股市和内地的黄金期货，

是不是都是这样，

楼主运气好，开始的时候抓住机会捞了一把，并不代表他真正什么都懂，

比如现在的股市，楼主给说说以后股市会怎么走，好不？

我前面说过 A 股的合理估值是 2500 点，也就说在这个点位，你买入，从中长线看，比如 3 年以上，收益应该能跑

过 CPI。

当然底部是没法预测的，所以我说有耐性的 2500 点开始，每跌 500 点逐步加仓，2500 点 1 成，2000 点 3 成，1500 点 5 成，1000 点全仓，等待下次牛市。

其实股市远比楼市赚钱慢，和其本身的风险完全不成正比，因为中间存在一个杠杆效应，期货也一样。

按我的理解选择投资产品

楼市》股市》期货 虽然今年我从期货上赚了不少钱，我还是建议大家不要去操作，我操作期货基本都是 9 成以上把握，但投的钱却不会太多，期货市场总是 1 年或几年内存在 1-2 次明显的交易机会，把握这些机会就行了，没必要整天痴迷其中。

另外建议大家去看一本书《世界是平的》，也是最近一个朋友送给我的，读了后收获颇丰，有些趋势确实是不可逆转的。

作者:招招是道 日期:2008-09-02 23:42

楼上的说的很好 在牛市中操作的风险远小于熊市 不要和趋势做对是万古不变的投资定律

我认为深圳楼市下跌空间并不大 上海和北京未来 1 年会复制深圳的走势 其中和股市不同 楼市是很容易被政府操纵的 特别是信贷政策 实际上这次次贷危机给 ZF 上了很生动的一课 只要信贷不放开 楼市的上涨动力就不足 投资

任何市场 最根本的一点是资金流 上涨和下跌的本质也是资金流的动向

我一直强调任何问题只要搞清本质问题 就很好分析解决

如果你今年只做理财的话 在常规资本市场一般 外汇市场又很不稳定难以把握的同时 不如考虑一些另类投资 我最近就买了些中信银行、国投信托、中粮 2006 年份红酒理财产品 年化收益在 8%以上 基本保障现金的安全 又能跑赢 CPI 唯一的缺点就是流通性不高 相当于锁仓 18 个月 我是把部分现金用来买了几份这种产品 总比存银行好很多

作者:招招是道 日期:2008-09-08 21:06

去了趟印度 刚回来 看了下 A 股正在向 2000 点前行 前面有朋友说在刘元生下跌中购买的问题 那个人是谁 我没听说过

但下跌中购买风险很大 和预测股市的底部一样

如果真想抄底 一是要有良好心态 二是要分批介入 (如前面我说的 2500 点以下每 500 点分批介入的操作建议)

目前来看 股市的下跌幅度已经很大 远远大于楼市 但政府更关注的反而是楼市 why?

原因很简单, 我一直强调抓住问题本质是关键

1: 股市对 ZF 只存在融资功能, 这个问题现在不大, 新股一样有人炒作, 抢购, 看看南车冻结的资金就知道, 当然

毕竟比不过去年，企业增发是很难进行了。股市跌了那么多，ZF 损失不大，无非就是少收了点印花税。

2:2004 年-2006 年，全国土地出让金分别为 5894 亿元、5505 亿元、7677 亿元，2007 年 1 月-11 月为 9130 亿元，占全国财政收入的比重接近 20%，卖地已经成为地方财政收入的重要源泉。加上房地产开发环节的营业税及其附加、所得税、土地增值税等直接税费，两者合计约占财政收入的 27%，若考虑相关建材、建筑等行业，贡献的收入就更大了。反之，如果楼市跌 60%，那 ZF 就要。。。。。

所以股市的反转必然是政策面有大动作，资金面有大流向，否则前面套牢盘众多，累累白骨，靠谁去解放超度呢。

作者:招招是道 日期:2008-09-08 21:10

贵阳的情况我不了解 但相对 1 线城市 2 线城市的风险不算太大

投资买房可以暂缓 生活用房无所谓 涨跌对你购房后的影响不大

作者:招招是道 日期:2008-09-08 21:14

对于中国从来没有经历过房产熊市的说法 我想任何事情总有第一次，就向中国经济不可能一直 10%这样增长下去一样，这是自然法则，无法违背。

作者:招招是道 日期:2008-09-10 00:21

统一地权 4.3 亿亩农用地或将入市

<http://bj.house.sina.com.cn/rule/2008-09-07/1206271746.html>

原先也听朋友讲过类似的事情 但这篇文章可能过于夸大了 4.3 亿亩是非常庞大的一个数字 中国目前可用耕地也就 20E 亩 所以不可能一下子铺开的 我也不知道这个数字是怎么统计的 既然有试点 就看看试点的效果吧 第一个吃螃蟹的人总是要冒很大的风险的 对于我来说 套 ZF 的一句话 维稳最重要 当然有很确定性的机会 我肯定会参与呵呵

作者:招招是道 日期:2008-09-16 22:15

俺回家过节去了 顺便在老家买了栋别墅 不为投资 只为家人回乡后住的舒服 原先家里的房子在小城的闹市区 太吵 房子不贵 城郊 50 多 W 深圳也就 40 平的小户 父亲爱钓鱼 房前的有个小湖他超喜欢 老妈说以后不用老惦记他 钓鱼不回家吃饭 阳台上喊一句就够了 所以也没多想 就买了下来 装修也让他们去自己搞 省的老抱怨在家闲的没事干 呵呵

今天股市暴跌 大部分归咎于外围市场的影响 现在的股民和机构的信心及其低落 对利空是无限放大 利好是视而不见 (当然现在也没什么实质的利好) 耐心等待一些绩优股的破净吧 这么跌下去 机会也许很快就会来 一旦判断市场差不多到底 就可以分阶段买入了 现在不到 2000 点 风

险已经得到极大的释放 一些金融界的学究骗子整天胡说八道 但又一个观点我是认同的 这轮熊市如果从点位上将 6100-2000

跌幅是绝对够了 但时间还远不够 现在是单边下跌 就算到了底部 反弹一段时间后 就将进入漫长的牛皮市 等机构拿到了足够的筹码 摊平了成本才会进入下一轮牛市 整个准备过程 从目前看 没个 1-2 年是不可能的 那些 4000 点以上买入的朋友 估计要当几年鸵鸟了

香港股市也是由几百点涨到最高 30000 点 大陆股市也一样 跌是很正常的 05 年也没谁能想到能从 1000 涨到 6000

最后送大家一句话

在黑暗当中要战胜恐惧，在狂热之中要保持一份冷静，世事变化无常，唯一可以不变的是我们的心。

作者:招招是道 日期:2008-09-18 22:35

奥运过后我估计是有以下几点政策出台:

- 1:小幅加息或者取消利息税
- 2: 加速油改，油价上涨不可避免(国家不可能一直补贴，明显违背价值规律，对中国石化业的发展也不好)

我的推测是基于对于社会公平性的预期 ZF 目前的做法是牺牲普通民众的利益刺激经济 这样做只会负利率扩大化

油改我认为肯定会进行，特别是在目前油价下跌的背景

下，已经吃过亏的中石油中石化不会放过难的机会。

今天盘后公布的消息，无疑可以看作重大的利好，明天准备买 3000 手工行，止损 10% 止盈 15%（不推荐跟风，目前的市场很难预测，风险很大）

跌了那么多 短期应该有波反弹行情 但仅仅是反弹而不是反转 重仓的可以借机减点

下半年的操作机会不多 这次应该算是比较好的机会

希望这次中投不是瞎忽悠 想起港股直通车就后怕 还好当时严格止损 否则现在港股也跌了 50%

作者:招招是道 日期:2008-09-19 13:27

工行没抢到 0.7 买了基金裕隆 呵呵

作者:招招是道 日期:2008-09-22 14:00

0.77 抛了一半裕隆 剩下的一半如果跌破买入价 0.7 立即抛出

这样至少能保证 5% 的收益率 这也算超短线吧 2 年的油钱赚到了

作者:招招是道 日期:2008-09-23 20:07

看来自己的判断还是比较准确的 按照今天的走势和目前的行情 明天裕隆破 0.7 是必然的事 尾盘 0.714 全部抛出裕隆 整体收益 6 个点

汇金愿当冤大头（我也比较佩服该机构 10 投 9 亏）我可不愿意

楼主：华安核心优选股票型证券投资基金 你怎么看？

对于开基我了解的不多 华安的口碑应该还不错 但投资基金最好遵循 2 点 1 定投 2 分散投资到几只基金

作者：招招是道 日期：2008-09-28 17:01

今年剩下的 3 个月估计是不会关心股市了

深圳最近的房价很惨烈 准备去房交会看看热闹

回答楼上的几个问题 谁告诉你 1 年后才能办房产证的

理财网站：和讯 中金 深圳房地产信息网 我常上

作者：招招是道 日期：2008-09-30 22:16

全卖了 我做事不喜欢拖泥带水 严格按计划操作

作者：招招是道 日期：2008-10-03 10:28

怎么听起来像迷你新居呀

不过迷你在北环 不在南山大道边上

如果你能 30W 买到 我个人认为值得投资

首付 12W 贷 20 年 每月还 1200 租 1500 租售比例也在 200 属于合理范围

作者：招招是道 日期：2008-10-04 20:54

作者：蛟龙得水虎归山 回复日期：2008-10-3 23:07:53

现在我所担心的是这块地到 2037 年,只有 29 年的期限,土地使用性质为居住用地(听他们说物权法有规定,期限不是问题,可自动续期,我不太懂),还有首付可以做到 4.5,加上其他费用不会超过 5 万。

请您分析一下。

首付能做那么低吗 当心售楼人员瞎忽悠 现在银行对房贷比较谨慎了 续期是要另外缴费的 但交多少因为现在到期的房子几乎没有 所以国家也没相应的制度出台

买这样的房子 建议注意 3 点

- 1: 一定要看到预售证 要国土局批准的那种
- 2: 确保能办红本证
- 3: 确保银行能按揭

作者:招招是道 日期:2008-10-06 19:48

最近 2600 跌的我很开心 加上汇率 换算成人民币大约是 3.8 实际已经破净 (净资产为 4.3)

中铝去年最高价格是 60 (A) 26 (H)

对于这样的企业 不能光用 PE 去分析 特别是近两年中铝的国内外兼并非常快 未来成长性很好 (其中关键是如何注入非铝业资产) 但即使从目前公司资产来说 至少 H 股的价格 目前已经到了价值投资区域内

放长线来说 预计 3-5 年的投资回报率可以达到 100%

我打算在 4 港币的价位买些 逐步下重仓长线投资

这可能是未来 2 年内最重要的投资

作者:招招是道 日期:2008-10-06 21:35

我仅仅指的是 H 股中铝 因为 A 股最熊的时候相对 H 股

是折价的 但现在还是溢价 按照安全边际的投资观点 H 股的中铝明显更安全

作者:招招是道 日期:2008-10-08 12:46

谢谢 zhanglqyl 建议

对于中铝 我个人认为不能光从近 1, 2 年的业绩去考虑一个国家的发展 离不开资源 中铝去年的海内外并购和云铜的合作

稀土项目的建设 都可以看出这个公司的深厚背景 政府扶持其作为国内外有色资源的整合平台的意图很明显 相对于国内的其他企业 中铝的充当这类角色也更为恰当

而且从目前的价位来看 中铝 H 股相当于人民币 3.2 PE 在 10 破净 70%

如果说老巴是看中 H 股比亚迪未来的发展前景 我看中的就是行业地位和估值 按照 H 股现在的价格 买下整个中铝才需要不到 400 亿人民币

60 亿美元 不到美铝市值的 1/4 而我预计未来 10 年内中铝成长为与美铝同级别规模公司的可能性极大

今天在 3.5-3.6 港币的价位 我已经买了大约 50 万港币中铝 未来会在 3-4 元价位逐步加重仓 3-5 年后我们再来算收益

借用鲁迅的一句话 真正的投资者 敢在暴风骤雨中直面惨淡的市场 呵呵

作者:招招是道 日期:2008-10-10 12:54

今天我挂了 3 元的单增持了 50W 港币的中铝 可惜没成交

下周继续挂 大致对中铝的购买分 4 注 如果市场给我这样的机会的话 分别是 3.5、 3 、 2.5、 2 港币

如果真能见到 2 元的价位 我可能会把除了不动产和一些无法变现的投资的大部分资产都投进去

中央空調说的很有道理 不要和趋势做对 现在毫无疑问是一个下跌的市场

我的中铝的购买 更多的考虑是其企业的真正价值（他到底值多少钱，现在有没有低估，行业地位，未来几年的投资安全性） 而不单纯从市场层面去考虑 市场方面的事情很难去预测 股市一直是不断崩盘 好转 狂热。

现在购买中铝 实际只有一个理由 他符合我自己的价值评估和安全边际认定 即使跌到 2 元，我也有相应的操作计划，当然也不排除跌到 2 元以下，反正靠收房租和工资，基本能解决生活问题，呵呵。

作者:招招是道 日期:2008-10-11 19:10

炒港股很简单 去香港的汇丰之类的外资银行开个理财账户就行

汇钱对没有门道的朋友可能有些麻烦 钱少的话可以考虑招行的两地一卡通

谢谢楼上几位善意的提醒 我也想留着现金抄底 但我不是神 底部在哪我也不清楚 港股和 A 股不同 底部波动的幅度很大 一天之内涨 50%也不少见 我只能说在我能承受的风险和认可的价格范围下 逐步加仓

既然是长线 就不会太在乎短期收益 中铝上市几年以来 目前的价位是最低 我们就来看看它到底能走到多低吧

作者:招招是道 日期:2008-10-14 10:01

昨天在 3.25 的价位又买了 50W 港币的中铝 加上原先在 3.5 买的 综合成本 3.4 左右 打算在 4 元价位减持一半 回调到 3.5 价位时再买入

作者:招招是道 日期:2008-10-14 10:06

很多朋友还是对楼市很感兴趣

其它地方楼市应该还要补跌 深圳由于是重灾区 大幅下跌的可能性不大 但上涨可能性也不大 对于深圳 新房那么多 挑选余地很大 明年上半年自住的可以考虑出手了 投资的不好说 要看国家政策 不妨再等等

作者:招招是道 日期:2008-10-14 11:57

上午成功在 4.0 的价位抛出 50W 中铝 目前一周获利 18%

租售比 算法很简单 比如你房子是 30 万买的 1 个月租 1500

就是 200 实际就是房价除以月租 国际公认在 200 内

是合理房价 超过 250 就有泡沫了

作者:招招是道 日期:2008-10-15 23:51

再次重申不变 现在的楼市 我认为从投资意义不大 至少在等半年

明天准备接回中铝 预计价位在 3.4-3.5 之间

作者:招招是道 日期:2008-10-16 23:06

今天开盘中铝就 3.29 看恒指跌的那么厉害 挂了 3 元的买盘 结果最低 3.01

明天继续挂 3 元

目前持有 50W 港币的 中铝 考虑到 4 元减持了一半 目前持有的中铝实际成本已经在 3 元以下

我相信中铝倒不了 也不会成为仙股 迟早一天会起来 何况目前市场的波动性 做做高抛低吸也不错

作者:招招是道 日期:2008-10-17 21:12

3.4 100W 4 元出了 50W 剩下的 50W 成本自然 3 元以下了 呵呵

今天挂 3 元的单照样没吸到

今天去了趟东莞 经济形势比我预先想到的要糟糕 外贸服装 制造业 首当其冲

中央提倡扩大内需 增加国民收入 但我了解到深圳目

前加薪幅度最大是公务员

今年普遍涨了 2000 左右的工资 普通市民很难有这么大
幅度的加薪

所以政府把目标定在了农村 这个方向很对 但用土地
使用权换短暂的金钱收益 后遗症很大 我觉得有点像当年
英国的圈地运动

呵呵

作者:招招是道 日期:2008-10-20 20:38

其实目前态势比较明朗了 经济下滑是必然 但 A/H 股的
下跌空间已经不大了 接下来就是无休止的横盘震荡了

作者:招招是道 日期:2008-10-22 20:03

作者:猫猫离家出走 回复日期:2008-10-21 21:43:29

看完贴,叹服楼主投资眼光和魄力!

我 06 年买了一套新房

现在不准备自住

首付了一半加到现在的按揭差不多一共已花去我五十
万的样子

我现在想简单装修一下租出去,租金大概能租 2000 元/
月的样子

楼主觉得划算吗?还是空置不管呢?(每年要交二千多的
物业管理费)

楼主想听听你的建议,先谢谢了!

06年买的 现在应该涨了不少 07年房价才开始疯狂
能租当然比空置好 当然租了

作者: 招招是道 回复日期: 2008-10-17 21:12:08

所以政府把目标定在了农村 这个方向很对 但用土地
使用权换短暂的金钱收益 后遗症很大 我觉得有点像当年
英国的圈地运动

楼主,俺成都的.想花几万圈几亩临河的土地建庄园,如
何?

想法很好 但估计很难实现 具体办法没出 也不会那么
便宜

作者: 招招是道 日期: 2008-10-23 23:45

2.85 买进 50W 中铝

跌吧 破净 50%

作者: 招招是道 日期: 2008-10-27 23:32

今天在 2 元价位又买了 50W 的中铝 手上大约还有 100W
左右的现金

准备在 1.5 和 1 元价格守着

对我来说 钱放在银行和放在中铝都一样 但考虑 3-5 年的收益 我相信还是能达到年息 15%左右的 短期的不确定性并不妨碍长期的确定性 当然这次也有值得汲取的教训 但我相信只要中国经济不垮 中铝之类企业的崛起是必然 我现在也不是很关心铝价 更关心的是中铝的背景和他未来承担的国家责任和定位。

再谈谈房价 最近的救市措施其实力度是很大的 特别是 0.7 的利息优惠 实际已经让 5 年期的定期利息高于还贷利息 这对银行来说短期肯定是要亏本的 但利率是个长期变动的东西 如何取舍要看银行态度

目前的环境下 降息是趋势

目前实际除了深圳 全国的房价跌幅不大 国家就迫不及待的出台政策

我前面分析过 股市和楼市不同 股市对国家只是一个融资工具 跌的那么厉害 新股一样有人抢 说明融资功能还在 平准基金是最好的救市手段 你有那么多钱去买 2 房的债券 近 4000 亿美元的资产打了水漂

我觉得建立一个 1W 亿人民币的平准基金 即使全亏光了 也没什么大不了的 因为中国股市好比一个大水缸 今天国家亏 1W 亿 过几天也能回的来

楼市不同 政府对他的态度要重视的多 特别是次贷危机 直接就是由房地产泡沫破灭引起 给决策层上了生动一

课 所以救市不是该不该

肯定要救 关键是怎么救

现在的环境下 我认为不管怎么救 楼市疯狂上涨的局面是不会出现了

既然如此 楼市是个慢热的东西 大家不妨再等等

最近可能要出差 有段时间不方便上网了 呵呵

作者:招招是道 日期:2008-10-29 12:23

2元进的中铝50W 2.7出了 看还有没有2元的机会进 不过下周要出差 估计没时间操作了

作者:招招是道 日期:2008-10-30 16:35

今天把中铝全出了 2.85 全程操作大约赚了 20W 静候下次低吸机会

作者:招招是道 日期:2008-11-07 23:28

对于房价的走势和价值和理性的判断 我前面说的太多了

由于不管是留言还是发消息的人太多了 我对当地的具体情况也不清楚 确实没有办法解答

还在外地 我一向把出差权当旅游 大家好好享受周末吧

最近真正引起我关注和不安的是奥巴马的当选 凭直觉我觉得他很肯能把美国拉出防恐的泥沼 了解美国的人 都应该知道这其实是一个很可怕的国家 中国也是一个很可怕

的国家 两强是不可能长时间共存的

我如果是美国总统 外交上最大的任务就是对付中国
毫无疑问

911 那次炸的我很开心 尽管当时还在学校 但我知道
至少 5 年 美国没时间去管中国

这次金融危机又为中国争取到了宝贵的 5-10 年 中国 ZF
确实很 FB 世界上比中国 ZF 更 FB 的没几个国家 新闻里整体
说的都是屁话 但我们依然要坚定支持 ZF 支持 GCD 维护稳
定 这是中华儿女的历史责任 目前只有 GCD 才能稳定的带领
中国发展 中国的强大是我们一切事业和财富的基础 希望
天佑中华 再给我们 20 年时间 那时 也许一切都好办了

作者:招招是道 日期:2008-11-17 21:41

经济走势我认为不用太悲观 在差也不会差过 98-02 年
那段时间 当然我也反对那些认为那些劳动密集型公司倒闭
是好事的狗屁专家 什么叫产业转移 转到越南印度对中国
有好处嘛 解决就业问题的关键就靠劳动密集型产业 都去
搞高科技去了 几亿农民工靠什么吃饭

所以说现在中国最不缺的就是学者专家 全是骗子

对 A 股的判断其实前面就有了

作者:招招是道 回复日期:2008-10-20 20:38:40

其实目前态势比较明朗了 经济下滑是必然 但 A/H 股的
下跌空间已经不大了 接下来就是无休止的横盘震荡了

作者:招招是道 日期:2008-12-03 22:53

最近没什么操作 没什么好说的当然就不怎么说 言多必失 呵呵 中铝操作其实很失败 如果没有干扰 按照预计操作

这次绝对不止才赚那么点 不过投资是没有如果的

降息幅度大 说明经济形势确实很糟糕 对楼市当然是利好 但前期炒作太厉害 最近2年房价大幅上涨几乎不可能 所以10年前 我估计不会投资房产

股市我还是喜欢港股 最近也一直在研究 特别是对冲机制 对我来说

我认为机制公平和内在价值更重要 在A股和港股 基本来说 资金流动性不成问题的话 两者差价相差过大 我肯定选择港股

作者:招招是道 日期:2008-12-08 22:45

看来还是有些朋友很关注这贴的

那我就不谈投资 年前也不会这么操作了

就谈经济吧 国内经济目前提的口号是保8%

中央认为8%是个底限 低于这个数字 可能会出现很多社会问题

最直接的就是就业问题 就业一旦失控 就可能危及社会稳定

所以目前来看 中央的政策问题路线还是正确的 特别

是这次 40000 亿大部分是投资于基础设施建设 而不是给国企大规模扩张（这种扩张实际就是大规模浪费）

对于国内的各行业来说 目前影响最大的是出口性行业 房地产喊的吓人 其实大多数房企还是能撑下去 只是没那么暴利 赚钱周期放慢了些

中国目前的形式远好于欧美 对于普通人来说 只要你不是大学毕业生

首先是要保住目前的工作 不进行大额投资 既然通胀问题不大了 那就多存些钱 也不用管什么银行低息之类的 先等经济形势有所好转再说

A 股这次如果反弹到 2300-2500 我认为那些在 3000-4000 点套牢的 可以先出来 5000 点以上买的可以不用考虑 继续睡吧

作者:招招是道 日期:2008-12-26 20:33

有些时候适当的休息就是最好的操作 钱是赚不完的

市场时时刻刻存在小机会 但如果你时刻关注小机会 想一个也不放过

就一定会错过大机会 聪明的投资者应该具有这些特征

-其疾如风，其徐如林，侵掠如火，不动如山，难知如阴，动如雷震。

其实近期的 A 股我说的很清楚了 底部也就 1600 剩下的就是无休止的横盘 横到什么时候呢 至少要经济形势好转

些吧 明年头一季度企业盈利会有大幅下滑

H股呢 说实话 我还希望它多跌些

楼市 现在不适合买楼投资 够直白了吧 急着结婚的除外 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-01-08 20:48

最近看了新闻里一个报道 说广东省的工业用电量同比下降 4%左右

非常不好的非经济数据

楼上很多朋友问 具体的投资建议 说实话 我没法说 投资是自己的事情 不能听信他人 也许几十万对一些人只是数字 对有些人却是一生的积蓄 投资需谨慎 当如履薄冰

作者:招招是道 日期:2009-01-15 16:04

作者:招招是道 回复日期:2008-12-26 20:33:41

有些时候适当的休息就是最好的操作 钱是赚不完的

市场时时刻刻存在小机会 但如果你时刻关注小机会 想一个也不放过

就一定会错过大机会 聪明的投资者应该具有这些特征

-其疾如风，其徐如林，侵掠如火，不动如山，难知如阴，动如雷震。

其实近期的A股我说的很清楚了 底部也就1600 剩下的就是无休止的横盘 横到什么时候呢 至少要经济形势好转

些吧 明年头一季度企业盈利会有大幅下滑

H股呢 说实话 我还希望它多跌些

楼市 现在不适合买楼投资 够直白了吧 急着结婚的除外 呵呵

H股最近果如我所愿 但跌的也太过了点 等到 12000 再说吧

作者:招招是道 日期:2009-02-06 00:58

回老家过年 刚回深

最近很少回帖 是因为我觉得对近期投资的一些观点已经表达的很清楚了

说来说去也就那个意思 所以也就不想说了

这两天 A 股有点咸鱼翻身的样子 我的观点就是-水中月 对于急着想买房的 最近利息比较低了 如果月供和房租差不多 风险基本可以得到控制的话 也可以考虑买 (月租以 20 年计算)

我本人还是继续冬眠 期待暖春的到来 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-02-14 15:35

最近的 A 股反弹的表现有点意外

一点都没参与进来 只是定投的一些基金赚了点小钱

也没什么参与的欲望 现在的上涨完全脱离基本面

今年经济比去年差 几乎是铁板钉钉的事

看不清状况的时候 我宁愿当守财奴

期货是个水很深的东西 我也只是运气好 玩的几次都

赚到了些钱

但不是对技术有多了解 而是对基本面供求的分析

这次旱灾 实际上是一个很好的契机 粮食期货机会很多

尽管有朋友再三说机会难得 但我也没参与进来 基本上还是对期货了解不深 有时我觉得自己确实过于谨慎

据我了解 资金量不大的投资者基本上是不可能持仓太久的 大多数是短线套利

作者:招招是道 日期:2009-02-14 15:53

谈点题外话

最近有点懒散 对一些事情也不大关心

也许是不用为生计发愁

工作和生活的目的 很大程度上变成了对这个社会和人的观察

在研究中国社会的阶层划分

第一层肯定是官僚阶级 无疑改革开放 30 年 他们是最
大的收益者

第二层是商人 中国社会的话语权基本被一、二阶层包
揽

这两部分的利益结合是最紧密的

如果按蛋糕划分 他们切去了最大的一块

其实大部分国家都存在这个问题

但又一个关键问题是 公平

也就是说 如果对这个国家的大多数公民来说

都有公平的渠道进入这两个阶层 那这个国家的问题就

不大

但现在中国已经越来越多的对普通人形成了一定的壁

垒

这才是最可怕的

作者:招招是道 日期:2009-07-23 00:27

今年应为感情的事所以很烦 所以说家家有本难念的经

钱不是万能的

2 块多买的中铝一直没抛(现在 8 块多, H 股), 7 月份抛

掉了宝中凯旋城的房 (3 年回报率 250%)

现在名下只有 3 套物业 (深圳 2 套, 家乡别墅一套)

A 股嘉实 300 定投一直坚持着 (每月 2W), 其他没碰。

入股朋友的工厂, 今年分红很少, 但经营状况还行, 最

近略有好转。

今年上半年的近况就是如此。

2 月份我就说过 利息很低 如果价格合适可以买房了

现在我就说 不要买了 卖不卖自己看情况

作者:招招是道 日期:2009-08-07 12:55

每次登陆就收到一堆消息 不是问具体投资 就是要加

什么好友

很抱歉

我平时上网少 也基本不用什么 QQ MSN

也不想开馆授课 呵呵 确实精力有限 一些想法都在帖子里说了

基本没什么废话 我想这样对大多数关注这个帖子的朋友 都公平

今天朋友给我打电话 说物业费开征对楼市的影响

其实开征物业费是必然的 特别是对深圳这样土地基本被折腾光了的的城市 政府想要在楼市多分一杯羹 不可能放过物业费

虽然前不久刚卖宝中的一套房 但我个人认为物业费毕竟还要 1 段时间开征（报道说明年底，我看够呛），姑且就认为是明年底吧。

1 年 1%的物业费差不多了，再高估计不太可能，现在房屋的登记价猫腻很多，宝中的房子登记价才不到 50 多万，转让的登记价也是原价，这在楼市中几乎是再平常不过。一年 5000，很多吗？对身边很多朋友而言，可能一两顿饭钱都不止这个价。

对政府而言，以深圳 60W 套房计算，一年就是 25 亿，无疑还是很有诱惑力的。

所以物业费对楼市的心理影响更大，可能对楼市造成一定的打压，说实在话，我很希望楼市大跌，因为我想住香蜜

湖或红树林，当然现在也不是买不起，百万现在在深圳只能算脱贫（关内随便一套6，70平的房都要100W以上，没谁好意思说有套小房就中产了吧），千万才刚起步迈入中产，我现在勉强能算中产吧，以后的路还长，让我们静静看待世事变化吧，观察有时比实际操作还有意思，也许这就是当局者迷，旁观者清吧。

作者:招招是道 日期:2009-08-10 23:12

股市最近1,2年很少操作 操作也是阶段性的

像买H股中铝 2元多的价格 我完全可以不用大脑 用脚去想都会投重注进去 这样的机会不是常用 回报也是惊人的

所以对股市我也很少去关注 偶尔关注一下指数罢了

楼市本来也不想关注 但满大街的地铺 很难不去看

对于商品房 大致分为豪宅和普通类住房

以深圳为例 香蜜湖 红树湾 是典型的豪宅区 这样的房子很难用一个标准去衡量投资价值 因为地域的稀缺性 价格浮动很大 所以是炒家们的最爱 价格无底线 高了可以更高 只要市场够火爆 10W一平还是有人买

对于普通住宅 其实用租售比去衡量是很好的 250是价值中枢 300以外就是风险较大

再谈谈有效降低购房成本的几个诀窍

1: 多看多比较，同区域同品质的房子多看些，心中对

价格有底数，

常看身边一些朋友买个相机和手机，跑N次商场比较价格，买房子，头脑一热，没看几家就买。

2: 红本在手的比贷款费用低不少。

3: 中介可以谈的，5折不是不可能。

4: 心里设置底线，不到不买，机会是等出来的。

5: 就是谈好了，没签合同也可以不买，下次买同样楼盘，再把低价压5个点，再慢慢谈。

6: 碰到笋盘，要有看一眼就下定金的魄力，当然前提是你对该区域的房子了如指掌，否则中介忽悠客户，每个房子在他们嘴里都是笋盘。

作者:招招是道 日期:2009-08-18 00:13

每次一上线 就能发现很多朋友的留言

我原先解释过多次 以后不会对具体的投资行为过多的
点评

原因大家可以看下这个老贴 说实话 这个帖子某些人的回复让我很是伤心 也从论坛消失了一段时间

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/stocks/1/383776.shtml>

所以我以后只会对大势 结合自己的一些想法和大家进行一些交流 不会点评具体的投资行为或分析什么股票

当然如果有明显或者我认为风险极小的投资几乎 我也

不会吝啬的不与大家分享 如去年 H 股的中铝 几乎是实时和
大家说

今晚想先说说对这几天股市暴跌的想法

股市我们从本质上去分析，完全就是靠资金的推动，这轮牛市很大的特点就是信贷资金的推动，逐利性和敏感性很强，这和 05-07 年的牛市有很大的不同，那是改革开放 20 多年，居民财富的累计和股权分置改革带来的人气聚集，所以持续性也不可同日而语。我一直在关注一个数据，就是股市的开户账户数，现在的数据比 07 年高峰时差很多，但周围的人还是整天讨论股市，我可以说明年股市到 4000 点的概率很大，现在介入，可能会有 30% 以上的利润，但我不会参与，有些钱我是不会去赚，也不想去赚，我情愿等几年，再出现一次类似 2 元多中铝的情况，也不愿冒即使 30% 的风险去博取 30% 的利润，在我看来，投资现在无非就是数字的游戏，概率就是获胜的关键，所以我选择把手上所有的现金去弄几个帐号玩 IPO 申购，一年也就 10-15% 的利润，也不会去博明年 4000 点。

作者:招招是道 日期:2009-08-19 12:34

没啥看不懂得 信贷政策导致房价迅速回升

现在已经错过了最好的投资时间 去年第 4 季度-今年第一季度 都是很不错的机会 你如果能承受风险 比如短期内亏掉首付 投资房产什么时候都行 房产从长远看上涨趋势

明显

我现在又遇到原先的问题了 而且更严重 目前的利率那么低 我的资产负债率还不到 10% 这让我很郁闷 在很多利用信贷资金炒房炒股的人眼里 低息就是他们参与这场资本盛宴的门票

作者:招招是道 日期:2009-08-24 00:32

今天和单位一海龟 DD 吃饭 该 DD 在美国待了快 7 天 正好是中国房地产市场突飞猛进的时候 晚上向我大倒苦水 说按现在他的收入 (税后 15-18W) 每个月扣掉车钱房租生活费 一年存个 5-8W 买个他认为能和他身份相符合的房 也很困难

按他的说法 香蜜湖的房价和曼哈顿的房价差不多

美国大部分地区 的独栋别墅 售价都在 15-30W 美元之间 这在深圳也就是买个 2-3 居室的价格

他想不明白 所以问我合理吗

我想了半天 也不知道该怎么回答 只好说 这就是中国特色社会主义

其实我更想从利益分配去谈这个问题

房改的推动者是 ZF ZF 也是土地交易市场的最大收益者 大部分普通购房者 又没选民权 无论怎样都是待宰羔羊 (美国最大的权利群体是中产阶级, 他们的喜好直接决定政党的选情) 不欺负你欺负谁

媒体经常说征地赔偿中的钉子户 往往都带贬义

我个人是很钦佩他们 我是没这个机遇 否则史上最牛钉子户肯定是我

每次回老家 看到给予拆迁农民那微薄的征地赔偿 我真是哭笑不得

我希望国家强大 支持 GCD 也希望民众觉醒

毕竟国家强大了 目的也是保障国民安居乐业

我宁愿以后房地产没什么投资机会 也希望天下人人居有其屋 社会和谐。

现在的问题是政府过于依赖房地产行业 这样下去会很危险，什么东西都要有个度 玩火者必自焚

美国够强大吧 次贷的教训还小吗 我听说现在管理层又在研究房地产抵押产品 我只能说这帮人脑子进水了

作者:招招是道 日期:2009-08-24 00:35

7年 笔误 天涯这点做的不好 发的留言改不了 我又是很不喜欢写好东西再检查一遍的人 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-08-25 21:05

楼上的既然是刚需 就不要太计较价格 但我劝你不妨多等几个月

年底再考虑

作者:招招是道 日期:2009-08-25 21:09

昨晚我算列了个很简单的公式 去论证我前面一个观点

A: 如果每年的投资 有 70%的可能增加 30% , 30%的可能
亏损 30%

B: 100%的可能年均增长 10%

连续投资 10-20 年 你会选择哪种?

作者: 招招是道 日期: 2009-08-25 21:10

我的答案过几日再说 有兴趣的朋友不妨想想 发表一
下自己的看法 呵呵

作者: 招招是道 日期: 2009-08-27 21:45

答案已经有朋友精确计算出来了

投资的关键是制止贪欲 70%的把握已经可以让人产生
很强烈的投资欲望

还是那句老话 其疾如风, 其徐如林, 侵掠如火, 不动
如山。

楼上有几个刚需的朋友 如果近期非要买房 不如考虑
下前海好点的小区的 2 手房 前海目前配套还不算成熟 且
待几年看看

但投资潜力应该好过龙华之类

作者: 招招是道 日期: 2009-08-27 22:13

年均 10%的收益很好获得

A 股平均 PE 30 以下定投股指期货基金 到了 35 以上 清仓

到了 20 左右 重新来过

够简单了吧 大道至简

比很多神棍一天到晚研究什么庄股 预测哪只股票涨停要省事的多了

以上针对资金量大的

不到 100W 的（少于 10W 的还是算了 任何投资都有一定门槛）可以去参与打新 任何时候都无风险 只要你能中 只要有盈利第一天就卖 跌破发行价也不怕 看看 601111

遇到中铝跌到净资产 50%左右时（只是举个例子，这样的机会一般 5 年左右有一次）只要相信政府短期倒不了 可以把大半身家压进去

10 年里 9 年年均资产增长 10% 1 年 200%

碰到楼市不好时候 租售比 200 左右 买或者拍下几套房 想不发财都难

在我眼里 投资是一场没太多悬念的游戏

朋友们经常劝我自己创业 我说没那个必要 我觉得维持现状已经很好

上周和一个做移民中介的朋友聊天 他说以我之前的净资产和 H 中铝的市值够移民 HK 说的我很心动 我说过讨厌移民国外 但 HK 怎么说也是自己的地盘 听说要先把人弄到非洲某国再移民 HK 似乎比较麻烦

呵呵 况且我现在的每年收益几乎不用报税 去 HK 估计政府要收去不少

犹豫中

作者:招招是道 日期:2009-09-16 17:58

国庆家里有人办喜事估计没空出去 所以近期请了假陪家人去了澳洲和新西兰逛了一圈 昨天刚回深圳 就碰上刮台风

看了下大家的问题 具体情况真的不方便分析 原因前面解释过多次

作者:招招是道 日期:2009-09-22 09:44

《证券分析》是格雷厄姆写的那本,前几天在书城看到了第三版,不知道译的如何。

大家还是很关心股市楼市 确实 中国现在的可投资的渠道不多

这两种是最常见 门槛也最低的

那我就再说两句吧

先从股市说开去,3000点这个点位高不高,从短期来说,我认为是有有点高,而且3000-6000套牢盘巨大,不是短期内能一蹴而就的,但从长期看,3000点也就是历史低位,这个长期是5-10年,民众如何常与,一是心态、二是时机、三是方式

目前可以关注创业板的走势,创业板出来后被爆炒是必然的,建议大家先去开个户,稳健的参与打新。

我一直很推荐大家去打新股,因为那很安全,收益率也许不高,但找到一个稳赚不赔,又能磨练自己坚持意识的投

资，确实不太容易。而且打新也是有些诀窍的，现阶段参与港股的 IPO 收益率远大于 A 股。

楼市，只能说回暖的速度超乎想象，去年这时候几乎所有开发商日子都很难过，现今地王不断涌现，我个人认为指望楼市大幅回调的可能性几乎为 0，现阶段 ZF 不可能出台什么政策去打击楼市，也许有些优惠政策会取消，但楼市再往上走的空间也有限，所以投资意义不是很大，特别对普通商品房而言（豪宅例外，但不是普通人玩的起的）

作者:招招是道 日期:2009-10-08 10:28

国庆总算把家里的事忙完了 很累

楼上的理解错了 我没说要大家把钱存汇丰

我是想说如果真想房价降 大家把钱都从 4 大行转出来
楼市股市立马崩盘

只是玩笑而已

最近 HK 的新股表现不好 理由很简单 发行的 PE 太高
我们说 HK 是成熟的市场 成熟的市场自然会有想到成熟的投资者 可以肯定的说如果 A 股的股票只同步发行 H 股 破发是大概率事件。

作者:招招是道 日期:2009-10-08 10:34

相对成熟 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-10-08 10:48

请教楼主，对苏州市场了解吗？方便的话想麻烦您给个

建议

目前家庭房产如下

1、常熟市自住商品房一套，价值 65 万，私房一套，均无贷款

2、常熟市自住商品房一套，贷款 8 年，已还 2 年，月供 3000

10 月底拿房，计划简装出租，租金约 1300.

3、苏州园区 CBD 星湖国际住宅一套，贷款 30 年，租金 2000，月供 2400

该房为 07 年购买，购入单价 6000，现市场单价一万

4、苏州园区 CBD 湖滨一号住宅一套，贷款 30 年，租金 3000，月供抵消

该房为 08 年购买，精装修，购入单价 1 万，目前市场出手困难

家庭成员年度总收入：父母+先生+我=18 万

借款情况：

至亲 20 万（苏州购房首付），无利息，未来 1-2 年可不用还款

近期大笔支出：暂无

现金股票：8 万基金被套，2-3 万现金+每月收入（紧急可借到款）

我们均在常熟发展生活。请教您，纵观形势，如何更好？

1、年内卖掉 3 星湖国际，约可净赚 30 万。近期无意向投资项目，无购新车计划，现金手头持有。长期持有湖滨一号

2、保留所有房产，如有紧急用款压力，抵押常熟自住房 1 或借款

如果 1，

我的担心，通货膨胀后，手中现金缩水。且该地段地铁 01 年开通，正对时代广场，还有升值空间。这是人性的贪婪

选择 2，

近期内市场难准备判断，一旦租金出偏差，加息等，还款会有压力。生活品质也受到制约。这是人性的恐惧

我一直在追看很多高手的帖子，

非常想听听楼主的建议，万分感谢

苏州的房子我不了解 所以也不好具体评论什么

但我知道苏州 09 年房价涨幅不大 至少远远落后深圳上海等地

具体原因我也不清楚

但你只是考虑卖房时机问题 那我就说几句 我觉得你财务状况还算理想 即使保留房产也不存在太大的还贷压力 但负债率过高

有一点我不是很清楚 01 年地铁开通 还有上涨潜力是
什么意思

是开通了还是没开通 既然认为有上涨潜力 干嘛打算
要卖

我个人的建议是保留优质资产 抛售劣质资产 将湖滨
那套房保本出售

降低资产负债率

这样余地就很大了 说实在话 目前阶段指望楼市大幅
调整不大可能

除非国家政策转向 在实体经济完全复苏前 这是小概
率事件

作者:招招是道 日期:2009-10-09 17:12

国庆没空去看房交会 自己也认为这次没啥好看的
果然和预期般的冷淡

大家似乎都在等待 等待什么了 政策面不会有重大改
观

通货膨胀也不会马上到来

只能说今年房价迅猛的上涨幅度超出所有人的意外

让人不得不等待

看着迷茫的大学毕业生 天价的房子让很多人对这个城
市没有归属感

60 年大庆的阅兵 让我作为一个中国人深感自豪

我爱我的祖国

港股最近表现很不错，还是有移民 HK 的打算，中铝虽然到了目标价位，也卖不出去，今天 A 股也是祖国山河一片红

自己却有点莫名的烦躁，经验和事实告诉我，市场欣欣向荣大家都赚钱时，钱从哪来？接最后一棒的个个都是水鱼？

当然现在市场还没到疯狂的最后时刻，行情也还会继续好下去。

但大多数人开始亏损，甚至产生巨亏的时候，我知道钱从哪来了，那时也就是我认为最好的投资机会，因为水不再是无源之水，投资回报也是最高的时候，巴菲特有句名言，人人恐惧时应该是我贪婪，道理简单，但操作起来很难，有朋友问我，从 1600 到 3000，A 股赚了多少钱，我说除了基金赚了点外，没赚什么钱，抛开 H 股中铝的收益，A 股的收益已经占总资产收益的很小部分。

不是说我不看好 A 股，只能说更喜欢稳健和成熟的市场。

写的有点乱，也不知道大家看不看的懂。

作者:招招是道 日期:2009-10-10 22:57

推荐大家去看一本书 曹仁超的《论势》 书中有些观点我很是认同

21 世纪东方的崛起不可阻挡

我常说顺势而为 获得成功的可能性要大很多

我理解未来世界金融体系中的一个大势就是美元的没落 和欧元、人民币的崛起

20 年内 只要中国不出现大的动乱 三大货币体系并驾齐驱的局面是肯定会出现

而一个世界性货币的出现必然要求开放的市场 对内对外都是如此

我为什么推崇 H 股 因为从新股的中签 发行的 PE 交易的体制

无疑比 A 股要成熟很多 这里更有可能获得廉价的股票

我看好未来的中国 H 股中也有大量优质的内地股

如腾讯 中铝 比亚迪 阿里巴巴 之流

港股直通车类似的渠道开放是必然 时间问题而已

两地的价值体系必然趋于一致

这就是我眼中的势 我悟出的道

作者:招招是道 日期:2009-10-10 22:59

2 个月收益 5%，已经很不错了，继续期望好运气吧，你的投资渠道少了些

作者:招招是道 日期:2009-10-12 19:24

长线看好中国建筑 过 1 年再来看 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-10-13 22:45

LZ 你好！现在才看到你的贴子，相见恨晚。

关于提到的年租金回报率，我查了一下有好几种算法，不知你是怎么计算的？用哪种算法更合理一些？

多谢解答。

我认为合理的算法有两种，一是一次性付款，那算起来很简单，年出租收益除以总投入即可。

二是贷款，用（每年租金收益减去支付的利息）除以（首付+年度支付的本金）。

作者:招招是道 日期:2009-10-14 10:32

作者:招招是道 回复日期:2009-10-12 19:24:49

长线看好中国建筑 过1年再来看 呵呵

今天巨量疯涨停板 呵呵 买的不多 才几十万 4.6-4.8

买的

作者:招招是道 日期:2009-10-14 10:34

大家现在不要跟了 应该会回抽

作者:招招是道 日期:2009-10-14 10:36

前天推荐后 就朋友说 PE 过高 问为什么选中国建筑

晚上如有空 我再来和大家分析分析中国建筑的长线投资价值

作者:招招是道 日期:2009-10-16 22:25

作者：招招是道 回复日期：2009-10-14 10:34:39

大家现在不要跟了 应该会回抽

果然回调了些 呵呵

中国建筑的未来规划是逐步提高房地产和基建项目占整个公司收入的比例，从该公司采取的一些商业行动来看，确实有了实质性的进展，如果这个目标能够完成，将在未来几年对公司业绩有极大的提升，就拿万科比较，要万科每股收益提高 100%，业绩压力会很大，对中国建筑，只要把房地产业务比重提高到 20%（目前是 10%，不需要提高毛利，只要增加收入比重，这显然要容易很多，收购蚬壳电器就是很好的布局，这远比高价去拍地划算的多），其中中海地产是该公司的全资上市子公司（全资意味着利润全部算入母公司），在业内口碑不错（当然在成都最近也出了些事情），而且在香港上市多年，资本运作能力很强，旗下还有中建地产等地产公司，中国建筑本身的行业特点和自身的内部收入结构，都很适合目前经济复苏的长线投资。

自该股上市以来，跌跌不休，

即使给 20 PE。预计今年收益 0.2-0.25 明年价格 0.3-0.35

合理价格应该在 6-7 元，目前价格买入到明年当有 30%-50%的收益。

以上纯属个人分析判断，A股我在在4.6-4.8的价位间买了一些，但投入的资金也就几十万，该股的特点就是跌起来没底，涨起来也慢，而且当前的价格也不便宜，和中铝2元多价格不顾一切的孤注一掷有很大区别，提醒大家注意风险，不要跟风操作。

我只买我看得懂能理解的股票，就算短时被套，也不至于心虚，呵呵。

一般也只说说大盘股，说小点的万一跌了难免被人说是托，上次推万科都被人骂托，想想好笑，万科那么大的盘子，我说说就能托起来吗？我又不是巴菲特，也太抬举我了。

作者:招招是道 日期:2009-10-17 17:57

以下您所发表的帖子被 copperdrum 评分。引用:

理由: 09年上半年純利為4.01億元人民幣，同比增長49.5%，派中期息0.10元。九部委制定「國家基本藥物目錄」，其中神威藥業的藥物佔該目錄307種的30種，同時政府亦建議使用該集團的藥品，以對抗甲型H1N1流感，可見神威藥業受到國策扶助。隨著國家加大醫療改革的力度，藥物的需求會有所增加，對神威藥業業務有利。公司已啟動興建現代中藥產業園項目，未來3-6年預計投放40億元拓展生產技術及提升產能規模。目前公司市盈率僅為14倍，遠低於其同行國藥控股(1099.HK)40倍的市盈率，估值上升空間極大。发表时间: 2009-10-11 22:34

所在论坛：港股大家谈

所在主题：招招是道 神威藥業(2877.HK)

评分分数：新港币 +50

操作理由：荐股大赛周冠军

sina 港股论坛在搞荐股大赛 运气比较好 这周一推就
得了冠军 赚了部酷派手机

搞得我最近都想开馆收徒了 呵呵

作者：招招是道 日期：2009-10-19 01:30

作者：iuse21cn 回复日期：2009-10-18 22:23:56

看了楼主此贴的内容和新浪港股论坛的留言，发现楼主的个人投资涉及房产、期货、A股、H股和其他一些信托投资。真的很想了解楼主从去年到现在亏损过吗？假如亏损了，是因为现在财务自由而心态良好，还是有什么更好的自我调节方法？望楼主不吝赐教，让我们在个人理财的投资道路上更加坚定信心前行。

去年到今年 是我赚的最多的一年（所以我说喜欢金融危机，呵呵）

亏损的时候极少 就算亏了也不太担心 一是我对我买的股票价值比较了解 二是我更喜欢算拥有多少股 按我预期的价格算今后的获利 而不是当前的股价 当前的股价波

动性和人为因素太大 买入后就没什么参考价值 我买股票更多的是看未来 所以现在很少短线操作了 短线操作也是为了降低持股成本的技术性操作

作者:招招是道 日期:2009-10-19 10:52

深圳房价 1 年内涨幅过高 普通住宅继续向上的空间不大

而且楼上可能没看明白我的意思 中国建筑只要把房地产业务比例提高 利润就可以提高 相对其他地产股 业绩提升更有保证

作者:招招是道 日期:2009-10-19 21:45

作者: mengfanhao 回复日期: 2009-10-19 15:10:40

"对于现在买不起房又还不想奋斗的人，你们看不惯我说房地产好我管不了，我只认为中国的房价最少明年还可以再涨 50%"

招招如何理解叶荣添的此番言论?谢谢!

关于中国建筑,它的主营业务是工民建,房地产投资只占了它的一小部分,它不是房地产司,"中国建筑只要把房地产业务比例提高 利润就可以提高 相对其他地产股 业绩提升更有保证"想法是好的....

不知道这位看过中国建筑的利润构成吗? 房地产利润占了其利润比重

很大 如果房地产收入扩大一倍 利润提升空间还是很大

说实在话 叶这种神棍我很看不惯 他的年复合增长率比我差的远

丫的就知道吹

作者:招招是道 日期:2009-10-20 10:13

希望大家不要人云亦云 包括我说的一些方法和股票更多的是要分析 形成适合自己的投资观

譬如我 一般喜欢从事物的本质去分析问题 所以涉及很多投资领域

并没有感到太大的障碍 谈不上融会贯通

但略有小成 我一直再告诫自己 不要太浮躁

03年到现在的投资收益率让我感到很害怕 这是完全不可持续的

要吧 10W 变 20W 很容易 100W 变 200 也做的到 要想把 1000W 变 2000W 就很考验了 什么事都要有个度 我也做好以后吃点大苦头的准备

所以以后重仓一只股票的事可能不会再发生

年收益如果一直能保持 15% 以上 我就很满意了 足以保证我过的富足悠闲的生活

作者:招招是道 日期:2009-10-20 10:27

再在我看来 赚钱的机会实在太多

最近还买了点民生 看中两点 1:相对同业价值低估,近日公布三季报。

2: 即将在港 IPO, 带动 A 股上涨。

还是那句话, 不要人云亦云, 我买的股票不要跟, 亏了我不负责, 呵呵。

作者:招招是道 日期:2009-10-21 10:38

民生三季报 业绩中规中矩 为了 H 股顺利发行 通过提高拨备率大幅降低了利润

但长期来看 H 股的上市有利于公司的发展

俺没多少耐心 因为好股票太大 H 股上市后 民生就会获利了结

最近推荐的 H 股神威药业 上涨 25%

中建 10%以上

民生 8%

作者:招招是道 日期:2009-10-21 12:45

有什么好说的 人云亦云 吃亏的终究是自己

作者:招招是道 日期:2009-10-21 17:08

我不觉得很累啊 工作可有可无 感情稳定 经济上没压力

每年国内外旅游 N 次

投资我是当做人生爱好来处理的 就像有些人喜欢摄影 有些人喜欢棋牌一样 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-10-22 09:18

楼盘不清楚 地段还行 租金可以收 1500-2000 如果觉得工作稳定 短期内不在意投资回报 供楼没压力的话 可以买

作者:招招是道 日期:2009-10-23 09:51

房子的事情 我真的很难去给各位判断 各个城市都情况都不太一样

我只对深圳比较了解 其他地方不好乱说 抱歉

民生最近走的不错

作者:招招是道 日期:2009-10-26 09:51

作者:土豆 DD 回复日期: 2009-10-23 13:07:56

招招兄, 民生看到多少 感觉这个 8 快怎么也上不去, 我 7.5 入的

不要心急, 今天就突破了

作者:招招是道 日期:2009-10-26 12:32

呵呵 我又不是神 哪知道会到多高

作者:招招是道 日期:2009-10-27 22:39

招招你好, 现在才看到你的帖子, 一口气读完了, 感觉受益很多, 很惭愧呀, 大家都是同龄人, 我还什么都没有.

我和女朋友在深圳工作两年, 今年 9 月到广州了, 深圳压力太大了. 不过女朋友的父母还在深圳打工, 他们的工资刚

刚满足他们自己日常生活需求。我们现在手头有 15 万存款，我和女朋友每月收入 1 万(税前)，心里有些矛盾，女朋友一直想开个小吃店(普通的 6,7 张桌子那种门面)。但她又想先买房子，我觉得呢买房子就把那十几万压住了，没本钱做生意了。钱不能生钱。做生意的话他父母还可以过来帮忙打点小店。

买房的话，海珠区这边的二手楼梯房，房龄 10 年以上的都要 7k 多一平米，电梯的带小区的都要 8k 多了。户型还不怎么好，感觉房价虚高，但有担心降不下来。我们打算买两房 60,70 平米的。女朋友接受的房价是 50 万左右，而我接受的是 60 万左右。60 万，首付三成得 18 万，还二十年每月还 2500 左右(公积金贷款)。

现在心里很困惑，有两个问题，希望招招能指点指点：

我是先买房子，过几年有点积蓄了再做生意，还是先做生意，赚了钱之后买房子，多付点首付。

买个 50 万左右的，我觉得房子条件太差了，可是 60 万的房子不知道还贷压力会不会大？而且算上装修和结婚的钱，还要找父母要几万块，都快 30 了，没那个脸去要，心里那个矛盾呀。

万分感谢。

如果你女友不在意房子，你打算从事的生意获利也比较

稳健，建议先去做生意，否则买房吧，60W 和 50W 没差别，
如果你认为 60W 的好很多，那就买 60W 的

作者:招招是道 日期:2009-10-27 22:45

看到楼主操作中铝的贴子真是经典呀，真正的高手

我一直在做四川长虹这支股票，看着它成和微软合作升到十几块，又跌到两块多，至今亏损，非常郁闷~~~

现在是，股价 4.9, 净资 4.76, PE 156, 这点似乎是中铝有些象，麻烦给点意见，我是否要断续持有？

这种股票我是不会去买的，和中铝完全不是一回事。

作者:招招是道 日期:2009-10-27 22:48

近日在 9 元左右将中铝全部清空，3 成仓位购入魏桥纺织和波司登。

作者:招招是道 日期:2009-10-28 14:10

民生很有意思，也许为了做低 H 股发行价，所以近期不要有什么太大的指望

作者:招招是道 日期:2009-10-30 12:39

作者: huting428120 回复日期: 2009-10-29 11:14:05

招招是道 你好 首先感谢你这帮助大家分析

只可惜年初没看到你的帖子 哎.....

我们在深圳南山的 最近看中了一套二手的房子 龙辉花园的 还有

50多年 8000多点一个平方 共87个平方
而且我们也是经济比较紧张的打工者 手头也是比较紧张的
的 但是供也能供 毕近到年纪了

看了你的帖子 结合现在形式 也知道 相比之下
现在的这个房价是高了很多的.....

所以想听下楼主的建议 现在买能不能保直 或者可以
选择更合适的 他们说的明年3 4月份在考虑

期待你的建议

谢谢

应该是多层吧，我不知道具体环境，但8000多在南山，
我认为价格比较合适了。

作者:招招是道 日期:2009-11-02 10:22

深圳现在很少能以租养供 要慢慢淘

而且说实在话 除非自主 我认为现在深圳房产的投资
潜力不大

作者:招招是道 日期:2009-11-02 15:14

民生今早的回调 应该是很好的介入机会

下午挂了8.1的单 出了三分之二 刚好10%的利润

短线来说 可以了 剩下三分之一等H股上市后再出掉

作者:招招是道 日期:2009-11-02 15:15

自主什么时候买房都一样 因为你买了短期内不会卖

10 年为周期

房子肯定会涨

如果考虑读书 又没老人 就香蜜湖的吧

作者:招招是道 日期:2009-11-04 15:29

老板最近想转行 公司的股份要转让给别人

他不干了我也不大想干 也许即将失业 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-11-04 22:38

恒大暗盘价涨 26%报 4.4 港元 <http://www.sina.com.cn>

2009 年 11 月 04 日 18:42 新浪财经

新浪财经讯 11 月 04 日消息，据辉立交易场资料显示，明日首日挂牌的恒大地产暗盘收市价报 4.4 元，较招股价 3.5 元高 25.71%，成交额 1.2 亿元，最高及最低价分别为 4.45 元及 3.78 元。

中国大型综合住宅物业房地产开发商恒大地产，公开发售超额认购 44.72 倍，国际配售已获大幅超额认购；该股以招股价中位数 3.5 元定价，认购一手(1,000)的中签比率为 50%，认购 7 手(7,000 股)可稳取一手。

恒大原计划发行 16.15 亿股，38%为旧股，其余为新股，90%国际配售，10%公开发售；招股价介乎 3 元至 4 元，11 月 5 日主板挂牌，保荐人为美银美林及高盛。

2 个帐号一共中了 10W 股 要小发一笔了 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-11-05 23:10

恒大 4.1 就出了一半 结果外盘狂拉到 4.7

不管了 能赚就好 不可能次次卖到最高点

前海挺好 前海的这个小村庄适合俺这么一搏吗? 不过
你想博什么?

我只想说明前海很多小区 你说的那个山庄 升值潜力不
是很好

为什么不去前海花园之类的看看

作者:招招是道 日期:2009-11-05 23:13

作者:zhwlp 回复日期:2009-11-04 16:02:42

失业了就做职业投资人了.....呵呵

还不到 30 就这样当一辈子宅男 会很郁闷的

我打算去读了 MBA 玩玩 转行算了

作者:招招是道 日期:2009-11-07 22:42

招商证券可以申购 不需要什么证明

作者:招招是道 日期:2009-11-08 22:10

周五 7.1 买入中国忠旺 占港股资金量 4 成 另外持有魏
桥纺织和波司登 总仓位 7 成 忠旺和魏桥纺织都是打算长
线持有 至少到明年上半年

作者:招招是道 日期:2009-11-08 22:13

干到年前 把手上的工作交接好 就打算放自己大假

考虑今后职业的规划 IT 是不想干了 如果光凭工资 这辈子估计会被柴米油盐愁死 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-11-08 22:15

前海和宝中的小区都可以 如何选小区 我前面有专门的回复 按那个标准选就可以了

作者:招招是道 日期:2009-11-09 12:04

新浪财经讯 中国忠旺(1333.HK)今日逆市续跌,该公司已主动委聘独立核数师进行审核,又自愿于下周二(10日)公布第三季度业绩,仍无改股价弱势。

聪明人自然能从这条消息中看出一些端倪 短线的好股今天开盘即为短线最好时机

目前盈利 20W

作者:招招是道 日期:2009-11-09 23:33

选魏桥因为既然经济回暖趋势明显 自然纺织业周期底部也差不多到了

况且魏桥的电力业务成为新业绩亮点

忠旺很有意思 第一天买 第二天就涨 8% 全是因为那条消息 让我重注下忠旺

中国忠旺(1333.HK)今日逆市续跌,该公司已主动委聘独立核数师进行审核,又自愿于下周二(10日)公布第三季度业绩,仍无改股价弱势。

这条消息含金量极高，忠旺上市后很快冲高股价翻倍，随后被列入可以沽空的股票后，被人匿名举报招股书作假，又经经济观察报报道，跌跌不休到发行价，忠旺管理层为洗清指控，不惜重新请独立会计师核算上市数据，并主动公布三季报。

毫无疑问 三季报一定非常优异 独立核算的报告也一定有利于忠旺

本来我对何时买入忠旺还犹豫不决 但看到该条消息我看到的就是送钱的机会。

今天果然没让我失望 我们就看看明天靓丽的三季报

作者:招招是道 日期:2009-11-10 20:11

招招,您好,好不容易在房观上看到一个这么有质量的帖子!看招招兄投资真是让人佩服啊!现有一问题想请教招招兄弟:我们夫妻在外打工,两人加一起一个月也才不到5000,手上有近10w的存款,我们现在打工的地方呢房价已经到了3K多了,家里的门面房现在4K-5K(当然地段偏,但也在规划发展区内),买家里的门面我不知道什么时间能回去,主要在家工作不好找,这两种我只能选一,想问一下如何选有利于以后发展,还有就是我们现在打的地方是一个靠近上海的小镇,我们老家是在市区,小孩子上学在家里肯定好点

这种生活方式选择的问题就不要问我了，我的观点历来是享乐主义，生活过得怎么舒心自在怎么好

作者:招招是道 日期:2009-11-10 20:12

作者:伟大的伽里略 回复日期:2009-11-10 16:56:18

群号:招招是大道(95475130)

别人的群我就不进了 自己倒是想建一个群 但想法还不成熟 过段时间闲下来再说

作者:招招是道 日期:2009-11-12 22:06

今天波司登暴涨 20%

钱如潮水滚滚而来 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-11-13 16:06

B股没玩过 不懂

今天的行情可能和人民币升值的预期相关吧

作者:招招是道 日期:2009-11-14 23:13

广州的房子我不了解 看了你大致情况 说三点吧

1. 小孩还没出生 自主不用考虑教育问题

2. 交通很重要 特别对没车的家庭 上班会是一件很痛苦的事 有车我也觉得每天塞车郁闷的很

3. 经济承受能力最重要 没必要为个房子搞定生活质量大幅下降 买房也是为了提高生活质量的 不要本末倒置

作者:招招是道 日期:2009-11-17 21:58

因为我所在的通信行业大多在南山区,所以我想在南山前海,西丽,或者宝安中心区这些区域买房.

1,前海,现在双中心炒得很火,但是据说前海的环境不好,而且那么靠近码头,应该不适合居住.

2,西丽,感觉自然环境比较好,缺点就是交通好像不怎么方便.

3,宝安中心区,也是感觉宣传得很好,缺点也是靠近码头.我看香港的情况,靠近码头的区域都不是很好.

招招帮我看看我这样的能力现在可以买房嘛?如果不要家里的支持可不可以买?如果买的话,选在哪个区域好一些?

谢谢

如果刚需 买房不用考虑太多 你的经济能力足够买房了 推荐前海或者宝中 西丽就不用考虑了

作者:招招是道 日期:2009-11-20 00:44

30 年后的事没人知道 按理来不会 可能会补交部分地价 然后继续使用

作者:招招是道 日期:2009-11-24 00:43

作者:天魔教良民 回复日期:2009-11-21 22:36:41

招招楼主,看到你买了魏桥, 因为是我们的本地企业,所以上来冒个泡。最近听说这个企业现在都是在亏本,全靠政府补贴撑着(虽然是个私企,但因为雇佣了太多的工人,

牵扯到社会稳定问题，所以政府不敢不管)。另外这个公司家族企业的感觉很重。

看到楼主打处做魏棉的长线，忍不住提醒一声。不过我对股票了解不多，似乎企业经营的如何与股价也没有必然的联系？总之都是小道消息，如果说得不对楼主也别见笑～

非常感谢你提供的消息 我买股票有个很大的缺点 就是缺少实地考察

大多数的时候都是看宏观和披露的基本面资料分析 自然不自然的减少了投资的可靠性

作者:招招是道 日期:2009-11-24 22:29

我坚持 我9月份来的判断 现阶段不投资一线城市的楼市 二三线的楼市倒是可以考虑 但自己不会去买 因为今年以来股市的回报率对我来说 已经很不错了

作者:招招是道 日期:2009-11-27 19:46

雨打芭蕉风吹沙 我自闲庭信步

市场只要流动性充裕 就没啥好太担心的

作者:招招是道 日期:2009-11-28 21:38

我已经提交了辞职报告 老板都要换了 没多大意思继续待下去

估计再上一个月班就可以放大假

元旦后准备去埃及、迪拜转一圈 顺便看看迪拜破产风

波的热闹 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-11-28 21:45

今年的MBA是赶不上了 明年倒是有大把时间

我在考虑是报国内的还是HK或者美国的

我个人不是很喜欢国外的生活 每次出国在别人看来
的美食再我看来味同嚼蜡 E文也不是很好 国内的估计靠谱些
人可以累死 也可以闲死 即使活到70 还有40多年
好活

干些自己想干愿干的事才不枉来这世上活一回

作者:招招是道 日期:2009-12-02 22:49

俺对楼市的看法没什么变化 看平 有风险 回报率也一
般 就没投资的必要了

去哪读没怎么想好 和港股的经纪人聊了几次 她建议
我不妨考虑去HK读 有点动心

作者:招招是道 日期:2009-12-03 23:29

其实投资H股也很无奈 只不过觉得比A股获利的可能
性大些

其中很重要的因素就是人民币升值预期 H股目前已经
成了全球各路资金的避难所 相对滚滚而来的热钱 香港的
资本市场对外资来说进入门槛更低

港股的交易规则 和新股发行体制也更有利于散户

总体而言 H股是个高效、更容易控制风险、资本回报率

可观的市场

作者:招招是道 日期:2009-12-05 00:19

近期即将离职,为了防止自己闲死,也为了防止做吃山空,同时为了更容易申请HK的MBA,实现自己理财规划师的职业规划,我决定建立一个理财投资群,愿意入群的仔细看过以下群规则后可以先加入群,如果12月底之前入群人数超过50人,具体费用收取方式等入群人数超过50人后再定,群号等我先去申请后再公布,规则写的仓促,肯定有遗漏,想入群的可以在帖子里报名先。骂人的也请积点口德,没人逼谁入群。

群宗旨:交流传播投资观念,拓展传统的理财思维

群目标:让群成员获得真正实用的投资理财知识,而不再跟风盲从,争取年投资回报率,年均复合增长15%以上(不管市场好坏,如果做到这点,过50年,收益就是2的10次方,复利是惊人的)。

群规则:

1. 每周末 周五晚或周六晚 群主 7:00-10:00 和群组成员在线交流,答疑。
2. 每周 组织一次专题培训(群主编写PPT材料,分析讲解自己的投资理念)。
3. 群成员每年有一次机会,可对重大投资(如购房)咨询群主意见,群主会尽量从自己的角度分析,

请注意，仅仅是意见，对投资风险概不负责。

3. 入群年费 1000 元，当年不再收取任何费用。（收费我认为很正常，天下没免费的午餐，免费的一般都存在陷阱）

4. 每年推荐 A 股 和 H 股 各一只（绝对是大盘股之类，谁都能买的到），3 个月涨幅低于 10% 第二年理财群会费全免。（时间不限制，有可能 1 月份就推荐，也有可能 12 月份才推荐，群主认为每年总有市场失去理智的时候，也就是白送钱的机会，但建议群成员一次性购买数量不要超过 100000，群主只想保证大家进去能把群费用赚回来，群主也不是真想赚大家这 1000 块。）

5. 每年群会费从当年 1 月或入群一周内开始收取，来去自由，半年内退群，群年费也可退一半。

6. 群主一般很少在线，QQ 好友没加的必要，群主也是个较保守的人，私人事情就不要打听了，我有女人了，对什么网恋、援交也没什么兴趣，呵呵。

7. 如果报名人数超过 50 人，群计划就进行，否则对群主申请 MBA 没啥益处。

8. 群成员挑选一人为管理员，负责日常群的维护管理工作，每周交流内容整理，管理员本年群费用全免。（已收费会退回管理员）

我先想到的前几期题材：

1: 成功的投资者应该具有的素质

2: 普通百姓常见的投资渠道，如何正确看待投资回报率

3: 股市的本质，如何稳健获利

4: 楼市的本质，如何稳健获利

作者:招招是道 日期:2009-12-05 00:22

现在还在深圳上班，在东半球，呵呵，喜欢深夜上，因为凌晨左右周围最安静，自己思维也最活跃。

作者:招招是道 日期:2009-12-06 01:06

今天一个好朋友过生日 刚从盐田回来

看了一下 还是很多朋友感兴趣的

目前算成功报名的有 我好像记得群上限是 100 还是 200 人以上限为限

精力有限 只开一个群

目前报名的应该有 31 个

看来我要准备去申请群号了 呵呵

有朋友质疑 10% 的收益有点低，我且不去解释三个月 10% 的利益是否低，但我想说的是，我没有按我的以前复合收益去评估今后的收益，很多东西都是不可复制的，我只所以想把成功投资人的应该具有的素质放在第一节课，其中会讲到一个很重要的素质，对风险的评估和合理收益率的预期，投资当如履薄冰，赚钱的永远只是少数，否则钱从何而来，这是一个很简单的加和减问题，3 个月 10%，1 年就是 40%，这

比巴菲特年复合收益（25%）还要高很多，我没那个本事和什么首富比，更没能耐和谁比什么短线收益，我今后的复合收益增长能保持 15%就很开心了。况且我玩的东西很多，房地产、期货、股票、红酒投资、入股朋友公司，算收益率很困难。

有疑虑的朋友可以保留 我从不喜欢强迫别人做什么事也不喜欢别人强迫我做什么事

真想赚钱

手上就有一个暴利机会 9 月份有人拉我入股**实业公司

深圳最近楼市很火 该公司在某旧改片区收了不少房

自己又招了些人 在**村开了个动迁办公室 忽悠片区的人签协议 说政府马上要拆迁 超过 2/3 业主同意就可以拆迁 害得真想卖的不敢卖 不想买的倒是被忽悠的高价接盘

自己大肆造势出货获取暴利

哪个村 我就不点了

这种黑心钱再多 再暴利 我也不会去赚

我再解释一下 以后也不想解释了 收群费用 是个很商业化的事项

我既然收了 自然会尽到自己的义务 今天吃饭的时候我和几个朋友说了这事 没一个赞成的 说即耗时间精力 又不讨好 1 年 10W-20W 随便哪弄弄就赚出来了

我是这么说的

1: 以 1 年 15W 计 和我目前工资一样 不会让我有失业的感觉 至少每月有固定收入 虽然这些钱对我心理意义更大些

2: 申请 HK 的 MBA, 这个项目做成功了, 会有很大助推效果。

3: 如果作为一项长期项目运作下去, 给予 20 倍 PE, 这就是一个较大的收益。

4: 闲着也是闲着, 整理一下自己的想法, 结合未来的职业规划, 益处颇多。

5: 帮助其它对理财一窍不通或者有误区的朋友扭转观念, 1 年 1000 上

20 多次课, 我会尽可能的把自己的这些年来的一些经验教训和大家分享, 让大家少走些弯路, 还给机会让大家把钱赚回来, 同时入群后觉得没什么用, 或者我是个大忽悠的, 年费还可退部分, 我认为没有不太合理的地方。

6: 我为什么每年只推荐 2 只股票, 而且收益率也不写高, 有一个很关键的原因, 我希望大家进群后 1 年内有本质的变化, 找到适合自己的理财渠道, 形成自己的理财观念, 不要依靠别人, 否则即使我再推几个年涨 100% 的股票, 大家这次赚到了, 以后群不在了, 大家又乱买股票, 乱买房子, 亏几次什么都回去了, 那又有什么用? 以我现在的年收益率,

即使 HKMBA 毕业，考上什么 CFA ，也没几个公司给我起年薪
请我去做理财规划师

话就说那么多，以后这个问题不想再解释了。

作者:招招是道 日期:2009-12-06 08:06

看来超过 50 人问题不大，请大家以我以后发布的群号
为准，我现在没有加谁（请不要相信他人加 Q 的要求），一
切工作尚在准备阶段，12 月底 1 月初正式开始运作，群规则
我也会细化。

PPT 和其他资料会以群共享文件的形式发布 每半月对
本期主题进行讲解（以 PPT 为主线，辅之实例，加以引申）

作者:招招是道 日期:2009-12-06 22:59

大家不用着急 从目前的情况看 群报名人数已经突破
50 了

等我做好准备工作 会公布细节和入群的方法

不做好功课 我是不会冒冒然开始的 这是对大家负责
也是对我负责

投资理财一定要保持良好平和的心态 要耐得住寂寞
耐得住平淡

做到内心和人格的独立

只有这样才能熬过市场的轮回 在一次次轮回中不断升
华自己

以上这些算是 第一次课的小开头吧 呵呵

资源类股我也比较看好 另外还有化工类吧 房产一般荐股就算了 按我群规则里说的 该荐的时候自然会荐 这个群不是荐股群 主要目的冲这个来的朋友 估计会失望

我更想的是建立大家的投资理念 这从长远来说 比推荐几只股票好很多

我这个贴从 07 到现在 2 年，荐股不少吧，而且几乎都是实时的 但真的能一直跟的住的有几个

作者:招招是道 日期:2009-12-07 07:20

楼市我确实踏空了 但 2 月份有朋友问深圳的房子可不可以买时 我也说可以

股市还好吧 中铝跌到 2-3 块 市场最恐慌的时候 大仓位的买入 直到 9 元才卖出 不算太踏空吧 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-07 22:25

不知道招招还有没有时间帮忙给个建议. 先谢谢.

我现在在深圳, 一个月后会因工作调动去上海工作. 现在手上有一套 70 多平的两房在南山区南油这边, 没有贷款, 不知道是卖了好还是应该放租. 其实本来想卖的, 大概可以卖 120W, 但是看到现在物价如此飞涨, 觉得似乎应该留着抵御通胀. 深圳有朋友可以帮忙照看租房, 自己手上也有足够现金可以在上海再买个小户型居住. 招招能否帮忙给个建议, 该卖还是该留? 多谢了!

呵呵，既然是深圳的房子，我就说说吧，你的情况不是很清楚

南油附近的房子 70 多平 120W 大概 16000 一平 基本上回到了 07 年底的价位

如果你去上海定居 我建议不妨卖了 在上海换房 上海楼市比深圳楼市更具投资前景

这样一买一卖 基本上满足了需求又抵御了涨跌的风险
我对楼市看平 但也看不到大跌的因素出现 现在楼市的钱一大半是银行的钱 中国这种金融政策不变 房价就很难真正大跌 跌不了多少又会涨回去

所以你目的是想保值抵御风险 就没必要卖房了 从长远看 房产价格肯定是波浪式上涨的 只是获利时间和幅度未来几年有限 不可能年年像 09 年一样疯狂

作者:招招是道 日期:2009-12-08 21:53

lizi_os 回复日期: 2009-12-08 20:39:12

不好意思，有错别字：“干炒”房价。一直关注这个帖子，忍不住问个私人问题：如果我们手里的可用资金有个七八十万吧，如果最晚在明年年底前买的话，现在该出手吗？希望得到楼主建议啦。谢谢啦。

真想在深圳买 就年初吧 楼市的一些政策可能到时到

期 房价年后短期内会有一个震荡期 现在还基本是卖家市场 赶在 10 年前的人很多

作者:招招是道 日期:2009-12-08 22:13

问了下腾讯客服 群上限最多可达 500 人

为了保证群交流的质量 本群人数限制在 200 以内

况且前面群规则里说明了给群成员每年一次个人财务和理财状况分析

200 个已经很多了 500 个有点不现实

截至到今天 报名人数为 126 人

作者:招招是道 日期:2009-12-08 22:44

呵呵 , 名单太长了 , 不知道为什么贴不出来 , 人数满的时候 , 我会发贴提醒 。

大家放心好了, 报了名的我有记录的。万一漏了, 你也可以把报名记录发给我看。

作者:招招是道 日期:2009-12-08 22:50

最近和几个朋友聊天 他们普遍看好 2, 3 线城市的房价对 1 线城市 目前房价已经到了历史高点 基本看平或认为获利空间有限 特别是武汉、成都、重庆之类城市的 我个人很少涉及其他城市的房产 所以不方便评论什么 只是那几个朋友的代表了某些资金的动向

联想到 万科最近在 2, 3 线城市大手笔拿地 看来资本逐利的方向大多是一致的 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-09 23:01

哈哈 没被盗 是本人

到粒粒盐为止 共报名 183 名

到 200 名后 会保留 50 名的候选名单 作为群候补名单
暂不入群 如果群人数不足 200 或有人选择退出时 再从这 50
个朋友中补充

精力有限 每天抽选 1-2 个问题来回答吧

楼主,我是属于贵阳市的,2004 年时我老公叫我办按揭
在贵阳买房子,可是我由于考虑到自己的钱不多,我只是个
工薪阶层,所以我没有买。现在贵阳的房子已经涨到 3000
多了,还是一般地段的。那时才 1000 多。我现在后悔得很。
请楼主给分析一下,贵阳的房价还会不会往上涨?谢谢

贵阳的房子这么便宜吗?我完全同意 Tanzania 的观点,
如果市区这么便宜,可以买。

作者:godsonangel 回复日期:2009-12-09 11:15:36

招招兄,又要麻烦您了,我父母现在有笔钱闲置,他们
年纪大,股票他们做不来,请问有没有好点的封闭式基金或
者打新股类型的好项目推荐?好像你去年推荐过招商银行
的一个项目,不知道现在还有没有,或者有更值得推荐的?
不期望能跑赢 CPI,但起码贬值能少点吧,哎…… 谢谢招招

现在打新类理财产品不是很多 工行、招行都有，可以打电话咨询下银行，像你父母这种情况，建议还是买打新产品，目前的年化收益率在 7%-10%之间，封闭式基金毕竟还是有风险，打新类在中国几乎 0 风险。

作者:招招是道 日期:2009-12-09 23:23

zhwlp 回复日期: 2009-12-09 22:52:35

招招，如果人太多，我很怀疑 课程的质量！

要是文字的形式就更要命了,200 人群聊，几乎就什么都看不清了...

我看你还是分班吧.... 按资本总量或者投资经验等等... 每个班 30~50 人还比较好.. 太多了.. 你照顾的过来么!! 呵呵... 供参考!

你考虑的问题 我也想过了 分班我实在是没时间 交流方式主要通过三种 一种是每半月一次的专题培训 以 PPT 教程为主 我进行讲解 我不希望有太多的干扰

另外就是每周一次的在线交流 每次限制 20 人左右参加 话题可以是近期大家较关注的问题或上期培训主题有疑问的地方 这样大概 2-3 月左右可以轮换一次 一年每个人有 4-5 次在线交流机会

第三种是邮件方式 每个入群的朋友 一年可以发送一

次邮件 介绍自己目前的财务状况和理财思路 我会回复我
自己的一些看法

作者:招招是道 日期:2009-12-09 23:53

作者: Tanzania 回复日期: 2009-12-09 23:36:45

入群的时候怎么验证身份啊~像我这样的不愿意留自
己的 QQ 的, 要是有人冒充就坏了~呵呵~

通过天涯的短消息把 QQ 号发给我吧

作者:招招是道 日期:2009-12-10 20:59

FZ 千百度 回复日期: 2009-12-10 11:05:46

“最近和几个朋友聊天, 他们普遍看好 2, 3 线城市的
房价, 对 1 线城市, 目前房价已经到了历史高点, 基本看平
或认为获利空间有限。 特别是武汉、成都、重庆之类城市
的。我个人很少涉及其他城市的房产, 所以不方便评论什么,
只是那几个朋友的代表了某些资金的动向。联想到万科最近
在 2, 3 线城市大手笔拿地, 看来资本逐利的方向大多是一
致的。”

我已经抄底武汉房产, 明年还会追加投资。

算了下, 报名人数刚好到 200, 我算末班车咯 :))

我 QQ 号码: 139059188

呵呵 那就到 FZ 千百度为止吧 之前报名的朋友都算有

效 在 FZ 千百度的算替补 我也会记录 50 名

群号 和细化的群规则 本月 20 号左右放出

作者:招招是道 日期:2009-12-10 21:09

目前一些资金看好 2, 3 线城市房价 很重要的一点就是最近政府似乎有意放开户籍政策 加快城市化进程 1 线城市的城市化几乎达到 100%

深圳早就没什么农村户口 2, 3 线城市的空间还比较大

还是那个观点 买房一定要买中心区 不要贪便宜买郊区 2, 3 线城市也是一样 除非你是自主

这两天 出台的营业税政策 个人认为对房价的影响不大 最多也就是短期影响

以上不代表我看多房价 我明年也不打算买房 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-10 22:14

今天申购了中国玉米油 PE 只有 10-15 这在 A 股是不可想像的

港股 IPO 的规则较公平 获利的空间也远大于 A 股

上个月在新浪推荐的打新 三一

<http://club.finance.sina.com.cn/hkstock/thread-18903-1-1.html>

最高涨幅 差不多 100% 成为今年的新股王 考虑到 HK 打新可以融资 利润算是很不错了

这次玉米油肯定不如三一 但也算近期难得一见的打新
佳品 预计首日涨幅 20%-30%

作者:招招是道 日期:2009-12-10 22:19

我参与 IPO 有一个习惯 就是把利润留下 比如三一赚
了 10W

我就留下大约 10W 市值的三一 以后涨跌就不管了
现在发现这样效果不错 心态很放松

作者:招招是道 日期:2009-12-11 20:00

作者: wyxtysk 回复日期: 2009-12-11 17:43:05

楼主, 期待您对海南房价的看法!!

因为, 海南房产与其它城市不太一样。上面也有网友提
到海口, 尚未见到您的评价, 期待中!!

如果, 您对海口不是很了解, 我可以提供带主观倾向的
“感悟到的状况”, 大家一起切磋; 如果是有意回避, 那我
可以跟你说, 整个海南, 虽持续升温, 预期好于内地, 但空
房率也很高, 这是我第一个感悟, 不过若有足够大的实质性
政策利好, 空房也可能很快归零。

后期注意到您的贴子, 您的诚恳来自于需求基本得到满
足, 不是吗

呵呵 激我也没用 只要预期在 投资的狂热必然继续
但海南是个比较特殊的身份 有前车之鉴的 从经济发展程

度、城市化进程、土地稀缺性等考虑 除非是当地人 否则对于外部资金来说 不是最佳的现金投放地

作者:招招是道 日期:2009-12-11 20:03

省份 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-11 20:05

作者:土__土 回复日期: 2009-12-11 19:20:26

我比较感兴趣招招同学为啥在几年前刚出道的时候就有这么好的洞察力和判断力,请问是天生就是直觉好还是后天成长的经历所磨练出来的?如果是后者,有没有啥经验经历可分享,我想很多人要想自己也有判断力,这会有帮助和思路。

谢谢!

这也是我今后的人生目标 理财规划师 我也希望通过自己的努力 可以帮到更多的人 看了蜗居后 觉得现在的年轻人压力确实太大了

作者:招招是道 日期:2009-12-11 20:09

作者:zhwlp 回复日期: 2009-12-11 16:00:36

作者:招招是道 回复日期: 2009-12-09 23:23:38

zhwlp 回复日期: 2009-12-09 22:52:35

招招, 如果人太多, 我很怀疑 课程的质量!

要是文字的形式就更致命了,200 人群聊, 几乎就什么

都看不清了...

我看你还是分班吧.... 按资本总量或者投资经验等等... 每个班 30~50 人还比较好.. 太多了.. 你照顾的过来么!!
呵呵... 供参考!

你考虑的问题 我也想过了 分班我实在是没时间 交流方式主要通过三种 一种是每半月一次的专题培训 以 PPT 教程为主 我进行讲解 我不希望有太多的干扰

另外就是每周一次的在线交流 每次限制 20 人左右参加 话题可以是近期大家较关注的问题或上期培训主题有疑问的地方 这样大概 2-3 月左右可以轮换一次 一年每个人有 4-5 次在线交流机会

第三种是邮件方式 每个入群的朋友 一年可以发送一次邮件 介绍自己目前的财务状况和理财思路 我会回复我自己的一些看法

1. PPT 讲解用什么形式?是 qq 的语音聊天工具, 还是 conference call? 建议把群费分出一部分弄一个 conference call 的号码, 这样的语音效果比较好.

2. 关于在线交流, 我觉得内容是否可以记录, 整理,

打包发给群内其他人。这样即便不能实时参与，事后也能吸取一些精华。

3. email 一年发一次周期是不是有点长啊！毕竟一年内可能有很多的变化... 一个季度发一次行么？呵呵

1. 我会放在群共享了，每次进行在线讲解。

2. 可以

3、200 个人 就是 200 份咨询 每个季度一次 我就要累死了

1 年一次足够了 投资比较长短线 至少对我而言 半年-1 年的 中长线投资回报率最高

我个人一般也是 1 年左右 重新规划一下理财目标

作者: 招招是道 日期: 2009-12-11 20:10

这两天有事 估计没空上网了 周末大家也好好放松心情 陪陪家人

作者: 招招是道 日期: 2009-12-13 19:45

作者: 孤独的穷人 回复日期: 2009-12-13 18:36:07

作者: 丢火车 回复日期: 2009-12-13 09:04:05

3: 当你走在一个街道上，房屋中介居然多过小吃店，说明房市高潮时已经到来，什么时候你要行几条街才能找到中介，说明房市的低潮就到了。

那我就请教一下，北京房产中介都倒一半了，死伤一片，低潮到了？

又为何二手房大量涌入交易火爆？
均有依据可查，请楼主指点！

——同问

呵呵 北京的中介今年倒了一半？那我还真不清楚
我只知道深圳的中介今年开铺又开疯了 一个大型的楼盘 附件有 10 家中介店铺是很正常事

北京中介 和市场没关系吧 行业本身的问题居多
作者:招招是道 日期:2009-12-13 19:47
所以别人问我其他城市的楼市 我很少评价或给直接的意见 因为老毛教导我们没有调查就没发言权 没有依据的言论误人误己

作者:招招是道 日期:2009-12-13 19:50
更有甚者 为我股票走势 我都第一次听过那股票 我怎么知道今后会怎么样 我一不是短线专家 更不是什么技术派

即使回答 肯定也是胡说八道
我只买我看的懂 能理解的股票

比如 ST 类的 我这辈子都没买过 看都不会去看一眼

作者:招招是道 日期:2009-12-13 19:56

替补到 bluehxs 为止吧

我也没想到大家热情那么高

不过这也进一步坚定了今后职业规划的信心

群号和群规则 下周末放出 大家再耐心等待下吧

作者:招招是道 日期:2009-12-15 21:06

作者: wyxtysk 回复日期: 2009-12-15 14:33:51

作者: wyxtysk 回复日期: 2009-12-11 17:43:05

楼主, 期待您对海南房价的看法!!

因为, 海南房产与其它城市不太一样。上面也有网友提到海口, 尚未见到您的评价, 期待中!!

如果, 您对海口不是很了解, 我可以提供带主观倾向的“感悟到的状况”, 大家一起切磋; 如果是有意回避, 那我可以跟你说, 整个海南, 虽持续升温, 预期好于内地, 但空房率也很高, 这是我第一个感悟, 不过若有足够大的实质性政策利好, 空房也可能很快归零。

后期注意到您的贴子, 您的诚恳来自于需求基本得到满足, 不是吗

呵呵 激我也没用 只要预期在 投资的狂热必然继续
但海南是个比较特殊的身份 有前车之鉴的 从经济发展程

度、城市化进程、土地稀缺性等考虑 除非是当地人 否则对于外部资金来说 不是最佳的现金投放地

////////////////////////////////////

谢谢!!

我也明白，但“若有足够大的实质性政策利好”，您又如何看待？

比如说，与香港相近的“自由岛”概念。每年，到香港旅游，很大程度是购物，而且是放大的购物（本来不是很必需，因某种机制而扩大需求），中央未拿到多少好处，而且消费的也多是国外产品。那么在国内，另辟一块地方，减免一些税收，可以促进国内旅游消费的极大提高，养肥了中央可以再收其它途径的税，你说是吗？

呵呵，与阿拉伯中心拜迪相似，但不要太猛了

海南和香港、迪拜没太多的可比性吧

作者:招招是道 日期:2009-12-15 21:09

作者: wyxtysk 回复日期: 2009-12-15 14:33:51

作者: wyxtysk 回复日期: 2009-12-11 17:43:05

楼主，期待您对海南房价的看法!!

因为，海南房产与其它城市不太一样。上面也有网友提到海口，尚未见到您的评价，期待中!!

如果，您对海口不是很了解，我可以提供带主观倾向的

“感悟到的状况”，大家一起切磋；如果是有意回避，那我可以跟你说，整个海南，虽持续升温，预期好于内地，但空房率也很高，这是我第一个感悟，不过若有足够大的实质性政策利好，空房也可能很快归零。

后期注意到您的贴子，您的诚恳来自于需求基本得到满足，不是吗

呵呵 激我也没用 只要预期在 投资的狂热必然继续 但海南是个比较特殊的身份 有前车之鉴的 从经济发展程度、城市化进程、土地稀缺性等考虑 除非是当地人 否则对于外部资金来说 不是最佳的现金投放地

////////////////////////////////////

谢谢!!

我也明白，但“若有足够大的实质性政策利好”，您又如何看待？

比如说，与香港相近的“自由岛”概念。每年，到香港旅游，很大程度是购物，而且是放大的购物（本来不是很必需，因某种机制而扩大需求），中央未拿到多少好处，而且消费的也多是国外产品。那么在国内，另辟一块地方，减免一些税收，可以促进国内旅游消费的极大提高，养肥了中央可以再收其它途径的税，你说是吗？

呵呵，与阿拉伯中心拜迪相似，但不要太猛了

海南和香港、迪拜没太多的可比性吧

作者:招招是道 日期:2009-12-15 21:16

作者: 爱尔波特 回复日期: 2009-12-14 16:09:38

对于近期是否买房的问题,我的观点是,

目前手头有首付能力同时又是刚需的,有机会还是出手吧,不然手里的现金在“通胀预期”下的贬值速度应该高于房价可能性不大的“跌幅”。这句话有点绕,直接说就是购买力在“通胀预期”下,是越来越买不起房。

——我的想法是,目前居民存款余额大概是?? 万亿(07年17万亿,08年21万亿,到今年9月末,国内金融机构人民币存款余额超过58万亿元),09年放贷9万亿,10年据说也保持差不多的额度,那该印多少钞票。

而对于房价,如果假设牛肉面指数的有效性,将会随着肉类、粮食、食用油的价格保持对应的关系,那么买房的话,这一部分资产相对于存在银行具有更高的保值概率。

另外,想请教一下,对于50W以下现金级别,如何实现相对的保值?你前面提到你所采用的投资渠道,要么是有知识、技术门槛,要么有资金门槛,因此个人感觉并不是很适合这个范围内采用,同时我想在前面报名入群的人当中,这一范围的应该占到大多数了。楼主有空的话能不能就这个问题说说?

先谢过了！

50W 的资金可以参与楼市投资了 我在帖子里提到的大多数投资渠道没太高的门槛 比如打新 比如买一些股票 2, 3 线城市的房子 甚者

去投资港股 有 50W 足矣 只不过风险和收益有差异而已

作者:招招是道 日期:2009-12-16 21:25

作者: Tanzania 回复日期: 2009-12-16 03:10:27

哈哈~我选的两支 GP 全涨了~赚翻了~可惜是经验 !

哎~

股票代码	股票名称	总股数	可用股数	平均成本	当前价格	今日涨幅	浮动盈亏
------	------	-----	------	------	------	------	------

000538	云南白药	2,800	2,800	52.18	55.73	+ 1.33%	+9951.03
--------	------	-------	-------	-------	-------	---------	----------

600519	贵州茅台	3,000	3,000	116.85	172.92	-0.84%	+168181.41
--------	------	-------	-------	--------	--------	--------	------------

收益不错 茅台这种股票很特别 年年提价 完全可以看成稀缺股

我曾经想过整一车茅台 在老家埋起来 搞个公正 过 20-30 年再拿出来拍卖 估计能翻 10 倍 后来担心我老爸这个酒鬼 没事偷着会喝完

以上玩笑而已 呵呵

群号已经获得 周末公布群细则和群号

作者:招招是道 日期:2009-12-16 21:35

中国玉米油据说90手才中一手 招商不让融资 用了100多W去打 估计也就中个4-5手 (香港一手的定义是最小交易单位,一般式500-2000股,不定,这次玉米油是1000股一手) 但首日涨幅应该会过50% 赚个油钱吧。

我打算把招商给炒掉,换辉立或大福 上次神冠也不让融资 利息还收那么高(比一般券商高50%)

作者:招招是道 日期:2009-12-17 12:48

作者: nesmt0 回复日期: 2009-12-17 09:04:58

另外,我认为很多城市明年房价可能下跌60%,观点在这里 :

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/174182.shtml>

楼主有什么看法?

那是不太可能出现的 降60% 对国家来说是个灾难 即使没房的人 也不见得能获得什么好处 对大多数人来说 也是弊大于利

对明年房价走势的看法 其实我前面已经说的比较直白

了

很关键的一个因素就是房企资金充裕 市场流通性依然过剩 新房房源紧张 这就决定了房价不可能大跌 国家也不会出台过于严厉的政策打击房价 毕竟经济还在复苏期

作者:招招是道 日期:2009-12-17 23:02

楼上的建议很好

和我的群规里写的很多东西不谋而合 握下手

你要愿意 可以考虑当群管理员 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-18 22:12

先放出群号吧 14777075

前 200 个报名的朋友可以先行申请入群

1. 请在入群申请中列出 当时申请时候的信息 (如字数太多,可只注明用户名+回复时间 如锆玥+12-05 20:26:44)

如:

锆玥 回复日期: 2009-12-05 20:26:44

招招, 注册专为报名: QQ: 395117832.

2. 只报名未留 Q 号或通过天涯短消息告诉我 QQ 号的请说明天涯用户名

我会通过以上信息审核入群申请

群规则这两天也会放在群共享里 最近也比较忙 1 月份之前以建群为主 可能不会有太多时间在线和大家交流 元旦后 群开始正式运作

作者:招招是道 日期:2009-12-19 11:58

目前很多后面报名的朋友想入群 都被我婉拒了

我想 还是公正些好 目前只接受 前 200 名报名者入群

时限 12 月 19 日-22 日 随后是替补成员

抱歉

另外提醒下入群后的朋友，元旦前以建群和写第一期培训教材为主，没太多的时间和大家交流，见谅。群规细则已发布至群论坛，请查看。

作者:招招是道 日期:2009-12-20 09:04

由于想入群的朋友太多 所以请大家按当时申请入群时填写的信息填写加群验证信息

很简单 只要说明 回复日期: 2009-12-08 21:10:54 就行

天涯消息的也是类似

22 号前只接受 前 200 名报名者 23 后接受替补

请尚未入群的朋友加紧入群 因为群人数只限定在 200 希望不要出现前 200 名报名成功但失去入群资格 引起争执的事情

作者:招招是道 日期:2009-12-20 09:06

作者: tswcbyy_2009 回复日期: 2009-12-18 22:51:08

招招，我加群了，QQ: 11660943，是否加入，请确认。。。

群主是个 PLMM，养眼啊

疯掉 你们从哪看到我是 PLMM 了 我是 GG 好不好 帅不帅我自己不好说

但性别我可以肯定 呵呵

作者:招招是道 日期:2009-12-20 10:14

昨天群里有朋友问怎么看 A 股走势

目前 A 股的平均 PE 才 27 明年经济进一步向好的趋势明显

A 股历史平均 PE 是 30 在目前流通性依然泛滥的情况下没什么好担心的

作者:招招是道 日期:2009-12-20 20:33

大家不用太指望 ZF 打击房价 也行中央有那个意思 地方政府觉悟绝对不会那么高

一个喊了那么多年保障性住房建设 年年都完不成指标 到现在连一个保障性住房出让地价都没明确办法的政府

你指望他们去打击房价?

去年的房价的下跌 也不是政府的主观目的造成的 一是国际性金融危机 二是前期 CPI 高涨矫枉过正

现在 CPI 还没起来, 金融政策依然宽松, 房地产企业今年个个转到朋满钵满, 房价如何大跌? 出台营业税可能会导致明年年初窄幅调整, 但不会影响太大。

还是和以前观点一样, 深圳房价明年小涨是大概率事件,

我自己由于有移民的计划，所以不会在深买房，也认为错过了 08 年和今年年初的机会，获利空间有限，但观点可以和大家说。

作者:招招是道 日期:2009-12-22 13:11

由于申请入群的人太多 前期又让大家提前报名

所以这几天放开入群的都是前 200 名报名者和后 50 名

替补

群人数限制在 200

目前尚有 7, 80 个群名额

准备明天放开申请，请前 200 名报名者和后 50 名替补

今天抓紧申请入群

已经给了大家很多天 过期不候 抱歉

作者:招招是道 日期:2009-12-23 12:40

作者: 许愿 09 回复日期: 2009-12-22 21:24:53

招招，这两天一直守着看你的帖子，从 07 年的帖开始，真是很佩服你的分析。现在我有困惑也想请你分析下呢。

我目前在西安工作，打算明年回成都定居，但是现在成都的房价涨的太快了，短短两三个月涨了一千多，看的心里特着急，想现在买吧，我不在成都，等明年回去再看吧，又怕到时候已经涨的我无法承受了。注：买房是为自住，目前收入也不高，但两个人的收入加起来基本还能供月供。

能否给我提个建议呀？我是应该现在关注买房还是等

明年回去买房好？或者是做点其他什么投资？我对投资方面的知识很少。谢谢哦。

既然错过了今年最佳的买房时机 不如再等到明年年初元旦后新政施行 应该会有个窄幅调整 到时再买吧

如果经济压力较大 不一定要负担中心区的房子 解决自主需求即可

作者:招招是道 日期:2009-12-26 10:52

我从来就没说过我是什么神人 或者半仙之类的话

也想来买自己看得懂搞的清楚的东西 脱离了一定安全边际 回报率再怎么诱人 我也不会去参与 好比H股中的涡轮 别说三个月 以我目前在H股的自己 一天上下波动数百万很正常 但即使我看准了大势 我也不会去买这东西

作者:招招是道 日期:2009-12-26 10:56

资金 又打错了 呵呵

目前群人数基本满了 但有部分进群后一直没按群规则改名的

近期我会清理出 4, 50 个人出群

感兴趣的朋友看清楚前面发布的群规则之后 也可以申请加群

群号 14777075

作者:招招是道 日期:2009-12-28 00:01

作者: lizi_os 回复日期: 2009-12-27 19:07:38

楼主, 我的也改名了啊。年费也打过去了啊, 怎么也被清理啊? 困惑中!!!!

改名没成功 被清 现在加回来了

作者: 招招是道 日期: 2009-12-28 00:06

作者: 浙赣线 回复日期: 2009-12-27 20:14:59

招招, 我在宁波北仑区先期买了一个 70 平方的房子, 后又按揭一套房, 现在收入只能供房和生活, 北仑近期房价 6000-9000 元/平方, 担心明年房价下降, 想将老房子卖掉, 不知是否妥当。

宁波房价才 6-9K? 你这种情况可以考虑卖掉一套 锁定部分利润 降低经济压力 投资是用来改善生活的 不要本末倒置

作者: 招招是道 日期: 2009-12-28 13:12

建群的目的前面说的很清楚了 不想解释 接受的就来 不接受就不来

前面说对大盘不用太担心 怎么跌的怎么涨回来 我本以为元旦后才会有行情 没想到主力这么沉不气 还不到 3000 就下不去了 在新股发行如此密集的情况下 可见流动性之宽裕 楼市和股市怎么调的下来

作者:招招是道 日期:2009-12-31 08:04

招招兄, 请教问题, 迷茫中

我在广州, 刚买了一套二手楼, 总价 88.8w, 首付 28.8w, 其它采用组合式贷款 (公积金 50w, 商业 10w)。我工资税后每月 5000 (年底双薪, 年终奖约 2 个月), 女朋友税后每月 3600 (年底双薪, 年终奖约 6-7 个月), 合计年薪约 15w。用贷款计算器算了下, 分 30 年还每月 2800, 分 20 年还每月 3600, 分 15 年还每月 4500。

请问我们这样的情况, 适合采用哪种年限的按揭? 如果按照投资的理念, 是否分 30 年还, 把和分 20 年还相比多出的每月 800 元用来投资? 请问何种投资会比较适合? 基金定投?

在现在的环境下, 尽量把贷款年限延长, 因为你省下的 1700, 即使定投股指期货基金, 综合收益也比提前还贷强很多。

作者:招招是道 日期:2009-12-31 14:12

作者: 招招是道 回复日期: 2009-12-31 12:27:40

第一个群已经人满, 考虑到报名人数实在有点多, 大家也强烈要求, 第二个群已开通。群号: 39104327 人数上线 100 人。

大家请注意, "招", 不要上当受骗, 现在的

人那，唉，有意思吗

作者:招招是道 日期:2009-12-31 14:28

群只有一个 人数满的话也不会再建

请大家提防骗子

作者:招招是道 日期:2009-12-31 15:29

大家不要再贴什么 QQ 号了，群号和群规则我前面都发了，我也不会主动拉谁进什么群，那个骗子就是先混进群里，获取一些资料然后想招摇撞骗，已经被赶走了

作者:招招是道 日期:2009-12-31 15:31

希望大家不要在帖子里贴那些乱七八糟

作者:招招是道 日期:2009-12-31 15:35

的东西

作者:招招是道 日期:2010-01-01 09:38

昨天清理出几十人，难免有人有所怨恨

更夸张的是那个骗子 居然也混迹在清退的人中

群只有一个，以后也不会再建，建群的目的，我在群里解释的很清楚，一个 200 左右的群，对我来说足够，甚至人数偏多。

对于楼上的不知所谓的言论 只能说你认为需要精心策划的那点钱，还入不了我法眼，有本事你也去策划几年去，无聊。

清者自清，浊者自浊。

作者:招招是道 日期:2010-01-01 09:58

清退部分人后,群目前缴费的只有 140 左右,为保证群交流和群成员的质量,也免得某些小人乱吠,虽然还不到 200,但不打算再接受申请了,请大家不要贴什么 QQ 号,免得被骗子利用。

帖子我会继续写下去,但可能以后大部分时间会放到群里。

最近在群里,从成本和风险考虑

1. 在 1.09 向大家推荐了基金裕泽。
2. 5.2 让大家去买中冶(A), 4.3 买中冶(H)
3. 从住房公积金分析继续看多明年深圳楼市

原因不想解释了 大过年的被人搞的心情不好

作者:招招是道 日期:2010-01-04 15:27

昨晚第一次培训 效果不错 培训后群里的同学问了些问题 估计也是大家比较关心的 发出来给大家看看

问题 1: 请问招招如何看待现在房子不合理的租售比,将来会趋于合理吗? 如果会,会是什么时候通过何种方式,是通过租金的上涨还是房价的走低?

答:我是这么看的 08 年楼市调整时,深圳中心区的租售比 是回到过合理比例的 250 左右所以房价要调整 是有可能回到合理的租售比。租金上涨也是可以的,我刚来深圳时租过房子 房租价格也翻了一倍多,但这个时间 相对购买的

价格 现在来看 需要的时间会长些

问题 2: 请问招招, 你的选股思路是怎样的, 好像 A 股 1 千多只, 你是怎样选出来那么几只中短期看有投资价值的。是通过怎样的信息渠道得到触动你那敏感的投资神经的信息的?

答: 1000 多支股票 我肯定没空去关注, 我谈谈我在 H 股的选股方法吧, A 股其实也一样。我上次在群里提过 买过一本星岛日报的港股资料 里面有所有 H 股公司近三年的资料, 自己设定一定的选择标准 按性质、市盈、利润增长、分红进行筛选, 剩下的也不过几十家 再去掉同类的 可能就 20-30 家 , 平时关注这些股票就行了 其他的你也没空去管

问题 3: 所说的大势规律, 怎么在这样持续增长的规律中判断调整.

问题 4: 怎么判断所在的调整不是最后的崩盘(或者说大势的结束.)

答: 问题三四 其实是同一个问题。如何判断调整, 我说大家一定要关注历史数据。为什么我说现在大盘很安全, 因为现在连历史平均市盈都没到, 那话我是在 3000 点说的 现在差不多到了, 但也没事 考虑到明年利润增长 明年到 3600 甚至更高些 问题不大。但如果超过 4000 就可以考虑撤退了。好比 07 年 从 4000 点就撤似乎觉得有点早 到了 6000 时觉得亏大了, 但跌到 1600 的时候 你就会发现赚大了,

能在 6000 点逃顶的不是人，是神。

问题 5：在如何摆脱不合理的游戏制度中讲到参与游戏规则制定是什么意思哦？通过奋斗成为金字塔顶层的人？

答：参与游戏制度的制订 这东西就比较隐晦了，典型的的就是权钱交易。我说过官商勾结是中国特色之一，也是最快最安全的致富方法。

问题 6：跟我们说说您的选择标准，比如你是怎样看上波司登的？

答：当时波司登的股价处于一个上升平台，冬季是其销售旺季，寒潮的到来是大概率事件，盈利也逐步上升，实在是短炒的佳品。

问题 7：既然看好未来大势的增长，而个股又不好选择和判断，那做指数型基金是不是中等以上的选择？

答：我一直都是 对于个人投资者 炒房好过投资股票，买基金又好过自己买股票。

问题 8：能否介绍一些如何了解历史数据的方法，判断股市和房市

答：楼市的顶很难预测 底部到时可以租售比去考虑。股市可以通过分析历史平均市盈去衡量。这些数据还是很方便获取的，大家看看证券时报，经常有统计，30 以下正常，35 左右已有风险，40 以上赶紧离场，20 左右又可以逐步建

仓。

问题 9：那房价的大势判断呢？十年太长，你会不会判断房价现处于未来三年的高点，应该逃顶。

答：深圳的房价我从估值、需求、和住房公积金的角度分析过了 我认为三年内肯定创新高。现在谈顶部还言之过早。

问题 10：哪向我们这小城市房价也是 2 个月涨了 2000 一平方，要是房价真的调了哪我们小城市影像会大吧，哪向我们小城市也会有 20%调整的可能？

答：房价要调自然是全国性的 但小城市影响相对少些。

问题 11：房价问题是否忽略了一个因素：消费者心理预期。现在群里有几个不是预期（或说是期待）房价调整的？！并且，心理预期是会不断强化的。

答：心理预期的影响，那是对空军而言，多军没多少影响。昨天我看南都，购房者围攻售楼处，因为房子卖太便宜了 3.5W 一平。只放出几栋房源，引起购房者极度不满 开发商临时加推一栋。

谈到心理预期 我就想说说，这几年房价的上涨 直接导致大家对合理房价的定位不断上升。几年前谈到房价过万，觉得不可思议现在深圳只要基本还看得过去的地段 说房价只要 1W 半个深圳市的人都会去抢购，这才是真正心理因素的影响。

问题 12: 原始积累, 需要有一个跳跃式的发展. 比如现在只有 2, 3 十万, 如何才能到 1 0 0 万. 这样才能在 1 5 % 的年收益率中, 有大的增长

答: 本质上说 资本的增长是没有额度的限制, 几十万和几十亿会有区别, 但和几百万、几千万没太大的区别。跳跃式发展的问题, 我也很想知道。因为没人嫌钱多, 我只能说 创业更适合待在深圳的人。你致富的概率比单纯上班要高很多, 虽然我自己不喜欢创业, 因为没那个激情。

问题 13: 招招说的 PE 是静态的还是动态的?

答: 以当季度市盈为标准

问题 14: 港珠澳大桥的修建对珠海的房价有多大影响
就这就件事珠海本地股我们有什么投资机会吗

答: 算是一个利好 长期有利于本地地产股

问题 15: 租售比?但距离租售比太远了, 等租售比基本上等不到

答: 房价去年深圳就到过合理租售比, 250 左右

招招有关股市, 房市基本判断:

明年股市涨个 15%-20%问题不大。

我也不是神, 连神棍都算不上, 虽然有了大致的判断, 房价会继续上涨, 即使调整也不会出现大幅调整, 但那也是对局部地区和中心区的判断, 不适用所有场景。刚需我不想说太多, 由于刚需买房既要考虑实用性又有一定周期性, 这

就具备了抵抗风险的最佳条件，所以我说从长期看，刚需在自己能力范围内，买房都是可以的。对于投资，还是那一句话，中心区的房产你要在调整 20%左右的情况下，能扛 2 年你也可以去买，因为中心区房产的抗跌性和高出租型、高流动性，即使房价进入调整期，考虑到 CPI 和政策的多变性，地产调整周期不会超过 2 年。只要能撑过这段时间，长期来看，还是值得投资的。

作者:招招是道 日期:2010-01-06 23:42

我看到深圳房地产的泡沫

经过统计现在深圳住房面积远远超过了深圳的常住人口。

深圳的可售房源才 3W 多套 估计你把农民房也统计进来了

今天 H 股的中冶 和 忠旺都走的相当的不错 呵呵

作者:招招是道 日期:2010-01-09 10:01

两者在目前大盘点位推出 无疑是大利好

融资融券 直接提高了场内资金的供给 市场的活跃度增加

股指期货 将导致蓝筹股出现一波行情

在现在的牛皮市中 给了各方做多的动力 大盘发力向上的可能性大增

作者:招招是道 日期:2010-01-13 23:31

这个帖子不会废掉的 由于自己私人的原因 大部分资金都投入到H股中 重仓的如魏桥、中冶、忠旺 在目前的调整市 收益也不错

A股目前参与的不多 所以也不方便过多评论

对于深圳楼市 我的看法一直没怎么变 从和其他城市的对比来看

深圳房价的估值偏低 二是住房公积金的推行 必然导致购买力和需求的大增 今年上半年如果价格有调整 将是比较好的入市机会

去年的涨幅太高 期望今年的涨幅和去年一样明显也是不现实的

作者:招招是道 日期:2010-01-20 22:03

没申购

近期看好美克和国际煤机

作者:招招是道 日期:2010-01-20 22:05

感觉现在A股的调整 在配合测试股指期货 呵呵

是操作模拟盘的良机

作者:招招是道 日期:2010-01-24 08:13

楼上的收益很不错 08年刚毕业就能赚40W 比我刚毕业时厉害多了 呵呵

港股在上海 北京之类的一线城市都可以开 具体可以

咨询当地的海通、国泰、申银、招商，进去的话 30W 左右可以直接通过中行汇，资金量大的，嫌麻烦可以去找地下钱庄（有一定风险），或者多找几个朋友在银行汇。

出来的话，要券商分批转入到大陆的同名帐号即可。

移民的话 找个移民中介去咨询下就行了，虽然流程差不多，但每个人情况不同，他们会负责做具体方案的，有个 600W 丢在香港，几年不动，基本就没什么太大问题。

作者:招招是道 日期:2010-02-03 00:14

A 股是否出现阶段顶部 是很多人争论的问题

我个人依然认为今年会是振荡上行的过程

理由是

其一 大盘股的估值现在并不高，如很多金融类股票 PE 都很低。

其二 今年企业盈利状况进一步改善

其三 今年的信贷量虽然比去年有所压缩，但依然是历史天量

1, 2 是基本面, 3 是资金面

近期大盘调整, 归根到底是对银根紧缩的担心, 部分原先流入股市的信贷资金流出, 加上 IPO 速率过快, 年底各机构资金面临结算和分红, 资金面偏紧, 年后这种状况应该会有改善。

作者:招招是道 日期:2010-02-04 12:52

我之所以中期依然看好深圳的楼市 而对其他地区楼市
很少置评 甚或对高涨的海南楼市 认为风险非常高

原因有以下几点

1: 深圳的可出让建设用地 3 年内将完全耗尽。

2: 深圳是全国唯一没有住房公积金的城市, 而今明两年全市推广施行。

3: 离深圳莲花山和市民中心直线距离 500 米 (也就是所谓市中心的一些次新楼盘), 均价还不到 20000

4: 今后的新增用地只能靠旧城改造和城市更新, 大冲最近的旧改 每平方补偿标准是 1.1W/M, 建好后那些房子会卖多少钱? 自己想吧

反正喊多 一直是有人骂的 骂就骂吧 怀疑就怀疑 你买不买关我什么事

作者:招招是道 日期:2010-02-19 23:11

作者: 生活让我茫然失措 回复日期: 2010-02-15
01:29:21

道兄: 我这样的状况, 脑袋里天天想啊想的, 不想怎么投资, 天天想怎么去投机了, 或者想钻钻法律的空子之类的事情了, 中国股市房市没崩溃, 我自己要先崩溃了,。。哎。。

刚从外地度假回深 明天又要回老家

你这种心态 不适合做投资 很容易把心情做的更坏

对大多数人来说 投资暴富最终都是黄粱梦一场

我建议还是找个和自己兴趣爱好 和专长相符合的生意
做做

才是长远之策

话虽然有点难听 但我觉得确实是这样

再次解释一下 群今年已经不招人

(虽然人数群人数还没达到上限 200, 现在 140 左右,
但自己平时还有不少公事私事要处理, 群里人太多没精力去
管理, 这是对我也是对大家负责, 抱歉)。

明年开不开群 看今年群的效果怎么样和我自己个人的
时间安排吧

作者:招招是道 日期:2010-02-19 23:14

作者: godsonangel 回复日期: 2010-02-13 13:51:50

招招兄, 之前听您的建议, 稳定的投资相对回报较高的
就是打新股了, 可现在新股频频破发, 是不是这条路也不通
了啊? 招招怎么看现在以后的打新啊? 我正打算把打新股
的资金拿出来啊, 有风险啊。不知道现在还有其他稳定的投
资渠道推荐吗? 谢谢招招!

定投股指期货。沪深 300 或者 ETF50 之类

作者:招招是道 日期:2010-02-19 23:18

定投不是一直投 要结合 A 股的平均市盈来投

这个解释起来比较复杂 明早还要开车回老家 下次有空的时候说下我对定投基金的想法吧

作者:招招是道 日期:2010-02-24 12:05

群里最近有人说 有人加他们好友向他们推荐股票

请大家不要在帖子里贴什么 QQ 号了

免得被人利用

我从来不加人好友 更不会单独推荐什么股票

作者:招招是道 日期:2010-03-06 17:41

我简单说下基金的操作思路吧

一: 选择一般股票型基金, 主要靠对比基准表现 (过去三年), 至少不要低于市场平均表现。

同时重点考虑一些久经考验的名牌基金经理, 如王亚伟、尚志明。

基金品牌: 华夏、易方达、华安都不错。

二: 推荐打算长期投资基金的朋友, 只考虑定投 1-2 年内到期的封闭式基金和股指型基金, 因为 90% 以上的股票基金从长期看都是跑不过股指基金的, 而封闭式基金都是有折价的, 具体可以按以下策略操作:

1: 定投 2 只左右即可

2: 设定投资目标和策略, 实行波段操作, 如预计每月定投 3000, A 股票整体 PE 为 20 以下时, 可全额定投, 20-30 时, 可以定投 2000, 30 以上停止定投, 赎回 1/3, 超过 35 再

赎回 1/3, 超过 40 全部赎回。下跌的过程中反向操作。

3: 打算长期持有就选择后端收费。

作者: 招招是道 日期: 2010-03-22 16:00

道兄, 我最近有些困惑想您给我一些意见, 希望你能够不吝赐教。最近一个银行的朋友(高中同学, 关系一直不错, 应该很可靠) 介绍我买福强路渔农村的裕亨花园一个单位, 不知道您是否知道该楼盘, 位置就是在福田口岸斜对面, 价格 15000/平, 之前说是开发商要拆迁(08年), 进去过一个拆迁工作办, 现在还没动静, 也可能是地产商忽悠。目前银行的评估价是 16000/平, 按照你的见解, 做个短期投资, 比如一年, 可以买得过吗。谢谢

如果没有拆迁预期 那里的房子不值那个价格

作者: 招招是道 日期: 2010-03-22 16:01

作者: 鸟为食亡人为啥 提交日期: 2010-3-19 12:41:00

招招很久没来了, 近期房价一直攀升, 真不知道是该留在深圳还是回老家, 对于我们没有家底的 80 后来说, 靠自己的奋斗在深圳能买得起这么高价的房子的真正有几个呢?

还是很多人买的起的, 一套 2 居室房子, 100-130W 之间, 首付 20-30W 对很多家庭 问题不大 不要想一步到位 慢

慢来

作者:招招是道 日期:2010-04-08 17:24

作者:淡如轻烟狂啸 回复日期:2010-04-07 13:34:16

招兄,后悔今天才看到您的贴子,不得不佩服您的见解。

我会一直关注。

现在有个问题想请教您,我想在深圳买一套小户型的房子做为自住,但觉得现在是政策和房价的博弈期,不敢贸然出手。您觉得现在如果自住,可以出手了吗?谢谢!

如果是首套自住我建议不妨把房子买大一些,因为现在的政策非常有利于首套购房者 而且明年深圳推住房公积金对房价本身是很好的支持 自住 买适合自己的地段和房子最好 已满足需求为第一要点

作者:招招是道 日期:2010-04-08 17:25

前海的房子 我之前就说过是自己看错了 今年2月份已经在前海某小区购置房产一处 前海的规划题材还是很值得投资的

作者:招招是道 日期:2010-04-11 13:12

楼上的是群里SYQ吧,回答的很好,呵呵

房价持续上涨,中央也许会出台调控政策,比如房产税 但我们一定要搞清楚房价上涨的主要推手是什么

1: 供需紧张,以深圳为例,关内几乎没有什么可供出

让的住宅用地，城市更新的成本就不用说了，拆迁项目的拆迁房折算成地价价格惊人

2: 金融政策相对宽松，购买力得到放大，现在有进一步收紧的迹象，但第一套房占买房比重的比例不是很大，很多刚需也确实必须买，不管是2成还是4成。

3: 人民币升值和通货膨胀的预期。

同样的，可有效解决房价的措施有

1: 扩大土地供应，放弃土地招拍挂制度，合理规划，限价转让。

2: 公布建房成本，规避灰色成本。

3: 严格执行2年未开发收回出让土地政策

4: 对多套住房实行严格的差别信贷政策

5: 建立完善的房产评估体系，杜绝阴阳合同。

靠什么收房产税来打击房价，无法是借个名义再分一杯羹，与民争利罢了，当然这也是我*一贯的做法，可以理解。

作者:招招是道 日期:2010-04-11 23:16

每天还是很多人申请入群，因为课程一直在上，现在都上过6-7次了，所以虽然人数没满，现在140左右，但不加了。

下半年看看自己的安排再说，开群很累，要准备不少东西。

作者:招招是道 日期:2010-04-11 23:20

贴一下 今晚培训时的选股实战选股 部分内容 是过年期间在群里推荐的一只 H 股

00246 的研究报告

瑞金矿业

财务指标：（数据来源，09 年财务报表）

股本：7.68 亿股

营业额：11.1 亿

毛利：7.48 亿

净利润：5.27 亿

每股收益：0.686 元

净资产：25.2 亿（最难能可贵的是公司居然手握近 20 亿的现金，相当于每股有 2.5 元的现金流，通俗的讲就是相当的不缺钱，也为未来的黄金资源收购，打下了现金基础）。

毛利率：67.3%

净资产回报率：约 20%

我们来对 10 年的情况做一个大致的判断：

未来一年内可期的产能增长：

$2580 / (1047 + 875) - 100\% = 34\%$ 保守估计 25%-30%。（这里有一个疑问 2580 是基于南台子沟金矿完全达产的情况予以估计，11 月的数据为 1186，低于 1480，这部分具体情况如何，比较难弄清楚）。

未来金价对业绩的影响：以 09 年第四季度（886.4 美元

每盎司)为10年全年黄金销售平均价格(839.6美元每盎司),相对09年,增幅为5%。(售价方面有2个疑问,一是11月份公布的销售价格为989美元每盎司,到了12月就是855美元每盎司,为什么会有这么大波动?二是相对其它黄金类公司的售价,瑞金的售价有所偏低)。

综合上述,全年产能和价格因素,其它支出不发生太多变化的情况下,利润增长为30%。如果全年黄金价格稳定在每盎司1000美元左右,业绩约为0.9元折合港币是1.02。

(这里也有一点需要提醒大家,瑞金的平均采矿成本是210美元每盎司,明显低于同类的招金和紫金的290美元,很大原因就是基于南台子沟金矿的品味极高,属于超富矿。)每上涨100美元一盎司,将使业绩增长10%,个人预计,全年业绩应该在1元,折合港币1.15左右。

而且公司处于高速增长期,09年融资之后,先后收购两个金矿,收购的资源比09年采掘的要多,这两个金矿投产后,将进一步增强公司利润,而且我估计这种类似的收购将是常态化的行为,因为公司持有20多亿的现金,投资是必须的。

这两个金矿具体是:

1: 拟收购上饶市金石矿业股本权益,瑞金计划于2012年开始每年于该矿生产300千克黄金,将有助公司业绩增长。

2: 公司宣布,透过其拥有97.14%权益的附属公司,收

购云南古道矿业有限公司(以下简称“云南古道”)95%权益,作价 9025 万元,全数以现金支付。

根据协议,瑞金已取得探矿许可证,可以在云南古道位于云南省富源县羊场边金矿,即富源金矿附近 7.99 平方公里范围内进行勘探。富源金矿预测黄金资源总量将超 14 吨,计划产量为每年 1100 公斤,而富源金矿计划建设的 50 万吨/年堆浸设施,预计将于 2010 年 12 月投产。

“经我们预测,此项收购的内部收益率为 20%左右,3 年内基本可收回投资本金。”公司总经理陆田俊透露。

陆田俊透露,云南古道目前在申请领取另外三项勘探许可证,用以富源金矿周边地区的三块土地的勘探,预计这三块土地的金属储量为 15983 公斤。如果获得有关机构批准,公司将须为这三块土地的勘探额外支付 3.5 亿元。

其他有利于股价的因素:

1、人民币升值,瑞金的主业在国内,收益由人民币进行结算,人民币在 1 年内升值 3-5%,是大概率事件,现价购买等于可以享受这一升值趋势,实际上直接推动业绩上升 5%。

2、国际经济形势还不稳定、最近自然灾害更是频发,美元升值只是短期趋势,这些都是黄金价格的长期稳定上涨基础。

3、2 次配股的价格是 9-10,这个价格被国际投行大量增持,

成本可以计算出来。

4、 后台老板是个很有眼光和魄力的人，管理能力也很强。

5、 公司产品有很大一部分为黄金附属品，如银、铜等金属，随着经济的回暖，此类商品的价格有望恢复上涨，可进一步提升公司业绩。

以上数据仍相对保守，对比同类上市公司，招金矿业的PE，10年预期为24，紫金就更高，而瑞金只有11左右，股价上升的空间依然很大。而国内的金矿股完全偏离了投资价值，PE超过50倍，没有任何投资价值。

2月份在群里推荐的价格是9港币，现在的价格是12.8港币，2个月的涨幅达40%)，给予瑞金15倍的PE，如果大市稳定，预计全年最高股价可达15-16港币。

综合分析，瑞金是业绩高速增长、毛利极高的典型，这类股票的特点就是短期涨幅很高，也是投资者最佳的选择。

每年找到1-2只这样的股票，能保证个人资产高速增长。

心得体会：

如何去寻找这类股票，我建议去H股次新股中找，理由是：

1、 新股很容易被炒作、股价不一定合理。

2、 业绩光从招股书中的数据来看，不一定准确客观，有些招股书写的天花乱坠，上市收钱后，业绩就开始下滑，

次新股有一定的上市业绩表现期，更可靠。

3、次新股由于上市周期较短，市场给予的估值往往不是很高，比同类企业的估值要低不少，但是只要公司稳健发展，两者的估值会趋同。

4、次新股研究和关注的人相对少，股价波动很大，也为我们以较低成本持有这类股票创造了条件。

作者:招招是道 日期:2010-04-14 14:46

建议看贴的朋友不要再留 QQ 号了 免得被人利用
群至少最近不会加人 新区暂时也不打算建

作者:江山 LI 回复日期: 2010-04-14 10:18:30

各位大虾,问个问题,为何租售比在 200--300 是合理的????(如果是 200 的话,年收益率大概为 5%,假如算上物业费,会再低一点. 300,年收益率为 3%. 这样的投资年收益率并不理想.)

现在很少靠出租来衡量房产投资的收益问题，租售比只是一个风险衡量指标，现在 1 线城市，已经全面超过 300 的比例，大多在 400-500 间

作者:招招是道 日期:2010-04-22 15:08

楼市近期向下调整的趋势 基本确立 多看少动吧
股市没太大问题 规避地产股就行了

未来一段时间 商业地产的投资价值应该大于住宅

因为在新政下 两者投资成本趋同 而商业地产的租金收益如商铺普遍要好于住宅

小产权房自住尚可 没太大的投资价值

作者:招招是道 日期:2010-05-01 09:31

我认为股市问题不大 是因为支撑股市的核心是大盘股 而目前大盘蓝筹的估值确实不高 经济恢复的势头明显 现在有人怀疑股指期货给了基金经理们做空股指 搞股指老鼠仓的动力 前段时间 基金做空地产我可以理解 但大幅度做空银行 我真的看不懂 比如王亚伟 1 季度就和大多数基金反向操作 大比例增持银行股 其中对比 耐人寻味

我主要做 H 股 A 股的比例不高 但对银行股也比较感兴趣 民生做了多次 成本已在 6 元以下 我现阶段追求的不再关注资本高收益 而更多的在意资本在一定幅度下高安全性的增长

今年到现在为止综合收益 已经超过 15%, 在别人看起来也许不高, 但已经完全超越了 A 股和 H 股股指的涨幅

楼市的政策限制过于偏紧 如限制买房的措施 管理层完全没有市场经济的概念 但就是因为这种一松一紧 造成了阶段性的投资机会

中心区是我一直很看好的 也是推荐大家持有购买的任何时候 中心区的资源任何时候都是稀缺资源 交通、生活、教育资源一整和 供需比一上去 价格自然坚挺 有些群体对

价格是不大敏感的

不过说句老实话，一个家庭只能再买一套房的政策，有棒打鸳鸯之嫌，估计一些地区的离婚率会高很多，呵呵，

作者:招招是道 日期:2010-05-15 10:30

把最近在群里交流的内容浓缩一下:

最近大盘的弱势 超出我的想象

基本脱离了经济面 完全受政策所左右

对比企业的一季报 业绩大部分都有不俗增长

经济数据利好面偏多

这也让政府多了些打击房价的底气

现在是各方博弈 政府这次的决心还是挺大

我们拭目以待吧 1线城市目前不太适合投资 调整幅度应该在 10-20%

深圳考虑到明年的住房公积金推行 年底如果调整到位应该是不错的

购房时机

股市长期看好金融股 金价连创新高 推荐的H股的0246在 13、14 的价位分别出了 1/3，剩下的打算 15 出。

作者:招招是道 日期:2010-06-08 20:13

刚从上海看世博回来 逛的身心俱疲

5%的交易费? 没那么高 千5-千3 但比A股是高多了

由于近期欧债危机 黄金走势不错 港股的黄金股也一

直比较强势

H股的收益还是不错的 A股和大盘差不多 民生也被微套

作者:招招是道 日期:2010-06-11 13:02

出了部分瑞金换马 骏威,从广汽整体上市的意愿来和
提高对价的情况来看,存在套利的机会。

房价最近向下的可能性还是很大,深圳我看好前海片区
未来的规划,如果住房公积金能在明年如约出台,今年下半年到者明年年初是深圳不错的置业投资机会

作者:招招是道 日期:2010-06-26 19:20

作者:招招是道 回复日期:2010-06-11 13:02:41

出了部分瑞金换马 骏威,从广汽整体上市的意愿来和
提高对价的情况来看,存在套利的机会。

房价最近向下的可能性还是很大,深圳我看好前海片区
未来的规划,如果住房公积金能在明年如约出台,今年下半年到者明年年初是深圳不错的置业投资机会

骏威2周上涨10%,8月底完成整体上市,瑞金停牌中,
公司打算供股,从推荐到现在,有50%的幅度,差不多目标
价位了。

最近人民币升值炒得很热,汇率上升,必然导致热钱投入
到资本市场,有利于扩大资金的供给)(目前困扰A股的

不是估值和业绩，而是供给失衡，资金面紧张），使得交投活跃，增强市场信心，从中长期看，无疑是重大利好，本币的升值，往往会助推上市公司的并购和重组，提供很多题材和想象空间，升值预期-带动股价上涨-股价上涨进一步吸引热钱，出现牛市的概率要大增，而且现在国内很多行业的估值并不高，A股的银行股甚至比H股的还便宜，而H股的银行被国际各大机构持有，我们说H股是比较成熟的市场，资金来去自由，说明他值这个价格，以目前A股的价格，结合人民币升值，这些A股的股票，对准备进入A股的热钱，诱惑力无疑是巨大的。

A股向下的空间从目前点位来说，顶多10%，向上的空间已远大于向下空间，最近不要即使不买，也不要随便斩仓了。

作者:招招是道 日期:2010-06-26 19:22

作者:蛟龙得水虎归山 回复日期:2010-06-24 23:22:55

请教楼主一个问题，买商铺，情况如下：是否值得购买

1. 带十年租约，商铺十年返租，十年平均10%的回报率，十年实现投资净回报。
2. 十年后可选择以合同原价出售于台山市地王广场物业管理有限公司。
3. 开发商自持该项目30%的面积，目的是为了增强购铺者对项目的信心，与购铺都共同发展。

4. 台山. 地王广场是台山市政府重点打造市政工程.
5. 五星级管家 rdquo; 保利集团 rdquo; 全程管理.
6. 连同香港著名美食旅游家蔡澜先生打造广东省最具规格手信街.
7. 香港玄学大师麦玲玲帮你择风水铺, 让你风生水起.
8. 面积为 15 平~250 平, 单价为 1.1 万~4.3 万元不等
9. 五证齐全, 2007 年 7 月批地, 产权 40 年, 2010 年 10 月交房.
10. 免佣为您服务

从你给的数据分析, 当然值得买, 但有一个问题, 你怎么保证该公司按上述条件履行约定。

作者: 招招是道 日期: 2010-06-26 19:23

作者: lxlyzyll 回复日期: 2010-06-13 13:22:46

楼主注意到深圳市规划和国土资源委员会网站上公布的成交房价最近几天急剧下降啊, 大跌来了吧?

大跌不至于, 关内的房子, 按 10 年农历新年的成交价, 向下 10-20% 是极限。

作者: 招招是道 日期: 2010-07-07 23:55

我觉得这种观点我很认同, 我国关系国计民生的国企大部分上市, 因此所对应的市值已可以反映一个国家的 GDP,

当前我国的 GDP 大约在 35 万亿左右，市值在 19 万亿上下，对应证券化率 54%；2008 年 1664 点时我们的市值是 14 万亿，GDP30 万亿，证券化率 47%，如果当时的市场是相当非理性的，那么现时 54%的证券化率应当也属于低估状态。

目前股市低迷的表面问题是资金面供给不足，更深层的还是老生长谈，制度问题，我们的公司和 ZF 对股市最根本定位是融资平台（也就是提款机），这种制度是导致悲剧的根源，要是多数公司如 H 股的汇丰、港电一般年年分红丰厚，长期投资也许才能升入人心，所以我一直建议，普通投资者还是定投基金好些，远胜过在股市里摸爬滚打，给别人做嫁衣。

作者:招招是道 日期:2010-07-11 23:09

如果按照我之前说的波段定投 定投基金的收益绝对比保险分红高很多

作者:招招是道 日期:2010-07-11 23:49

最近和朋友闲聊 都说楼市调控 楼市没调下来 结果基本面好很多的股市倒是调了下来 我想了想 我说 你我和大多数人 都从楼市上涨的过程中真真正正的赚到了钱 股市中大多数人都是亏钱的 对于老百姓 除了 80 后 多数人还是享受到房价上涨的好处 股市对老百姓财富的影响和吸引力远小于楼市 房子可以租可以自住 股票只能指望上涨获利 老百姓对股票的价值投资大多没什么概念 对房子的投资保

值倒是印象深刻 股市十年从 2000 到 2000 几乎没动静 10 年前的房价和现在的房价 一个天上一个地下 说中国股市熊 10 年 已有先例 说中国楼市熊 10 年 没有先例。

下周的股市应该不错，让反弹来的猛烈些吧。

作者:招招是道 日期:2010-07-14 15:15

楼市和股市不同，股市在中国已经失去了真正意义上的经济晴雨表的功能，否则也不回十年过去了，又打回原形。

房地产市场形势的好坏直接影响到固定资产投资（这个比重超过 20%），间接影响到钢材、建材等更多行业，去年提保八，因为

低于这个增长速度，会导致大量人口失业，金融危机时，美国人最先救得是大金融机构，防止其破产，因为那些金融机构才是美国

全球竞争力的核心所在，而我们股市是不会去救得，首先救得是房地产，现在的困局是我们自己造成的，怨不得别人。

我这里说句话，这种严重依赖投资拉动经济增长的模式不变，光靠所谓政策调控楼市的做法是不会彻底根治高房价的问题，只会导

致一调一降一松一涨，GDP 一旦降下来，政策又会松动，这是自然规律，没什么号争论的。

我们现在提产业转型，没错，是该转，可中国重工轻商

的传统观念在很多地方没有改变，一提产业升级就是赶走劳动密集型企业，

要搞高科技园区，要搞金融中心，真正对就业有帮助的第三产业服务型企业，由于产值低，很不受重视，我国现在第三产业服务连

发展中国的平均水平都达不到，大量的就业人员只能靠劳动密集型生产企业去消化，所以绑架中国经济的不是房地产，而是我们

自己的经济结构和未来的调整方向，现在中央政府支持大企业兼并搞垄断，在一些关键领域这么做对的，可是你该放开一些其他领

域，比如金融中介、通信传媒服务，就该对民间资本放开，对个体和乡镇企业就该施行低税，搭理鼓励私营和第三产业发展。

作者:招招是道 日期:2010-07-20 22:46

三年了，回头看看，股市历经 6000 到 1600，楼市更是完整一个轮回，从高位调控，低位刺激，再到高位调控，多少有点令人感慨，以后的日子还长，还不知道还有多少个三年，不管这三年，大家投资收益如何，来日方长，关键是要不断汲取教训，总结经验，有所进步，亏点钱交学费可以，不能白交。

作者:招招是道 日期:2010-07-20 23:11

A 股向下的空间从目前点位来说，顶多 10%，向上的空间已远大于向下空间，最近不要即使不买，也不要随便斩仓了。

这是我在 6 月底的判断，当时大概点位是 2500，最后跌到 2300 也就开始了本轮反弹，我一般情况下很讨厌去猜低，因为底部很难猜，网上有很多股神爱猜底包括很多名人（这么说不是标榜自己也是股神，上半年没亏反而略有浮赢，多亏 H 股波段操作），比如胡立阳和曹仁超，这两位都是我很尊敬的人，拿出来讲，没什么别的意思，只是说，每个人都有自己的价值观和理论依据，我们常人只要看看就好，还是要加以分析判断，不能盲从。

我很讨厌随意的猜测，认为投资获益归根到底就是一个概率论的问题，没有什么 100% 的事，只能说某件事发生的概率比较大，在这种环境下，我们这样操作的风险更小，收益更有保障，我从来也不会说，你干某某事，一定能赚钱。从历史数据来分析，大盘到了 2300，平均 PE 已经低于 20，介乎 15-20 之间，处于 A 股的低估值区间，当然 A 股也有跌入 10-15 区间的时候，我也不排除这种可能，只能说在目前国内经济和全球经济转好的情况下（不指望回到 07 年之前的黄金发展期，但比 08-09，是要好了很多），当然小心谨慎的愿意等到 10-15 区间，那也行，但我还是建议不要那么看空，

至少在目前这个点位保持 4-5 成的仓位是合理的，尤其是对很多估值已经很低的大盘股，如金融，可以开始配置了。（钢铁除外，失去铁矿石定价权的钢铁已经被踢出我的股票池很长时间）

作者:招招是道 日期:2010-07-21 23:23

作者:井中月 zlp 回复日期:2010-07-21 14:23:35

可是钢铁股中的酒钢宏兴很怪啊，每次都能被狂拉，是不是有庄还是什么原因？望 LZ 给解

A 股存在大大小小的庄 连紫金出那么大利空 当天还能拉涨停 有什么奇怪的 呵呵

作者:招招是道 日期:2010-07-26 23:13

我简单的归纳下,我们现在处于的是 15-20 的估值区间,如果我们和历史平均 PE 做个比较(大概均值在 30-35 左右),已经低估了 60%,这和三年内收益均值比较吻合,也就是说市场在三年内回到均值附近,实现价值回归的可能性还是很大,当前的 A 股,从整体上看,已经比较便宜了,虽然也有继续向下的空间,毕竟曾经 08 年也到过 PE12 左右,但那是金融危机人人自危的时候,目前即使有经济探底风险,有大量的机构投资者,资金面也还算宽裕,预计不会有那么深的跌幅,我个人预计跌幅极限也就是 PE15 左右,也就是 2500 点继续下跌 30%(目前 19. 下跌 30%至 15 左右),到 1800 点附

近，这个是本轮的极限下跌空间，所以下半年我们可以这么利用资金，从 2500 点开始，4-5 成仓位，每跌 250 点，加 2 成仓位，至 1800 左右满仓，跌不下去的话，剩下的钱打新，这样你的综合成本会在 2100 点左右，这个点位从长期看，是不会套牢你的，1-3 年内的收益会相当的不错，实现年均 15% 的群理财目标估计也不难，股市的大底很难预测，通过这样的操作能攻守结合，规避不可测的风险，实现稳健盈利。从上个月开始，我个人已经转了部分资金到 A 股，打算抄底 A 股。虽然我个人预测，本轮调整得底部在 2200-2300 之间，到 1800 的概率很低，但也不是不可能，如果真到这个点位，我甚至建议大家不妨玩玩股指期货，或者借贷炒股，因为对于别人来说，跌破 2000 意味着大盘崩盘，规避股市，但这时候满仓就是我们的必然选择，我之前说过，股灾时才是真正赚钱时，逆向操作，别人亏的越多你赚的越多，其实巴菲特选股的能力不算特别出色的，但他选时的时机确实比较适合，加上控股的保险公司随时都有数百亿美元的现金可以抄底，所以在市场出现低估时，他总是能有资金去抄底，一般人没那个条件，但如果真的出现严重低估时，又有几人敢借贷抄底，这也是值得我们借鉴的，如何控制仓位、如何有效利用资金是投资理财中很关键的一步。

昨晚在群里总结上半年投资理财和下半年投资规划的一段话

作者:招招是道 日期:2010-07-26 23:28

作者:招招是道 回复日期:2010-06-26 19:20:37

A股向下的空间从目前点位来说,顶多10%,向上的空间已远大于向下空间,最近不要即使不买,也不要随便斩仓了。

七连阳后 短期有调整趋势 建议不要盲目追高了

作者:招招是道 日期:2010-07-28 21:08

A股反弹势头强劲 深圳本地股很活跃 有兴趣的可以关注真正有前海概念的地产股 招商地产

作者:招招是道 日期:2010-08-02 22:31

作者:敢路人 回复日期:2010-07-31 00:41:49

老大你好,就像你说的那样,散户股民大牛市也有很多人还是亏,弄得还精疲力竭,我想买基金算了,下面这个是平安证券给我推荐的一款股票型基金,8月初截至。我上网查了一下,对这个的评价为高风险。。。有点怕怕,我想长期投资三年吧。。。望老大给点建议,谢谢

国泰价值经典股票型证券投资基金(LOF) 基金代码:

16025 基金经理:黄炎

既然3年那么长,建议买股指型基金

作者:招招是道 日期:2010-08-02 22:36

作者: 首次购买改善型 回复日期: 2010-07-31

02:28:16

作者: 招招是道 回复日期: 2010-07-20 22:46:11

三年了, 回头看看, 股市历经 6000 到 1600, 楼市更是完整一个轮回, 从高位调控, 低位刺激, 再到高位调控, 多少有点令人感慨, 以后的日子还长, 还不知道还有多少个三年, 不管这三年, 大家投资收益如何, 来日方长, 关键是要不断汲取教训, 总结经验, 有所进步, 亏点钱交学费可以, 不能白交。

=====

很奇怪的是, 股价似乎不受通货膨胀的影响, 高位到低位, 峰谷明了; 而房市, 明显受通胀托底, 水涨船高。

楼主可有高见?

房价已经连续上涨了 10 年, 08 年调整后的快速反弹, 更确定了房子在人们心中的保值性, 大多数投资房产的人赚的钱的数额和概率远高于投资股市, 股市的杠杆有门槛, 而且也是最近才推出, 楼市的杠杆一直存在, 即使现在号称史上最严格的金融政策, 也可以放大资金 1 倍, 而且流动性完全不可比拟, 政府对两种投资市场的定位也不一样, 一个是融资渠道, 一个是 GDP 增长的发动机之一, 房价难跌, 就是

这个道理。

作者:招招是道 日期:2010-08-10 22:41

现在ZF对楼市的态度很明确 既然这样 就没有必要现在趟这趟浑水 等信贷政策放松时候买房 必然导致现阶段和被压制的需求爆发 获利的概率要大很多

什么时候政府会放开呢 不知道 大概GDP有低于8%的增速时 可能性会大些 既然这样不妨等等

现在A股只有民生 中报出来了 好的出奇 可能最近几年搞H股搞的多 A股反而越来越看不懂了 对银行板块的走势 充分反映了地产调控和地方债的影响 事实尚未发生 股价提前反应 呵呵 明天打算继续买民生 目前的价格已经比较让我满意了 抱1年睡觉

我基本不相信金融危机2次探底之类的话 08年金融危机最严重的时候 有人说是100年来最严重的金融危机 仿佛世界末日一般 这种人就是不长脑的 29年大萧条 美国很多家庭连饭都吃不饱 可现在 别说欧美了 中国也没谁家吃不饱饭吧

我不知道什么是牛市 只是我依稀记得只要是只牛 就离不开金融和地产这两只牛角 其他板块撑不起门面的 既然牛市迟早会到来 (以为会熊几十年的 就没必要讨论股市了)

就先提前做点准备吧

作者:招招是道 日期:2010-08-12 11:22

难道任大炮也看这贴 呵呵 我其实一直蛮喜欢老任 至少人家说真话 不像牛刀之流 恬不知耻 一直号召大家看空 然后说自己在 08 年抄底买房的人好太多 听信这类人的言论 最终倒霉的还是自己

作者:招招是道 日期:2010-08-14 21:15

作者: hongmeiwu 回复日期: 2010-08-11 15:15:46

招招, 一直关注你的帖子有 2 年多了, 感觉你分析房产和股票很有道理! 现在有个问题想咨询下, 我想在坂田那购置一套自住房, 关内已经有一套 (不是太满意), 不知道年底合适出手不? 你觉得那边大概合理价位是多少? --关注楼盘是: 佳兆业上品雅园 和 万科金色半山。 谢谢!!

买坂田不如龙华 华为和富士康都大规模内迁 不太适合投资 龙华未来将取代罗湖口岸 成为深圳交通门户

作者:招招是道 日期:2010-08-14 21:27

今天和同学聚会, 其中一个公务员, 投资比较谨慎, 问我现在家庭可投资的资金只有 20W 左右, 去年买的股票和基金基本都套了, 以后想找点稳健的收益 问我有什么办法? 我说打新股, 目前风险低, 50-200W 的资金量, 年收益大概 15%。20W 打打一年 2.5W 问题不大, 他又嫌收益低, 就是一个涨停板。我随即想了想, 我说我有办法让你以极低

的风险获得不错的回报，一些银行有针对公务员的信用贷款，一般是7-8%的年息，你去贷30W，然后再在证券公司融资（目前证券公司的融资门槛大致是50-100W），本金可以放大到80W左右，其中信贷资金60W，只打新，年收益扣除利息，将达到5-6W，收益放大一倍，风险依然可控，前提是只去打新，千万不要手痒去炒股，说的他似乎很心动。

回来的路上，我就想下次群交流的主题想到了，就是如何有效利用资金，来提高最终收益率。

作者:招招是道 日期:2010-08-15 00:30

所以理财第一课是要战胜人天生的贪欲 这点不是常人能做的到的

作者:招招是道 日期:2010-08-15 00:32

不过楼上的也不要太武断了 和讯的债券版就活跃着大批这样的稳健投资者

作者:招招是道 日期:2010-08-19 22:52

我们要考虑下，这次国家调控房价的最终目的是什么？

为了使居者有其屋？不可能，看看各地保障房雷声大，雨点小的阵势就知道。

打击房价，降低小白领的生活压力？也不可能，个人所得税迟迟不得调低，压根就想不到弱势群体。

那是为什么？ZF说的很清楚了，大白话，天天喊，还是有人听不懂，指望房价大跌，小幅调整抑制不住长期上涨的

趋势。

ZF 说的是维护房地产的稳健发展，抑制房价过快上涨！

仔细体会这句话吧，房地产对各级政府都是个金娃娃。

什么时候房价会跌到人人买的起呢，看看宪法里的这句话，我国是工人阶级领导的、以工农联盟为基础的人民民主专政社会主义国家，呵呵！

作者:招招是道 日期:2010-08-22 23:05

作者: 微笑长大的孩子 回复日期: 2010-08-20
08:19:41

其实，我只想找个稳健增长的方式，比银行定期高一点就成，可惜，一直不知道怎么打理。

打新

作者:招招是道 日期:2010-08-22 23:07

作者: yy45678 回复日期: 2010-08-21 13:56:09

楼主您好，想请教下，最近想买房，二线城市老住宅区（我们那里最早的商品房 90 年建的）附近一幢私房，上下二层半，带地皮 93 年的房子，所有证件齐全，不好的是建在一个山坡上不能进车子。售价一起 30W，另是城市新区，新市政府边，小区房。现在还很荒，但环境很好。请问是买哪一个房子好？我们那里平均楼价 3000 左右。

考虑拆迁或者翻建之类的土地资产升值就买老房子，考虑房子本身就买市政府边的

作者:招招是道 日期:2010-08-22 23:09

作者:不给哈啊 回复日期:2010-08-22 20:17:30

请教楼主,深圳的前海,后海,华侨城这几个地方,哪里升值概率大?另外,什么样的普通住宅升值?非常感谢.

华侨城已经不算普通住宅了,前海和后海,从规划和现在的房价看,前海的大。

作者:招招是道 日期:2010-08-24 22:00

作者:不给哈啊 回复日期:2010-08-23 11:08:13

非常感谢楼主.华侨城内有很多老房子,有多层和高层.价钱在一万七八到两万出头.这边环境很好,您觉得还有升值空间吗?另:宝安中心区和南山前海都算是前海规划区,目前宝安中心区房价略高些,您觉得这两处哪更好?再次谢过.

相对而言 华侨城的老房子更适合自住 住在那你会很舒服 要买就买多层吧 没准还能等到城市更新

前海管理局的辖区主要还是在南山这边 从目前价位而言 前海升值潜力大些吧 而且宝中房子太多了 供需比较高

作者:招招是道 日期:2010-08-29 19:26

作者: mstsc_XP 回复日期: 2010-08-28 05:11:53

我也想听听高手对车位的看法.....

话说房子太贵, 贷款利率太高了现在....

现在的利息可不算高, 尤其是对首套而言, 那是相当低

作者:招招是道 日期:2010-08-29 19:28

作者: 康他 回复日期: 2010-08-28 21:43:22

一直潜伏在这贴子, 一段时间不来。也建群了。这么好的贴子, 可惜了。

LZ。。群里有 140 要你负责, 这里更多的人, 也在翘首盼望呢。

小女子不才, 不炒股, 手上钱也不多。可喜欢理财, 身边却没什么人可以交流, 比较痛苦。想我听听 LZ 的意见。

普通人还是考虑买房吧, 房价长期上涨是必然的趋势。

如果觉得短期房价有风险, 可以考虑参与新股 IPO, 一年 10%-15%的稳健收益, 没太大风险。

作者:招招是道 日期:2010-08-29 19:38

为什么说房价上涨是必然趋势呢, 房子的使用价值是显而易见的, 中国人的传统习惯是成家立业, 现在的 MM 都很

现实，尤其是在大中城市，房子几乎是结婚的前提条件，昨天听新闻，说现在北京还是深圳的首套房套的贷款人平均年龄是 27 岁，这说明实际购买需求还是很旺盛，购买力和房价承受力也很强。去调查下欧美或者 HK，首套房的购房年龄大大落后于中国，蔡澜是我很喜欢的一个 HK 文化名人，也是在古稀之年才买人生第一套房。

房价短期跌是有可能的，国家政策调控还有空间，物业税和地产税的出台只是时间问题，但改变不了房价长期上涨的趋势，就算一年收 1% 的物业税，对房产持有人有多大影响？如果是一线城市的中心地段的房子，完全可以通过租金的形式转嫁出去，你爱租不租，与我何干？我在深圳的房子，年租金涨 15%，房子招租期从来都是上个租期还没到，就租了出去，这种政策只会导致优质物业的需求更旺盛，所以我劝能承受优质地段房子的朋友真没必要住郊区，那只会让你离财富越来越远。

作者:招招是道 日期:2010-08-30 17:49

作者:康他 回复日期:2010-08-29 22:14:22

作者:康他 回复日期:2010-08-28 21:43:22

一直潜伏在这贴子，一段时间不来。也建群了。这么好的贴子，可惜了。

LZ。。群里有 140 要你负责，这里更多的人，也在翘首盼望呢。

小女子不才，不炒股，手上钱也不多。可喜欢理财，身边却没什么人可以交流，比较痛苦。想我听听 LZ 的意见。

普通人还是考虑买房吧，房价长期上涨是必然的趋势。如果觉得短期房价有风险，可以考虑参与新股 IPO，一年 10%-15% 的稳健收益，没太大风险。

终于得 LZ 回贴。。首次啊。。呵呵。

LZ 说的首套房购买平均年龄 27 岁，那说的是北京。偶刚巧 27. 也在考虑买房，初步打算在年底或者明年年初，去年由于资金问题，没买成。自己是工薪阶层，当然是寄望于短期能有调整，有 10%-20% 的调整，对我们来说，是相当大的。最近在房观看得挺郁闷的，所谓的“傻空”“傻多”的满天飞。。选择合理时机，怎么就说成是投机？可是具体怎么选时机，还是想听 LZ 的分析。谢谢！

。我是不太喜欢傻空和傻多的称呼，市场本身就是由涨跌预期才存在交易，否则都看空，都看多，交易怎么进行。个

人处的位置不同，理财观念不同，风险承受能力不同，自然导致对房价的看法不同。只是不要太极端。虽然说世界上没有什么不可能发生的事，但只要中国经济和政局稳定，就不会出现太大的房价调整空间。

长期看法我已经说的很清楚了，多次强调，中国实际面临的通胀、现在的商品房制度、有效供需比、土地的不可再生性导致未来 10-20 年，房价是肯定要上涨的。

我们看到很多的在贴里留言咨询的朋友，包括我群的一些兄弟，看空的动力，无非还是希望能够以便宜的价格买到房子，多空转换往往就在持有物业的之后。

我的投资理念一直是说做一个理性的投资人，我长期看涨楼市，但 07 年高峰的时候我还是劝大家做空、去年海南和通州房产疯狂的时候，我在帖子里也说碰不都会去碰。

说到时机，这个很难去预测，如果以政策为导向，就是政策反转时，投资获利的时机无非就是一个概率问题，这时候投资获利的风险很小，中国的市场历来是政策市，什么投资都一样，政策转向了，就说明政府对当前的市场认可，有政策扶持还有什么好担心的。

关键是你能不能等，能等多长时间，事实胜于雄辩，近 10 年来，投资楼市的获利远大于股市，自住需求其实也是抵御房价波动的最好手段，你住个几年十几年，你还担心房价涨不回来？十年前深圳 10W 就能买套房，10W 现在连个卫生

间都买不到，10年前你收入多少，现在多少？

对于投资而言，最大的风险在于尝债风险，房价如果下跌20%-30%，而且还不好卖出，你还有信心和能力持有物业吗？

我也很理解一些想买房的朋友，对于深圳的一些新开盘的楼盘，动辄2-3W的价格，如果购买力真有限，不要老盯着这些房子，深圳不是还有很多老小区，均价万元以下的房源还是有很多，又想住着好，又想花钱少，现在的状况下，很难！优质物业都各种有产阶层持有，现金对他们意义不大，对于房产的长期看多是这个阶层的一致观点，把现金换成能增值的资产才是他们理财的看法。连股市对他们的诱惑都不大。

任何市场其实都是各种势力博弈的结果，没有选举权的情况下，真正的弱势群体是没有什么话语权的。政府要想真做点事，就老老实实把保障房建好，不管面积50还是60，给人建好分下去，别和我说没钱，督地方政府有什么用，很多地方入不敷出，你要他哪什么钱建保障房，实在没钱，外储预期投海外市场亏的一塌糊涂，拿出来建保障房，难道老百姓会有意见吗？

敲了大半天字，也不知道能理解我的意思吗。

作者:招招是道 日期:2010-08-30 17:53

作者:贯彻中的幸福感 回复日期:2010-08-30

02:32:15

请问 LZ，打新要有收益，起码得准备多少资金呀？几千？几万？还是十几万？

楼上有个筒子说 3-5 万打新基本没收益 我是个理财外行

至少要 20-30W，否则你会很快失去信心的，一般 200W 中一签，20-30W 基本上打 2 个月中一次

作者:招招是道 日期:2010-08-30 17:55

作者: 怀念狼籍的日子 回复日期: 2010-08-30 17:30:50

%07 年的帖子 昨天才发现!! 损失很大! 混了 2 年的天涯白混了! 招哥绝对是高人!!

码点字 希望招哥 给点建议。先谢谢 谢谢 谢谢 谢谢。。 我很诚心的。。。

经历:

07 年下半年正式进入社会,看到中国疯了 6000 点啊 我没碰,感觉不塌实!!

08 年 自己创业,结果身体垮了 修养。股,房也跌,全

世界都在跌。

09年 安安分分，但自己创业的心又开始复活

10年 3个月前 开始做自己的事情（属于第3产业，服务业，很艰难）

家庭状况：

父：老家2套房子（1，自住；2，可能作为我的婚房，目前出租；430平*1.8W/平）

1.3间店铺（合买，目前出租；70W/间）

上海1套（产权纠纷，官司已打了近3，4年，结果20W-300W）不记

其他市值200W（原始股，等上市）

欠银行100W（无抵押），借出150W（其中50W烂帐，不怎么指望收回）

固定收入：12W/年 流动资金7W 玩股票

母：广州一套房（按揭10年，首付5成，商贷，明年收房；90平*1.6W/平）

固定收入：8W/年 流动资金5W 玩股票

PS：父母事业单位 养老无忧，最近大的交易要算09年底 卖了上海一套房，还了外债，老家的房贷，这个年纪了父母当然要保守点，我也同意的！！我可以赔掉自己的青春，

但不能随便把父母的血汗钱来赌的!!

我：广州一套房（首付 2 成，按揭 30 年，商贷；打算有钱也不提前还；130 平*1.4W/平）

一份商业保险 1.2W/年（保险保险 当然先考虑保险，收益 4-6%，相对灵活）

固定收入：1W/月，吃住车在公司，6K 房贷+1K 保险，基本就月光

公司：07-09 年 有赚有赔（总体收益 10-20%，投入 100W）

欠父 100W，借出 7W（短期不指望收回），流动资金不到 2W

=====

1，现在，发现 4 年下来 我手上没一笔可以用的钱，郁闷迷茫!! 求教在不打搅父母的前提下有没有好的办法让钱动起来!! 个人融资能力：80W 左右 但利息是个问题 15%，10%以下是人情债，不能随便背的!

2，目前自己创业很艰苦

顺利的话转战上海（上海消费能力比广州高，做服务业第一选择加上我在那里呆了 7 年）

2011 年 打算在上海买房自住（09 年家里卖了套，谁能想到要回去，命运弄人）

现在有 2 个选择 1，先借钱马上买；2，等明年有钱了

中建我记得是去年国庆在帖子里说的 当时价位是 4.6
没几天就涨停 这是中建上市后唯一一次涨停 后来最高到
5.3 短期对于这种大象来说不低吧

一不懂止盈 二不知止损 套了你能怪谁
况且 我说的股票也不少 没哪支我说必涨 你赚了钱也
不会给我吧 呵呵

听人家推荐股票就能赚钱 那赚钱就太容易了
不止在这 在群里别人问我股票 我也是这么回答 自己
先了解清楚公司基本面 设定好止损和收益再考虑买不买
我又不是股神

况且 帖子里我说过的股票也不少吧 没哪支我说过必
涨

作者:招招是道 日期:2010-08-30 21:30

作者: 怀念狼籍的日子 回复日期: 2010-08-30
18:12:59

2011 年 打算在上海买房自住 (09 年家里卖了套, 谁能
想到要回去, 命运弄人)

现在有 2 个选择 1, 先借钱马上买; 2, 等明年有钱了
再买 我倾向后者, 目前我看空!

但就几个月的时间差 涨的话也有可能要我多辛苦 1, 2
年 其不是很郁闷!! 还有广州的要不要卖了!! 请教!!

运气真好 招哥在线 求教这个

你既然有顾虑，就后者吧，短期房价还是有调整的可能，广州的房子卖不卖，就看你能不能找到更好的资金升值渠道，我倒建议不如卖了广州房，去买上海房，涨跌都不亏。

作者:招招是道 日期:2010-08-31 23:49

作者: onlywaiting 回复日期: 2010-08-31 20:48:17

楼主大哥，09年看了你的帖子，从此以后每次跟我老公提起你都是说“我的专家”，不是“网上的专家”，热切的希望你给我点意见啊。我说下我的情况，麻烦帮我分析一下啊，我跟我老公都很彷徨，如果是你会怎么办啊？

家庭存款30W，我名下有一房产自住（但是很吵，产权也只剩下30年了，电梯高层），普通打工族，拿死工资的那种，我老公税前1万3，我税前7K，30W存款我是一定要拿来买房的，但是很纠结的还没下定决心这30W是买来自住还是买来投资，反正我这里有很多想法，不知道如何抉择，真的很彷徨：

1、继续住现有的房子（月供3500，25年贷款，月供少，生活压力小），30W去买个2房或者1房出租，我们属于难得折腾的那种人，基本上买来就不会卖了，收租就满足了，即

使大涨也不会卖的；

2、30W 买个 2 房自住，现有的房子出租。纠结的是重新买房自住 120W 下不来，自住的话压力好大)。

真不知道怎么办哦，楼主如果是你，你会怎么办啊？反正我是铁了心要买房子，09 年上半年没买，至今仍然后悔的肠子疼，所以一定要把这 30W 花出去，否则我睡觉都不安稳，每天做梦都梦到房子，已经严重干扰了我的生活，麻烦大哥给点意见啊！如果你处在我们的这种情况，你会怎么办啊？

急急急

买房可是大事情 还是要冷静

你们夫妻的收入，供个 6-7000 左右的房问题不大，房子首先是买来住的，越舒适越好，对于刚需尤其如此，你现在既然对自己住的房子不太满意，当然先考虑换房自住，原来的房子出租，不过你现在住的房子，楼龄应该很老了，又是高层基本没有城市更新的可能，升值的潜力有限。所以如果觉得压力过大，不如考虑卖了现有的物业去置换新物业。

而且你买了就不想卖，就不用太纠结现在房价高低的问题，时间是最好的抵御风险的武器。

作者:招招是道 日期:2010-09-02 20:45

作者:敢路人 回复日期:2010-09-02 01:01:41

8 月 27 日不知怎地头脑发热买了金辉大厦一个 46 平米

的房子，65万，请问招招大哥，这房买了不会亏吧？

不知道在哪 没听过

作者:招招是道 日期:2010-09-02 21:00

作者:joylee1985 回复日期:2010-09-02 02:01:48

楼主，你现在关于打新股的观点不敢苟同啊！

以前可以，现在总觉得不一样了。

第一个是 中国股市从非全流通向全流通迈进，现在应该是那个价值重估的阶段，虽然时间比较长，不知道是什么区间，但不可能再是以前的平均估值区间了，肯定会低的。

第二个是 现在的新股发行制度其实跟07年已经不同了，打新收益大大的不如从前，如果借贷打新，委托的机构操作不好，反而还有风险。现在新股一般都是容易炒作的小盘股有溢价，而盘子稍稍大点的，收益率极低。

第三个 请LZ看看佛山地区的房价，广佛同城，地铁马上就要通了，而且佛山的房子确实修的漂亮，环境很好。

08年出来社会的，感受最深的就是 不能总以自己固有的认知去看待整个社会，不到那个层次根本难有那个层次的想法啊，要多跳出去看一看。刚出来时09年初，有人叫我买房，说可以买了，反正以后结婚要用，但是当时看着房价那么贵 远远超出自己的收入，想想买他干嘛，也认为买的人是傻子。后来接触的人多了，接触的有钱人也多了，才知

道原来是自己的层次太低。自己也有些钱了，才知道那么多高档的、享受的地方为什么能做下去，人家图的是爽，不是看便宜跟贵滴，那时候才能感受到那种赶紧。所以人看问题，首先得明白自己的层次。

现在虽然没多少钱，但是我也经常去看看房子，看看楼盘，否则书到用时方恨少，楼到买时不懂挑。

不过现在的房价确实难看，因为连工作了 20 年的，效益好的国有企业的双夫妻职工，我的同事买起来都觉得压力大，所以说可能确实有点高。但是另外一个做老板的却果断的拿出 450 万买了套 380 平米的豪宅自主，他说还要涨，最主要的是这些房子，你不买他就没有了。

所以我也迷茫，当然也没钱，总不能找父母要吗，总不能高额借贷吧。

对于房子这东西，我现在确实不敢过多负债，二三十年的还款期不是可以预测的短短几年，什么都有可能发生啊，经济危机可能，我下岗也可能，改朝换代都可能啊。

还有，我就纳闷呢，那些人说买了房子说不跌都是保值呢

你超出自己能力去负债，也是多付利息的啊。买了 100 万的房子，一年 6 万利息，两年就是 12 万啊。刚开始月供付的可都是利息啊，你过两年就算涨了 10%，110 万卖出去，都是亏了 2 万啊。

楼主，你看看我说的这些，思维哪里有没有问题。

恰恰相反，据我群里上半年坚持打新的兄弟自己统计，截至到7月底，打新的收益是12%，他的这种收益比较普遍，收益远远好于大盘，新股发行改革后，散户的中签和收益明显上升，机构收益直线下降，基本上没有银行做打新理财产品，07年是新股理财产品泛滥。这周还有一个兄弟运气很好，中了2支新股，一次赚了3W多。

股市PE估值肯定是要比之前要低，这点我认同，市场资金供给不足将会是常态，现在八二行情就是这样，大盘难涨，小盘股满天飞，因为资金流向是有限的，不形成共识，大盘股都没人去拉，但这给了价值投资者投资大盘股的机会。

关于负债，主要在自己能力承受范围内的负债是福气，我鼓励大家合理负债，尤其是现在首套房贷还能享受优惠的情况下，一定要好好利用，以现在基准利率6%估算，现在的实际CPI要高于贷款利率。

你那么算就是错误的，2年的房子，上涨10%，这样的房子和垃圾没什么区别，连CPI都没超过，除了房价调整的08年，没哪年低于过15%，至少深圳是这样，2年涨30%，你算算你赚了多少钱。

作者:招招是道 日期:2010-09-02 22:03

是高层吗？如果是高层独栋拆迁预期基本是没了，南邮片区很多多层的老房子迟早都是要拆的，07年的高位现在还没回去，说明物业不算是优质物业，深圳很多地方的房子都比07年高出一大截，尤其是关内。

你的房子位置还算不错，装修好点出租，应该能租个1500-2000，月供基本不用管了，你既然有放三年的打算，就没问题，不会亏钱的，赚多赚少的问题罢了，小房子也不要指望赚太多，3年回到1.6没问题的。

建议赶紧租出去吧。

作者:招招是道 日期:2010-09-02 22:16

从租售比看 200左右 以深圳目前的市场来看 很不错了 那就更不用担心了 你说的月供应该是偿还的本金加利息 这套房子实际已经给你带来现金流了 不错 理财就是这样 涓涓细流汇江河 不急 慢慢来

作者:招招是道 日期:2010-09-02 22:18

这几天感冒 在家中静养 所以没事就泡泡天涯 回的勤快些 呵呵

作者:招招是道 日期:2010-09-03 23:28

作者:天狼之路 回复日期:2010-09-03 08:46:13

我在4、5线小城市，有两套房，一套是1998年的最后一批集资分房，80平，4万买的，目前值32万，据说这个不占首套房指标？目前给父母住

一套是 2005 年的商品房，130 平，2800，总价近 38 万，地段很好，当时是全市最贵的，现在涨一倍有余，还是全城最好的地段，自住

家年收入近 20 万（含公积金），基本稳定

有 70 多万资金投资股市，

20 万借款，年收益 6%，

几万现金

公积金 10 几万

目前准备买一套房，90 平，还未开盘，估计价位在 4000 左右，总价要 36 万多，买房目的，主要是先将此地段和价位锁定，将来半卖半送给妻弟解决住房问题，如果他发财了不要此处房，我就做为自己的投资了，再就是过 4 年可做为孩子初中的学区划片房。

打算全部用公积金首付及贷款，贷款期限 5 年，每月自己现金还，年底再用公积金还

还考虑在厦门岛内买房投资或出租，中小户型，现金解决后，不足部分用商业贷款

现在觉得在厦门岛内买较贵，投资收益不知能否理想，且打理不方便，

考虑在本地繁华地段投资商铺，20000 多一平，也是尚未开盘，且不一定能买到，

请招招给个建议，谢谢了！

1: 借款尽快收回，收益太低。

2: 半卖半送？当你妻弟还蛮幸福的

3: 买商铺

作者:招招是道 日期:2010-09-03 23:30

作者: 我知道太多了 回复日期: 2010-09-01 10:44:30

不知道楼主对广州房产熟不熟，亚运村十一开盘，值得买吗？

当年天河区也是一个六运会发展起来的，不知道番禺是不是也有这个潜力呢。。。

广州的情况不清楚 深圳大运村概念炒作的很失败

作者:招招是道 日期:2010-09-03 23:34

作者: 飞飞肥 回复日期: 2010-09-01 11:13:00

才发现楼主的帖子，希望楼主能给个建议。

我准备明年和女友结婚，首次置业希望买 75 平左右的两房。4 月份开始看房，结果遇到了新政所以观望到现在，想到房价会跌，中间几个月也是零零散散的在关注，可这两个月市场反应让我感到无比的压力，甚至快撑不下去了。

目前有几个关注的片区，

1. 海印长城片区，贷款买手里可以留些余钱，生活方便；

2. 花园城 3 期，钱花光，没地铁，其他都很好；

3. 蔚蓝海岸，需要借钱买房，还款压力很大，但是个人觉得后海还有升值空间。

lz 认为哪个片区更值得买入呢？自住和投资功能都需要。

现在没有买，就是因为一些投资的朋友觉得年底会跌，您觉得我还有必要这样等下去吗？心很累，望能帮助！

提前感谢！

升值潜力后两者大些

觉得压力大就买海印、考虑以后学位问题就花园城、想持有几年后多赚点钱就蔚蓝

作者:招招是道 日期:2010-09-03 23:35

作者: 飞飞肥 回复日期: 2010-09-01 11:13:00

才发现楼主的帖子，希望楼主能给个建议。

我准备明年和女友结婚，首次置业希望买 75 平左右的两房。4 月份开始看房，结果遇到了新政所以观望到现在，想到房价会跌，中间几个月也是零零散散的在关注，可这两个月市场反应让我感到无比的压力，甚至快撑不下去了。

目前有几个关注的片区，

1. 海印长城片区，贷款买手里可以留些余钱，生活方便；
2. 花园城 3 期，钱花光，没地铁，其他都很好；

3. 蔚蓝海岸，需要借钱买房，还款压力很大，但是个人觉得后海还有升值空间。

lz 认为哪个片区更值得买入呢？自住和投资功能都需要。

现在没有买，就是因为一些投资的朋友觉得年底会跌，您觉得我还有必要这样等下去吗？心很累，望能帮助！

提前感谢！

升值潜力后两者大些

觉得压力大就买海印、考虑以后学位问题就花园城、想持有几年后多赚点钱就蔚蓝

作者:招招是道 日期:2010-09-03 23:50

作者:一碟小小蔡 回复日期:2010-09-03 23:29:54

招招，希望你感冒快点好，不过也希望你能有空帮我回答。是关于一对老人家的问题，已经退休。有存款十万多点吧，在我们的地级市能勉强买个旧的二手房，这里有火车孩子回家方便点绿化好点不过老人不是很熟悉，县城能买个大的旧房，绿化不好熟人多些，老人家担心手头的钱贬值，自住保值最好都做到，是买地级市旧房，还是县城的旧房合适呢？另问地级市比较中心地段有小区的新电梯房更保值还是旧楼梯房楼层不高朝向好？招招，先谢谢了

谢谢！好点了，深圳最近温差太大，发热门诊人满为患，可惜 A 股没纯正的医院股，呵呵。

你这个问题看起来简单，但比较难回答，简单的说说我的意见吧

从升值潜力来说肯定是中心地段带小区的电梯房，有电梯老人家住着也方便，地级市的医疗条件多少也比县城好。

但老两口，身边没子女，没熟人，搬到一个陌生的城市住着很难受的，好比我父母，每次来深都住不长，总觉得没家里住着舒服，老家亲戚朋友多，没事约人打打麻将、钓钓鱼、串串门，老人家多出去活动有利于身体健康。

作者:招招是道 日期:2010-09-05 21:53

作者: onlywaiting 回复日期: 2010-09-05 20:51:47

楼主大哥，昨天入手一套南山的愉康片区的单身公寓，53W35 平，月供 2000，朝南，号称可以出租 2300，因为要赎楼，国庆左右才能过户，现有我有 3 个问题需要你请教哦：

1、网上看到说 10 月 1 号开始要杜绝阴阳合同，好害怕到时候无法顺利过户，要是不能原价过户纠纷好大的哦，虽然合同里面注明了如果税费增加就取消合同，但是钱到了人家荷包里面想拿回来不说都知道都多难，大哥，你说会不会阴阳合同有问题啊？好担心不能顺利交易。

2、另外这个价钱你认为如何啊？会不会亏本啊？不过

我是不打算卖的，就希望房租暴涨！

3、另外还剩 10W 块钱，我去买一套一房一厅的小产权房出租，月租 800 左右，你说这样行吗？村委盖的那种集资房，不是个人盖的，安全吗？

4、如果顺利交易的话我和我老公名下都有贷款也有房产了，是不是以后很难做到首套房的贷款了？如果真是这样的话，那 10W 没出路，我不想存银行，也不懂其他的理财方式，第 3 点描述可行吗？

多谢啦，期待你的答复，焦急中，害怕阴阳合同的事情啊！

急急急，楼主请现身啊

1、阴阳合同现在看没影响，9 月份说大限，中介现在开始忽悠 10 月了？

2、2300 租金收的到吗？怀疑，那么小的房子，租金如果有那么高，风险很小，你又打算长租，不会亏。

3、基本上没风险，你要有那么倒霉，碰到强拆，可以去买彩票了

4、名下都有房 自然不能算首套 所以首套不如买大点买个 30 几平 太浪费指标 以后会后悔的

作者:招招是道 日期:2010-09-06 17:21

问各地房价走势的人很多，买房是一项比较大的投资，

谨慎一些总是好的，我对当地情况不了解，很难一一回答。

结合昨天在群里谈的对深圳楼市走势的长期判断，在这里也简短说说，希望对其他地方打算购房的兄弟有一个参考：

1、深圳的住房大体上是紧张的，按照十一五的住房建设计划（06-10年），到今年上半年，实际连一半的目标也没完成，原因有2个，一是用地供应不足，二是开发商囤地现象严重。介于未来深圳住房用地主要是依靠城市更新完成（尤其是关内），未来供应量还是偏紧的。

2、从现在存量房来看，大概商品房85W套，各种福利房和私宅大约120W套，全市存量房市200W套左右，其中99%的原住民都是有房的，人均居住面积400平，户籍人口拥有房产的比例是70%，人均面积27平，非户籍人口拥有房产的比例是30%。从这个数据分析，深圳的房源是比较紧张的，因为深圳户籍人口比例很低，年均增加的户籍人口加上非户籍的刚需和一些投资需求，导致供需长期紧张（请注意，我说的是长期，而不是短期，短期比如08年，政策和金融环境导致需求大减，供需发生逆转，这种机会可遇而不可求）

3、现在置业门槛比较高，说有史以来最高也不为过，新房的价格居高不下，说明购买力依然旺盛，有朋友常说，不知道这些人的钱拿来的。流通性泛滥已经是事实，M2的值比美国还高，什么是M2通俗的说就是市场上可供流通的货币，说白了就是不差钱。

4、中国的 CPI 有多高，其实大家心里都有数，绝对不止统计局公布的点点，统计局是全国造假专业户，去年房价涨幅的数据成了公开的笑话，我相信大家的收入实际也是在增长，或许有高有底，但至少有一部分人年均涨幅不低于 10%。简单的说就是今后大家手里的钱会越来越多，但单位购买力会逐渐下降。

5、明年大家一定要关注，深圳住房公积金制度实施对深圳楼市的影响，明年大家一定要关注，深圳住房公积金制度实施对深圳楼市的影响，明年大家一定要关注，深圳住房公积金制度实施对深圳楼市的影响。这里说三遍，就是要强调。

6、房价自然不可能一直这么疯涨下去，但现在还在上涨通道，什么时候开始下降开始崩盘，日本出现 20 年滞涨，香港 97 后 6 年经济负增长，中国要负比较难，正要负增长，统计局也会统计成正的，只要低于 5%，就闪吧，有多少抛多少，手里的钱也别存银行了，换成美元和黄金，能移民出去的就移民。

7、地产税和物业税会不会收？肯定会，对房价有没有影响，短期会有，长期没多大影响，改变不了目前上涨的趋势，HK 物业税有多高，房价还是那么高。

8、保障性住房到底能保障谁？好比深圳的保障房，最大面积限制在 60 平，从目前 2+1 家庭的用房需求看，2 房过

渡，3-4 房才能最终满足需求，60 平的房解决不了住房问题，按照中国人的消费习惯和所谓面子问题，一旦享受保障性住房的经济条件有所改善，依然还是要购买商品房的。

9、深圳很多购买力有限的朋友，不妨考虑一下地铁沿线的老房子，其实一些多层小区价位不贵，完全可以解决刚需的居住需求，万一以后能更新，你还能获得超额收益，命苦不能怪党，前不久看网上关于东北下岗工人的生活现状，人家才是苦大仇深，辛辛苦苦为这个国家奋斗，把最美好的青春贡献出来，结果在上有老小有小的年纪被人一脚踹开。还有那些现在在工厂打工的农民工，说白了就是下一代下岗工人，有谁去同情他们呢？命运是要靠自己去改变的，指望他人和任何组织都靠不住。

先写到这吧，待会去看深圳三十周年庆典烟花晚会，希望深圳未来 30 年更加美好，居者有其屋。

作者:招招是道 日期:2010-09-08 22:27

作者:wanxh_cjg 回复日期:2010-09-08 00:12:55

我在重庆，目前很是困扰，希望得到你的指点。

我目前情况是：

已婚，有一女儿上幼儿园，父母其中一位同住带小孩，家庭月收入大概：税前 8500 左右，现金大概 8W；

目前名下自住的一套 2 室(建面 79 平米)的高层电梯房，公积金按揭 12 万 10 年，每月供 1207 元，05 购买 07 年初接

房装修后入住，目前市值约 40W。此房位置在市中心的主干道盘，优点是交通方便，紧靠 2 个商业中心（大概 2~3 个公交车站撑），缺点是紧挨主干道，灰尘多噪声大。

重庆的新房房价：高层小区房，一般在 7000~8500 左右；花园洋房一般 9000 以上吧；

由于对现有的居住环境不是很满意，而且觉得有了小孩，想换掉 2 室的购买 3 室的房子自主，想了很久，觉得大致有以下几种选择：

1、立即卖掉现有房子，再买新房或位置较好的二手房。但卖掉现有房子后，新房又没有落实，期间就没有房子可住了，小孩已在现有房附近上学了，带着小孩租房或搬家都不好。

2、借钱买一套具有升值潜力的二手房，然后卖掉现有房子去还借的钱。但是由于现金很少，我又是属于二套房，需要首付 5 成，借钱也难，又担心国家正在调控房价，现在下手买房会买贵了。而且 2 套房子的月供，按揭压力也很大。

3、等房价以后短暂的下跌时再去买。但是又担心重庆是直辖市，相比其他一线城市的房价又不高，而且最近又成立两江新区，可能房价没有下跌就直接涨上去了，那么对于我们这种拿死工资的人，以后要换 3 房的就更难了。

希望帮忙那分析一下重庆的房价走势，给我一高招，不胜感激，期待你的回复

其实说过很多次 长期看房价上涨是必然

你自住，买房不要在乎短期涨跌，你住 5 年 10 年 还担心房价涨不回来吗？

你要觉得自己有抄底成功的能力就继续等等吧，真的很在乎这房价 10-20%的波动吗？真跌了你也不一定敢买？投资最忌讳的就是这种畏首畏尾。

方案 12 没有本质区别，给个建议就是买卖都要快，不管你是买了房去卖房，还是卖了房去买房，否则涨跌看情况你是把握不住的。

作者:招招是道 日期:2010-09-08 22:34

作者: 飞走了哦 回复日期: 2010-09-08 21:45:16

楼主，最近我一直在关注民生，你前段时间说他的业绩很好，可为什么没有表现在股价上呢？现在出手民生有价值没？

没价值，我 A 股配置比 H 股少很多，民生 1 年不涨对我也没有多大影响，酒照喝，舞照跳，我买就是因为由足够高的安全边际，我现在对自己和群里的目标就是年均 15%的收益，上半年已经完成，下半年就是啥安全买啥，我也确实打算握 1 年民生，对一般投资者重仓民生的没几天就会握不住

了，要骂娘的，银行现在机构普遍不看好，主要是对地方融
资和地产调控的担忧，这种担忧不是短期内能消退的。

作者:招招是道 日期:2010-09-08 22:36

作者: rzczh 回复日期: 2010-09-06 22:11:48

楼主 我不是深圳的，请教楼主，对本次政府调控有什么
看法，调控的深度有多少？

谢谢楼主

长期调整，效果有限，逼迫开发商加大供应量为出发点，
以开征新税种为缓解日渐枯竭土地财政为敛财目的。

作者:招招是道 日期:2010-09-08 22:49

央视高清最近在播一部记录片 叫金钱的故事 建议大
家去看看 这个帖子写了3年了 我越来越觉得国人的理财观
存在很大问题 其中很重要的一点就是往往只看到眼前短期
利益 争一些蝇头小利 而没有长远的打算 看不懂趋势

作者:招招是道 日期:2010-09-08 22:56

郎咸平有本书叫做 谁也躲不过的金融危机

这是个伪命题 时间长了 自然谁也躲不过

我想在中国 现在正在发生的 未来必然发生的就是 谁
也躲不过的通货膨胀，

不管多空，我就问一句话，如果大家有100W，认为不换
成能增值的资产（我这里说的资产不一定值房产，现在的古

玩、玉器、甚至木头，涨幅都不知道比房价高多少)，存在银行 10 年后还能值多少？

不要怪有钱人炒房，因为他们放在银行更亏不起。

作者:招招是道 日期:2010-09-09 23:54

作者: fanfengx 回复日期: 2010-09-09 08:08:57

招招大哥，你好。我最近也想买房了。因为只有 25 万块钱，买不起关内了。我觉得以后关内都会作为第三产业，像我这种做第二产业的可能早晚得往关外搬。最近我看中了一个盘，叫做振业峦山谷，现在位置很偏，在龙岗，后续配套似乎还好，半求也是吹的不是一般的牛，环境的确不错。大概 9000 一平。如果我将来去华为上班，距离还好，公司班车半个钟吧。我想咨询咨询您的意见！

做什么行业的和在哪买房没多大关系，龙岗的房子一直是所有区中最便宜的，主要因素就是交通和区域定位，你说的那个盘，价格应该不用 9000，8000 左右就能买得到，目前看来位置不是很好，如果自住，长期持有，等到地铁通到附近的时候，会有一定的升值潜力，总之自住可以，投资不是太好的选择。

作者:招招是道 日期:2010-09-10 00:00

作者: 猫儿飞飞 回复日期: 2010-09-09 18:20:30

招招大哥你好，看了你写的一些建议，我觉得很中肯，

也很受益。

现在我有些矛盾，非常非常希望你能给我一些建议。

目前情况：

有一自住房 8 年楼龄，在广州奥林匹克附近，但是只有两房，加上老人一起居住觉得比较挤。家中存款 30W 左右。年收入只有 12W 左右，主要是老公收入太低。暂无小孩，计划马上要 BB。

我坚持卖掉现有房，现房可卖 100W 左右。换一个 110 平方米左右的房子，则要贴补 40W 才可以。老公不是很想换房，他想去郊区如增城买一个小两房做投资。这样压力不大。老公是属于胆子很小的，害怕压力。我想换一个大房，再在郊区买一个小房，总计贷款需要 60W 左右，因郊区处的那个小区 2012 年开通地铁，现正在建设中。我想 2012 年肯定会升值。

面对老公的犹豫，房价也在不断的涨，通货膨胀也越来越严重。我觉得 30W 越来越贬值，心疼啊，因我又不会其它投资。

招招大哥，我说服不了我老公，是否可以我个人就直接在增城区买一个 100 多平米的总价 80 来 W 的房子，当然我不知你是否了解广州的情况。增城新糖新世界，唯一就是 2012 年小区旁通地铁，小区环境还可以，但现在周边来看生活还不是很方便，你觉得有投资的意义吗？

你计划要小孩，又和老人住，换房是必然选择，否则那么多人两房哪够，卖了自住房或者抵押现有住房，再去买大房，现有房出租都行。先把实际住房问题解决了，再考虑是否买房在增城投资的问题，地铁开通前后半年，一般都会带来相关区域的房价上涨。

作者:招招是道 日期:2010-09-10 00:07

作者: standleyzhang 回复日期: 2010-09-09 22:54:01

招招大哥，我关注您的帖子也有一年多了，现在实在憋不住了，就是想说说几句话，真希望您能回答我，先谢谢了！

一是不知您下一年还开群不？有的话记得早说啊，想起去年末您开群我没加入，真是追悔莫及。

二是我有个问题想请教您。我家现在有四十万买了基金，是华夏成长，07年的时候曾经到过六十几万，可惜没出，唉，现在剩三十多万，我的意思是卖掉来打新，要不买房子也行

（我家在广东汕尾），而我哥的意思是继续持有。想您给个建议。谢谢！

现在每天都能收到入群申请，但都被婉拒了，因为时间和精力有限，年底应该会开新群，去年的群也会免费继续保留，具体到年底再说吧。

华夏在基金公司里算是非常不错的，30多万如果打新，

基本上 2 个月左右能中一次，年收益 10-15%，看你是否有能力长期坚持，基金收益比较波动，打新收益相对稳定很多。具体基金的买卖时机，我之前帖子里专门有过安装 A 股平均 PE 去操作的方法，可以借鉴一下。

作者:招招是道 日期:2010-09-14 16:27

最近家里有点事，所以没怎么上网

作者:招招是道 日期:2010-09-14 16:29

楼主的贴我跟了很久了，最近我也被房子困扰，目前是 3 口之家，小孩 3 岁，家庭现有住房 2 套，1 套 2 房无贷款，市值 140 万，目前出租，租金 3800 一月；另外一套 3 房自住，市值 160 万，还欠 30 万，另外还有现金 20 万。

目前自住这套房子的户型、环境、管理都很差，出租的那套 2 房又太小，不适合住家，我们主要是考虑改善目前的居住条件，附带把小孩学位解决了。

家庭年收入 30 万左右，但不是很稳定。如果要再次购房，属于第三套，不能贷款，困惑是：

- 1、初步了解了我们看中的房子价格，3 房基本都在 270 万以上，如果把 2 套房子都卖掉，可以换一套这样的房子，但目前出租的那套 2 房位置很好，租金比较高（相对我们当时的购入价），舍不得卖，租金可以把小孩的上学什么的费用都解决了。

- 2、卖掉现在自住的房，可拿回现金 130 万，另外需要

的钱找亲戚朋友借，但 l g 不肯开口问别人借钱。

我们目前住的这套房很差，价格一直都上不去，我担心房价继续涨，我们需要补的差价越来越大，l g 认为房价不可能这么涨下去，他说先攒钱，攒够了再买（因为反正没法贷款）。另外，学位的问题不是特别急需，目前房子所带的小学学位不算很差，l g 说可以慢慢攒钱。

目前的困惑是，我是该出手买房，还是该继续观望，如果买采用哪种方式。请 l z 给点建议，谢谢。

你可以把第二套房卖了，第一套房子做质押贷款。然后把筹集的钱换房

作者:招招是道 日期:2010-09-14 16:50

作者: lemondcat 回复日期: 2010-09-14 15:01:06

楼主是很精明的人！我依然记得你小姑那句对你小时候的评价！我现在也是 24 岁！楼主的精明刚好遇到了机遇！很是幸运！

我想请教下，布吉 深惠路 3 号线 丹竹头出口处的一个楼盘 英郡年华 132 平方 南北通透 20 多层的房子 150 万现在买 怎么样？有没有什么建议？

我期待着我的第一桶金！

那个楼盘我知道 周围配套还是很不成熟 附近的桂芳园要好点

作者:招招是道 日期:2010-09-14 16:53

作者: congjing1974 回复日期: 2010-09-14 13:02:57

楼主你好, 南山区南头片区的东方美地苑, 不知道你知道吗?

我想买一套 35 平的一房, 55 万, 用于自住, 是否合适, 请您帮忙分析一下, 可以吗? 谢谢!

价格还行 周围配套和交通也比较方便 如果首套自住不如买大点 否则 7 折 2 成太浪费

作者:招招是道 日期:2010-09-14 16:57

作者: supperbabyhappy 回复日期: 2010-09-14 10:17:18

招招大哥你好, 看了你写的一些建议, 我觉得很中肯, 也很受益。非常非常希望你能给我一些建议。

我们是刚需, 准备买房结婚的, 从年初看到现在, 房子一直是微涨状态, 我们看中的房子是金地梅龙镇和世纪春城, 两房, 70 几个平, 前一个月是 110W, 现在就最低 120W 了, 我一方面想看到 10 月份再定, 同时又特矛盾怕它继续上涨, 希望招招大哥能从你考虑的角度给我点建议, 先谢谢您了!

既然犹豫 那就等到10月吧 8月份的量价齐升是被阴阳合同大限给吓的 10月份的价格估计和现在价格应该相差不大

作者:招招是道 日期:2010-09-14 17:10

作者: sprina0321 回复日期: 2010-09-12 23:18:06

招招,今天看你的帖子,收益菲浅啊

我们在深圳,目前也想买房,因为我们在罗湖上班,双职工,到处看了一下,

就想去布吉买,佳兆业可园,楼主觉得怎么样?

现在一万四多,未来有没有上涨空间,说实话,我觉得也挺贵的。

说实在话 布吉不是最好的投资选择 自住倒是可以 地铁通了后 交通问题会有比较大改善 但也成为不了什么高端小区

作者:招招是道 日期:2010-09-14 17:13

二、以后的思路:

1. 关注房市,看到有利差就入手(只是不能贷款了,只能买点总价低的房子)

2. 没有好房子的时候打新股

3. 坚持基金定投(嘉实三百;易基50)

为什么不能贷款 有贷款才能利用杠杆 你们夫妻收入已经算不错的 只要坚持低风险理财 以后日子会越来越好的

作者:招招是道 日期:2010-09-14 17:18

作者:鹏飞南冥 回复日期:2010-09-12 20:01:32

请问下招招兄,进几年的动态市盈率哪里可以查到,股票交易软件上也没有,只能在上交所深交所查到近几日的?我也希望有较稳定的收益就可以了,可惜今年才做到6%,不知道招招兄何时新开一群

去网上一搜关键字 很多资料出来

作者:招招是道 日期:2010-09-15 15:45

招招,你好。。。作为同龄人我对自己真感到羞愧,5年前都有十几万了,该买房是不买房,该买股票时不买股票,这几年存到的钱都亏到股票里去了,现在我跟我老婆存有15万元,两个人工资税后共1万左右,比较稳定,跟亲戚借可以借6,7万,在布吉两房的价位在60-70万,三房80万到90万(没办法老婆在布吉上班),你觉得我买两房好还是三房好??,30年的贷款好还是20年的好????我有个两岁的小孩必须买房了。恳请指点》》》》》》》》》》

三房，30年，现在的首套房7折利率政策相当优惠，买的房越大总价越高，贷款年限越长，很划算，相当于银行在补贴你。

作者:招招是道 日期:2010-09-15 15:48

作者: supperbabyhappy 回复日期: 2010-09-15 09:51:03

作者: supperbabyhappy 回复日期: 2010-09-14 10:17:18

招招大哥你好，看了你写的一些建议，我觉得很中肯，也很受益。非常非常希望你能给我一些建议。

我们是刚需，准备买房结婚的，从年初看到现在，房子一直是微涨状态，我们看中的房子是金地梅龙镇和世纪春城，两房，70几个平，前一个月是110W，现在就最低120W了，我一方面想看到10月份再定，同时又特矛盾怕它继续上涨，希望招招大哥能从你考虑的角度给我点建议，先谢谢您了！

既然犹豫 那就等到10月吧 8月份的量价齐升是被阴阳合同大限给吓的 10月份的价格估计和现在价格应该相差不多

先谢谢招招大哥了，10月份能回到110W吗？这个价格是我们的底线

一个月内，估计比较难，多看几套房吧，价格有时也谈的下来。

作者:招招是道 日期:2010-09-16 16:19

作者:招招是道 回复日期:2010-04-08 17:25:33

前海的房子 我之前就说过是自己看错了 今年2月份已经在前海某小区购置房产一处 前海的规划题材还是很值得投资的

这套房子在现在看来，即使调控政策下，回报也相当不错，呵呵，继续看好前海片区

作者:招招是道 日期:2010-09-16 16:21

作者:楚_容 回复日期:2010-09-16 13:10:21

那个是否要买房，及是否借钱还是贷款的问题，楼主还没有回答;)

我以个人的有限的经验提供给你参考下:

买房首付越少越好，贷款多一点没关系，年限久一点没关系;) --通货膨胀时代，贷款就像福利:)

另，如果有足够的首付款，还款没有太大压力的情况下，可以考虑供两套小户收租投资，或是买套稀缺资源大面积的自住房。

这位朋友回答的不错 类似的观点我帖子里我已经讲过

多次

作者:招招是道 日期:2010-09-16 16:23

作者:阿罗_哈 回复日期:2010-09-16 15:46:11

招招老师请教一下:我用一商用房办理了授信贷款,上限可贷100万,利率上浮10%,5年内随贷随用随时可还,请问用来打新合适么?还了利息一定还会赚么?听说有破发的啊?我不懂股请教了!多谢啊!

可以 破发是低概率事件 打新收益年化在10-15%之间

作者:招招是道 日期:2010-09-16 16:29

作者:zhangqi20120 回复日期:2010-09-16 13:38:07

同在深圳,毕业四年了觉得自己混的很差!好在08年大胆的在深圳买了套二手房,现在涨了26%的样子,自住中。现在还欠银行贷款35万,去年把他从30年申请为20年,听招招的觉得不划算!后悔中。。。现在手的有十多万现金,坚决不还银行,想去买股票开了户,一直觉得没有合适的,也不懂得,今天上午看招商银行跌的差不多了想买点,问一个熟悉股票的同事,他说不要买太多,2成仓就可以了。不知道招招能给点建议么?另外我住的旁边(盐田区)有个新盘正在建,位置环境很喜欢,估计要1年后开盘了,价格估计也要2万左右吧,地基才开始打,不过估计付十多万首期买第二套的话肯定买不起,我想尽快周转下这点钱等那

个盘开了，买一套 2 房的自住，现在这个旧的二手房租或者卖掉，这个有 91 平，不到 9000 的价格。我和女朋友去年结婚了，年收入不多才十万多点，招招能给我点理财投资的建议吗？关注你的帖子 2 年多了，很佩服你，希望年底有机会进你的新群！先说声谢谢！

银行我也买了 不过是民生 短期内银行估计没什么起色 不要太高指望 。

如果你想买盐田的房，按现在你说的情况，基本是首付是不够的，想买，要么就是提前还款，然后把你之前的房子做质押，然后把质押贷款的钱做首付，房子出租。

现在转按揭部知道行不行了，否则转按揭也可以套现一部分钱。

实在不行就把房子买了，换新房。

作者:招招是道 日期:2010-09-17 23:35

招招 我现在想把这十几万去买个一房一厅的出租，一年到一年半的样子，有机会涨的话就卖掉。然后凑点钱换新房，如果不涨就继续出租，租金和 30 年的房贷应该差不多，自己可以承受的起，你觉得如何？

十几万估计 5 成首付的话 估计也很难买到合适的房 单身公寓还有可能 如果能以租养供自然最好 但面积小涨

起来也赚的少

作者:招招是道 日期:2010-09-17 23:37

我俩都是深户，我有住房公积金，去年开始交的，按照最低标准交的，我老公单位现在还没给交，该不该把这十万留着，明年可以再存十万，加起来 20W 明年住房公积金贷款买个一房一厅？还是现在直接去买个小产权房？

现在深圳有住房公积金的单位很少 也办理不了住房公积金贷款 建议留到明年办理住房公积金贷款买房 否者直接当现金用 太浪费了

作者:招招是道 日期:2010-09-17 23:50

结合最近喊的最凶的要打击房价的重庆 房价还没跌又开始财政补贴购房者 唉

中国其实就那么回事 还是毛主席说的好 喊得凶的都是纸老虎

你要真敢和小日本真刀真枪的干一场 夺回钓鱼岛 被人制裁 房价跌 50% 全国人民喝一年粥 我想大部分人也没什么怨言

都被人欺负到这份上了 还克制 每年国防开支那么大 不就指望这时候保家卫国吗

作者:招招是道 日期:2010-09-19 00:20

对各地楼市的走势 实在不方便一一点评 理由之前已

经说过多次 具体问我在哪买房 我连那个地方都没听过 实在不好乱说

谈谈对房价大体走势的看法吧 之前其实也说到过多次 现在就楼市回暖简单说说我的观点

中短期来看 人民币的升值和美元疲软 是大势 这就导致货币供应量长期过剩

结合中国劳动力大量存在和长期劳动成本逐渐上升的趋势看 说产业转型 很难很难

高科技行业解决不了中国的就业问题 服务业比重又不高 怎么办

投资拉动就业和 GDP 是中国之前和今后很长一段时间内的必然选择

我们现在社会面临的问题很多，高速增长虽然不能掩盖所有问题，但至少延缓了矛盾的爆发，决策层也倾向于尽可能的延长的高增长，希望通过高增长解决问题。

要继续这种高增长，货币泛滥就必然，换一句话说，就是通胀不可避免，各种企业利润的增长、原材料和劳动力成本的上升、新增就业人口的就业，都要通过产品的价格上涨去化解。

高通胀首先体现就在大宗商品价格和地价上，至 00 年来，中国 10 年间的平均地价上涨了 10 倍，一些热点地区甚至上升了近百倍，毫无疑问，中国的平均地价是所有经济体

中最高，中国三分之一的贷款都发放了给和房地产及相关的行业或者用土地抵押的地方融资平台，大家有兴趣可以去看看 09 年财经杂志 9 月份关于地方融资平台的专题报道。

我说这些的核心就是，土地资产的升值是房地产价格持续升值的基础，各种需求是这种需求的推手。

所以这种经济增长方式短期内是不会发生根本变化的，中国政府也没有这么强的纠错能力，所以无论出台什么政策，向下只是影响短期趋势，长期上涨是必然。08 年那波，紧缩财政和金融危机的内忧外患本身才是导致房价下降的主要原因，目前不具备实施紧缩财政的条件。

你发了那么多货币，总要人买单，不是楼市就是股市，政府希望大家都去投资实业，现实吗？只是一厢情愿想法。

作者:招招是道 日期:2010-09-20 23:06

作者:shinelion 回复日期:2010-09-19 15:15:12

招招大哥你好，这个帖子我关注很久了，不过一直都是在看没有发言。从 07 年来您对未来的趋势还是判断的很准的，让我非常佩服。小弟近期想入手一套宝安新中心区的小房一套，实力有限，呵呵。宝安大道和裕安路交界的卡罗社区，均价大约 15500 左右。主要是看好这一带划入了前海服务区，应该会有比较好的空间。请问招招大哥对这一带的投资前景怎么看？最近几个月这一带是否会有上涨？在这里投资是否合适？谢谢

-----5%

位置还行，价格也比较合适，通了地铁后价格估计还会
上涨，但现在整个宝安都在炒前海概念，实际前海管理局的
管理范围 基本都是在南山 ，要投资前海概念就别炒那了，
宝中目前空置率比较高，你那个小区还好点，都是小户，
比较适合年轻人过度。

作者:招招是道 日期:2010-09-20 23:08

作者: zhangqi20120 回复日期: 2010-09-20 21:24:01

招招，深圳买第二套住房首付要五成吗？谢谢~

要

作者:招招是道 日期:2010-09-20 23:09

作者: 玉闲 回复日期: 2010-09-19 22:51:16

房价上涨还是人民币购买力下降？

两件事情完全可以同时发生

作者:招招是道 日期:2010-09-23 16:12

楼上的发一个 表明自己观点就行了

挤兑银行 呵呵 07年的时候深圳有人发起不买房运动

结果组织者后来公开向大家道歉

这点比牛刀强 知错就改

主意不错 太理想化了 但银行存款有多少是没买房空军的 你研究过吗？

这里普及一下金融常识吧

况且金融危机是好事吗 经过一次金融危机发财的是谁 不可能是普通老百姓吧 金融危机不过是再一次洗劫 一没资本优势 二没政治优势 金融危机只能是雪上加霜！

挤兑银行一般在严重通货膨胀的时候才发生 因为没有人愿意保留现金 都换成商品 真出现这个问题的时候 比如70年代的阿根廷 49年的国民党退败之时

银行没钱怎么办 加快货币供应量 24小时开动印钞机 100元最大面额的人民币 可能变成100000面额 你取出来的钱再不花掉 就会如废纸一般

所以 你的论证有2个逻辑错误

1: 即得利益集团不会和你干这么幼稚的事

2: 指望挤兑银行引发金融危机 中国的银行体系说白了都是国有 商行了没钱要倒闭了 找央行 央行没钱就印钱 你取的完吗？取出来指望在金融危机下保值升值 基本上就是幻想。

中秋已回乡过节 国庆也准备出去走走 祝大家中秋、国庆快乐！

作者:招招是道 日期:2010-09-23 21:03

作者: 太阳大仙 回复日期: 2010-09-21 23:42:55

请教招招大哥：

中兴通讯在深圳西丽建的安居房，情况如下。

1、均价 3K，使用年限 43 年。2011 年建成，毛坯房，自己装修。因为是工业用地，公司员工买了后无产权证。

2、员工从拿到使用证起（2011 年）必须再在公司服务 6 年，服务期内离职或被辞退，房退还公司，已付本金退还员工。已付的利息和装修费不退。

请问，

这个房子是否值得买？万一公司将来裁员，可就白白损失一笔利息和装修费。

是否值得为了这个只有 43 年使用权的房子在公司再服务 7 年（从现在算就是 7 年不能跳槽，而中兴的工资在深圳却毫无竞争力）？

谢谢！

工业用地以后也没法办房产证吧 7 年后房子产权能归你吗 顶多是你们公司放弃产权

均价是很便宜 也比小产权房更有保障些

你如果觉得工作有前景 就可以待满 为这么一套房子待满 7 年 很不划算

作者：招招是道 日期：2010-09-23 21:06

作者：jolly6 回复日期：2010-09-21 22:48:16

招招，看帖子很久了，一直没有发言，今年我们准备在上海再买套房，但是首付款要 50%，而且上海的房价总价太高了，每个月的还款挺多的，所以我老公建议回老家买，因为老家有熟人可以付 30% 首付，总价也低很多啊，而且他觉得家里的升值空间更大，老家是一个中部地级城市，不知道你有什么建议？非常感谢!!!

回老家投资挺好 三线城市中心地段 未来升值空间比大城市的郊区好多了

作者:招招是道 日期:2010-09-23 21:14

作者:朝内老道 回复日期:2010-09-21 17:46:45

招招，你好！目前市场比较低迷，今天新股涨幅又创新低，对比而言今天上市的三个新股市盈率并不高，目前还能申购新股么？会不会该破发了？10%-15%收益会不会受影响？

打新 7 月份-9 月初 收益很高 这个东西短期是动态的 长期基本能在 10% 以上 不用担心

破发是低概率事件 上市首日卖了就好 破一次也亏不了多少钱

作者:招招是道 日期:2010-09-23 21:49

作者:听雨打芭蕉叶 回复日期:2010-09-23 21:36:29

招招老师，现在买二手房是时候吗？我是第一套，自住打算在老闵行那边买套 80 平左右的 98 年的房子，总价在 120 万以内

小区内环境还好，旁边是别墅区，银都名墅，不远处是万科的燕南园

小区外环境不好，物流集散中心，建材市场

预算太少了，好一点的房子更是买不起，泪奔~~~

上海是吧 深圳明年要正式出台住房公积金制度

所以我认为房价可能还会往上走

上海我去过多次 但很多地方还是不熟悉 闵行只是知道比较偏

现在是政策敏感期 好比 4-7 月份 深圳的房价大概往下走了 5%-10%

8 月份后基本又回到 4 月高位

所以预测房价准确走势很难 包括群里和帖子里 很多朋友问我买房时机

我说最好的时机就是国家出台一系列政策救市的时候 好比 08 年底

那是最容易判断

现在 如果政策还要严厉 比如出台近期大家都热论的 税收政策

房价自然有可能继续往下走 但也不会大跌 中心区的
房价下跌 10-15%为限

当然房价未来 10 年内 继续上涨是必然 所以你自住 时
间就是最好的抵御风险的武器

不在乎这短期内的波动 就可以考虑买房了

买房和炒股一样 想抄底不易

以后类似的问题就不再回答了

作者:招招是道 日期:2010-09-26 14:14

作者: guojjj 回复日期: 2010-09-24 08:39:33

招招老师您好，一直看您帖子一年多了，很佩服您的观点，现在有个问题请教：我们这里是博罗一个镇上，房地产这两年才兴起。我去年买了套小户型，价格 1900，然后花了大概 5 到 6 万（带电器）装修，现在 1000 多点租给别人住，感觉挺划算。所以跟老婆想再买套小户型，但听售姐们说二期最少会到 2700 了，请问这种情况值得再投资吗？而其听说中央现在要严控房价，对这种小镇有什么影响？很希望能听到您的意见，谢谢！

1, 2 千的房价 调控也调不到你那 可以再投资

作者:招招是道 日期:2010-09-26 14:27

作者: 点点的叔叔 回复日期: 2010-09-24 14:23:08

招招老师:

您好！非常佩服您，现在得请教您，我是一个女同志，男友在香港一所大学刚当上助理教授，3年合同，月薪税后估计4万人民币（港币贬值太厉害了），他是个书呆子，也不懂得投资，所以现在由我负责理财，我也不懂怎么办，所以一系列问题不知道如何处理：

1、该不该在香港买房子？香港房子也涨的很厉害，快到97最高点了，当然首付只需10%即可买房，利息也很低，好像是最低能拿到1%，基本上现在买的房子租出去可以抵月供，但现在这个时机该买吗？要是该买，应该买哪的房子合适呢？我们住在粉岭，这在香港是很差的地方，但尺价都要3600左右，所以很困惑。说实话，我自己对香港一点也不看好，那房子太小了，简直不是人住的。

2、老房子该怎么处理？如果不在香港买房，现在我名下有广州天河一个老住宅（1985年）的二手房，市价120万左右，63平方米，是去年全额付款买的，当时带税是73万，因为是大学里的房子，所以很稀缺，现在基本上附近较新的二手房是（华景新城）1万五，学校这破房子就是2万。现在租出去，每月2000，没配家具，现在带家具估计可以租到2500元左右。现在想把这房子盘活，但太老，不能够抵押贷款，我是不是应该卖了它。

3、现在手上有人民币现金40万，我想用来买房。问过广州中介，虽然我是二套房，但银行实际上认贷不认房，所

以可以3成，7折利率买房子，这房子买来自己并不住，因为单位有宿舍，只是为了保值和升值，应该选择什么类型的房子合适，一是科学城的房子，120万可以买大三居，110万可以买紧凑小三居，但出租收益较低，2000左右，一年半后会通地铁，房子是保利新语，环境和物业较好，科学城是广州最大的制造区，未来前景不错，另外是买学校附近的二房，天河华景新城，110万左右80平方米，可租到2600。这里是很成熟社区，但这个房子这个价位是对铁路，很吵，只能用于出租，如果要安静还得加20万，我想问一下从投资角度哪个更合适。

4、在深圳买房子，该选哪个，我男友内地户口在重庆，没有深圳户口，但是我刚才问中介，可以帮助补交社保，也能贷款7成买房子，如果这样的话，我们宁可不在香港买房子，而在深圳买房子。他可以在香港以年息5.2%，还款年限3年贷款出80万港币，这笔钱付首付在深圳买房子，您觉得这个贷款利率借钱付首付划算吗？我算过，他需要未来三年每个月还2万多港币，即使内地这面也交按揭款，这个是他收入完全可以承受的。但我不知道贷款出来划算不划算？另外如果划算，您建议买深圳哪个楼盘值得投资，最好能靠近未来口岸，又有投资前景，这样我们长远既可以居住在这里，我知道您一般具体推荐楼版，可我们真是一抹黑，而且非常信赖您，所以拜托了。

说了这么一大堆，其实我脑子也很乱，就是不想让男友那么辛苦赚的钱，就这么贬值了，对了，我们不结婚就是为了将每人首付的政策都利用上，然后就结，谢谢您！

一：HK 因为现在国内调控政策，一部分外流的资金跑到 HK 炒房，加上现在低息的政策，估计明年房价还会继续上涨，但粉岭那块确实环境不行，除非你想长期自住，否则不建议买那。

二：如果其他地方投资的钱不够，可以考虑卖了。

三：科学城的房子吧

四：年息 5.2% 那不是比 7 折还高 考虑人民币升值 不换算 直接问国内的银行借吧 深圳湾口岸也就是后海片区房价比较贵，皇岗口岸 福田保税区附近的房价相对便宜；罗湖口岸附近目前配套很成熟，房价适中，楼盘就太多了，自己去看吧，长期自住自己喜欢就好，你住个几年，还怕不能升值吗

作者:招招是道 日期:2010-09-26 14:40

作者: 我爱 SYLVIE 回复日期: 2010-09-25 15:10:55

招招您好。

请问对当前人民币迅速升值对出口，实体经济乃至最终对房价的影响有何判断？

虽说我很认同中国作为世界工厂的优势短期内还将存在，但是这次美国压迫人民币升值的力度也是空前的，很多外贸企业老订单要亏本，新订单不敢签，这对外向型经济比重越来越大的中国是否会造成比较严重甚至灾难性的后果呢？

期待您的见解，谢谢。

美国人现在也是做一种姿态 人民币大幅度迅速升值的可能性很小 中国政府又不是傻子 不会搞这种自杀行为 人民币从国际贸易的角度上说 确实被低估了

所以长期缓慢升值是必然趋势

这也最符合中国的长期利益 没什么技术含量外贸行业比如服装、玩具之类行业的毛利

基本都稳定在一个水平上，汇改以来，人民币升值幅度已经很大，但也没对这类行业造成毁灭性打击，因为中国的劳动力成本资源还是相对低廉、地域又广、基础设施建设也日趋完善，短期内世界范围内很难找到一个能替代中国的产品生产基地，越南、印度的环境比中国差了很多，所以人民币升值对行业的影响是阵痛而非致命型的，前提是不要迅速升值，一年 20%谁也受不了。

对房价其实是利好，为什么呢？升值了，加息的压力就小，否则全世界的热钱都跑中国来了，存在银行不动，又可

以拿利息，又可以升值，多好，本币升值，直接催生资产泡沫，这是一个常理。

作者:招招是道 日期:2010-09-28 22:58

作者:点点的叔叔 回复日期:2010-09-27 00:18:04

招招老师，感谢您及时的回答，现在有新情况比较紧急，您能否给个建议：

1、香港最近在马鞍山就要开盘天宇海，是一个海景楼盘忘沙田海和吐露海，全是大户型，当然是指香港的大户型，就是从880尺到13000尺，海景房肯定贵了，我们看上的977的内园的三房，价格是500万港币，香港的朋友觉得贵了，他以前在附近买才200多万，去年400多万抛掉的，可是我怎么和大陆楼盘比，觉得还可以接受啊，马鞍山在新界东，稍微偏僻，但一般大学老师多在那里买房，还属于中产阶级社区。您觉得这个房子值得买吗，是长实开发的楼盘，明年9月交盘，月供三十年大约每月1万八港币，现在它旁边的海典居尺价和它差不多，月租可以租到15000港币。您觉得买这个房子划算还是在内地买房子划算。

2、最近严查二套房贷，我们这外地户口可能深圳买不了房了，但又像您在前面提到的不要浪费首付三成，七折利率，所以如果香港的房子不买了，我们打算去重庆（男友户口在重庆）的市中心的高档社区买一套大三房投资，您觉得这个思路是否合适？重庆的房子不知道值得不值得投资？

非常感谢您，希望能加入您的群，谢谢！

再次感谢您，希望加入您的群！

我觉得重庆的房子长期来看升值空间大于香港，还是在内地买吧，不是在搞什么两江新区吗，可以考虑周边的高档物业。

500W 买个房子，还要出租给别人住，估计涨到 1000W 也不知道要等多久，内地很多地方，几年内房价都可以翻番。

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:00

作者: gxp 回复日期: 2010-09-27 00:47:03

招招，你好。。我现在在深圳布吉的茵悦之生小区看中一套 66 平的小两房，业主要价 80 万，均价 12000，而银行评估价是 72 万。。不知合不合理？？可以买否？小区环境挺不错的安静，后面即将建公园有水库，前面离地铁口也不远。而我在桂芳园看到一套房子业主要价 84 万银行评估也是 84 万。

位置和物业质量来说，桂芳园好点，80W 和 84W 基本没差别，建议买桂芳园。

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:01

作者: 浪人浪歌 回复日期: 2010-09-27 17:42:55

楼主可否分析下惠州市的房价趋势呢？

惠州这一年来一直都在涨，上半年都没停。现在均价6000左右吧，市民收入普遍是一两千。

看好的说要深莞惠一体化了，深莞工业在这边的转移越来越多，轻轨也在上，城市化进程才刚开始，深圳客投资的有增无减....

不看好的说惠州地方时深圳的三倍大，人口却只有三分之一。这边最不缺的就是土地，而目前价格也是普通公务员正常月收入的两倍以上....

请问后势如何呢？

别在大亚湾买就行，惠州市中心区的别墅也就7000起，还是有潜力的。

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:03

作者: congjing1974 回复日期: 2010-09-27 20:12:16

作者: congjing1974 发表日期: 2010-9-14 18:26:00

作者: congjing1974 回复日期: 2010-09-14 13:02:57

楼主你好，南山区南头片区的东方美地苑，不知道你知道吗？

我想买一套35平的一房，55万，用于自住，是否合适，请您帮忙分析一下，可以吗？谢谢！

价格还行 周围配套和交通也比较方便 如果首套自住
不如买大点 否则 7 折 2 成太浪费

++++
++++

楼主你好，今天我看了东方美地的单房，23.5 平米，40
万，可租 1800/月，是不是还可以呢？有打算买下来了。

23 平米 太小了吧 租售比倒是很合理 太小的房子 以
后收益也不高

如果资金量有限 可以买 明年出住房公积金 小户型应
该很火

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:07

作者: bluejone2010 回复日期: 2010-09-27 22:19:05

招招老师你好，向您请教下家庭资产配置的问题。

目前家庭资产有一商铺和一房一厅的房子，我和老公在
一家大公司上班，薪资稳中有升，两人税后年收入大概在 30
到 40W 之间。

目前商铺和房子都处于出租状态，自己租房住，无小孩。

商铺是那种购物广场的临街铺面，才 12 平方，福田区，
市值 60W 左右，但租金才三千多。房子地处东门，53 平 70W
左右，出租租金 2500. 两套都有贷款，但租抵贷大概每个月
还有 800 多剩。

目前问题是，我觉得我家的资产组合不够优质，而且没有自住房，目前计划要小孩，因此迫切需要一套两房或者三房，但目前手上资金才 6W。如果能借钱买房的话，您觉得合适吗？您觉得我家还能承受大概 130 到 150W 的房子吗？

我目前自己倾向于寻找关内地段较好的带小区的楼梯房。

麻烦您了。

税后收入 30-40W 物业也能以租养供 还没自住房 手上现金才 6W 平时开销也太大了吧

借钱买房 只要能还得起就没问题

我觉得你们家收入 200W 的房子完全没问题 按你的目标 关内多层可以选择的余地很大

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:23

%作者:蓝色星海 回复日期:2010-09-27 23:45:39

LZ 能不能具体分析分析“深圳住房公积金制度实施”对房价可能带来的影响。。。

目前深圳有公积金的单位很少 移动之类的一些国企和少数私企有 但也只能提取出来当现金购房使用 实际就相当于购房补贴 不能办理公积金贷款

而政府事业单位这些福利丰厚的单位是不存在住房公积金这一概念的，按照北京、上海的情况，住房公积金贷款为 50-80 万（这是个人贷款，如果家庭双方都有公积金），贷款可以翻番，而且据报道，公积金是从 09 年开始计缴，当然这对于企业是空谈，估计只会按实施的时间开始缴，但政府事业单位国企之类的绝对会严格执行（这个不用我解释吧），举个简单的例子，如果我是但政府事业单位国企的工作人员，一个月多 2000-3000 的住房公积金（参考北京上海同等单位标准），我会干什么，肯定是买房，而这些人大多都是已经有自住房的，深圳房价之所以比北京上海便宜许多，没有住房公积金也是一个很大的原因，我的判断是住房公积金制度实施一年内，深圳楼市均价要上涨 20%。

作者:招招是道 日期:2010-09-28 23:27

今天把这几天的问题都大致回答了 国庆期间去宝岛拜拜蒋公看看台北故宫的真国宝 估计时间上网 祝大家国庆愉快!

作者:招招是道 日期:2010-09-29 14:04

作者: joylee1985 回复日期: 2010-09-29 11:40:54

作者: 朝内老道 回复日期: 2010-09-29 11:28:51

招招兄，俺的宁波港上市就破发了，没有卖出获利的机会就。现在套了 7 个点，怎么办呢？哭呢!!!!!!

哭楼主有个毛用!! 他说的话你都全信??? 亏了自己找罪受。

不过楼主也不对, 你不要用你几年前打新股的惯性思维来看待今天的问题。新股的发行制度已经变化了。如果你自己一定要认为新股稳赚不赔的话, 那就请不要随意肯定的劝说别人。。 虽然你感觉上很谦虚, 但是时间长了, 难免就有做活神仙的感觉了。

打新收益率是一个长期的东西, 不是一次定胜败, 新股发行制度改革, 其实是倾向于保护中小投资者中签率的情况去考虑, 打新有三条最基本的原则:

1: 上市第一天, 必须出掉(不管涨跌多少), 不要恋战, 这是纪律性的原则。

2: 必须要有耐心, 宁波港这种很容易中, 大多数时候都是要上百万才能中一次。

3: 打新别炒新。

我自己也中了昨天 A 的宁波港 同日还有 H 的康哲 , 都在当天上午抛出。

估计大部分人都是在 A, H 破发才是常态. 对这方面感兴趣的可以去和讯债券版块看看。

作者: 招招是道 日期: 2010-09-29 22:31

单位有给我交住房公积金，同事都是买房后取出来当现金使用，实在浪费。

个人认为 即使明年初 SZ 强制给户籍人员发放公积金，但是由于历史缘故，目前公积金池子里只有几十亿的积累，

如要发放贷款，涉及面也不会太广。

况且，目前只是明确强制缴纳公积金，但是何时开放公积金贷款，一直没有明确。。。

LZ 说的深圳楼市要上涨是不是太乐观了？

或者 LZ 是屁股决定脑袋的那类人群。。。

你连公积金贷款的本质都没搞清楚，几十亿？光政府和国企给工作人员补缴的公积金都不止这个数，现在已经完成了贷款银行的招标工作，建行等几家中标。

也请你嘴巴放干净点，我在帖子里很少骂人，你看看这 3 年的投资回报，你这个不是屁股决定脑袋的人有我一半高吗？打个一折也不一定有吧。

作者:招招是道 日期:2010-09-29 22:33

30 号至 7 号外出，暂不回帖了，有问题大家继续问吧，

本帖欢迎不同意见，但无聊的人，请闪一边，自己YY去吧。

回来我回看的，再次祝大家国庆愉快！

作者:招招是道 日期:2010-09-29 23:39

呵呵 本来打算关机睡觉的 明早要坐船赶去HK飞台北
有啥好闪的 人家自以为说什么脑袋屁股之类的素质还
很高呢

我再说2句吧，其他问题等我回来再说

1: 那个啥星星 不懂什么叫住房公积金贷款吧 100亿的
可以衍生出多少贷款？

基本上都是商贷加公积金贷款组合买房。上海的倍数是
15倍，当然也有总数限制，

是50还是80W，具体我忘了，夫妻可以累加。

2: 谁告诉你国企都有了？就算国企有了，事业单位公务
员是绝对没的，那华为腾讯各大银行各大私企有吗？以后住
房公积金是强制缴存。

3: 广州一个底层公务员是2000多的公积金标准，你认
为深圳会比广州还低？

4: 09年5月份就公布了深圳住房公积金制度，市政府
明确要求从公布之日开始计缴，

你当然不知道，但不代表我不了解，现在的公积金中心
挂靠在住房建设局，今年底开始正式运作。

顺便告诉你 深圳公务员不到10W，没你想的那么多，加

上事业单位的，估计也有 30W。

好了，深入的东西我就不讲了，估计这些也够星星去消化一晚上。

睡了！晚安

作者:招招是道 日期:2010-10-08 23:49

刚从台湾回来，到台北时，就听说深圳限购令，呵呵，估计很多人关心这个。今晚就先谈谈我对限购的看法，其他问题慢慢回复：

1：限购，首先定性，对整个楼市，肯定是利空的政策。

2：深圳目前有上市可交易的各类房屋大概是 150W-200W 套，按常住人口 1000W 计算，4 人一个家庭，尚且达不到户均一套，所以限购对改善型和刚需几乎没影响，但对投资客有显著影响，有钱也只能通过其他渠道去购买，对投资性购房影响比较大。

3：从区域影响来说，关内的房子影响不大，这次去台湾，发现台北市和台北县的房价相差极大，台北市的面积和深圳关内相仿，虽然目前深圳已经撤关，但关内外的概念已经深入人心，发展程度也相差很大，在限购的情况下，关内优质地段的房子，未必会降价，因为优质物业，即使物业税开始征收，完全可以通过租金的上涨化解这类成本，所以买房子地段是首先要考虑的，是恒古不变的真理。同意，关外偏僻的房子，尤其是新房，降价压力就比较大。实际上，深

圳的房价，相当上海北京还算偏低，结合即将实施的住房公积金制度，在深圳买套 70-90 的房子，双职工家庭压力不大，很多家庭在首套优惠多套限购的情况下，会优先考虑一次到位，购买关内的物业。所以，关外连地铁都没的物业，就不要考虑了（有车要买别墅的除外，关内的别墅都是天价）。我从开始就一直提醒大家关注中心区的房子，贵有贵的道理，那些房子是有钱没钱的都想买的，价格自然难降，我自己现在持有的物业全部在关内，租金年年可以上涨，一年至少 10% 的幅度。

4: 对学位房是利好，学位房供需会进一步紧张。

5: 房价下跌的空间不大，10-15%为限，从提高贷款利率、交易契税，征收物业费之类，从本质上说都是增加购房或者持有房地产的成本，最终都会在房价上长期体现，香港的物业费相当高，房价也相当高，你买了房，卖房的时候肯定会把支付的利息和物业费计算进去，真的的受益者只会是政府，从目前公布的消息，1%以下的物业费对房价影响不大，有的也是短期心理影响。

6: 长期来说，好比深圳，1000W 的人口，200W 套的房子，长期供给依然是紧张的，房价长期上涨不会因为政策有所改变，否则也不会限购了，供需紧张，供不应求，人人都想要，才会限购，有人说，1000W 人口中很多是民工，供需紧张，关外的很多房子还是闲置，民工怎么了，民工就

不能买房了，就活该买不起了？很多所谓白领，每月月光，实际收入还不一定比的过富士康的民工。显著是肯定存在的，尤其是关外龙岗、宝安之类的地方，但关内除非是新盘，否则闲置率很低，2年以上的次新房，几乎装修好就能租出去。

7：刚需们要好好把握这次政策调控可能会导致的房价调整的契机，跌的差不多可以考虑买房了，不要老想抄底。

当然以上仅是个人建议，仅供参考。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 20:04

作者:鸟为食亡人为啥 回复日期:2010-09-30 14:21:44

楼主，虽然你今天出去无法回帖了，但我还是希望你能在回来看到我的问题能够给一个建议。一直在您的帖子里潜水，曾经也有提问过，看着深圳的房价越来越高，可自己就是没有下手。知道出了4.1新政，接下来的一系列的调控政策，导致我现在不能确定自己到底该不该在深圳买房。还是说下我的情况吧。

我，一个内地的农村高中的在编老师，任教7年，丈夫和我一直两地分居，在深圳特色的山寨行业里替别人打工，06年结婚的，现在有一快满3岁的儿子，在老家上幼儿园。考虑到小孩，并且考虑我们婚姻的稳定性，我们希望能在一起。现在有两种解决办法，但都不是很完美，希望楼主给些建议。基本可支配资金：两人存款共40W左右，家里能资助5W左右，再加上七七八八借的话，最多可有60W可支配资金。

第一，我辞掉老家在编的工作，并把小孩带过来，可我过来这边找工作工资非常低，几乎可以忽略，比应届生还没有优势，可能是因为年龄的经验的原因吧。老公的工作的公司不是那种正规的注册过的公司，是私人的小公司，所以不确定的因素很多。正因为这样，所以他没交过社保，没有纳税，每月到手的是10K工资，在这家公司工作有1年多了。

（之前所在的公司性质基本差不多，工资待遇也差不多）这样一来，非深户没社保没纳税证明对我们买房可能是个障碍，所以顺便问问楼主看看有没有什么方法可以贷款的。我们是首套房，没想到也这么困难。（这个方案可能对小孩以后的成长会好点，可我和他担负的压力也很大，所以他觉得我和小孩过来这边不是非常愿意，但如果我坚持要过来这边他也不会反对，只是他对我的要求高，希望我能承担家里的一半开支，说实话我心里没底）

第二，老公辞掉深圳的工作回老家买房，（这是他非常不愿意的），因为他回老家还真没找到合适的工作可以做，并且回老家工资可能比深圳要低很多，我的收入每年3-4W。

（这个方案对于我们来说生活的压力小，但是他自己会觉得很有压抑，心理不平衡，毕竟在深圳这种大城市生活习惯了，让他回到内地的小地方生活他多少有点失落。这样我们买房子基本就可以一次性解决，最多就借几万到10万块的债，对小孩的成长也不一定就不好，家里的生活节奏慢，相对有

充足的时间去教育他，个人认为小孩的教育不能完全依赖学校，但是环境也会有些影响)

以上两种办法，我不知道该如何选择，可能这个问题还牵涉到了房子之外的东西，楼主如果实在不愿意回答的话，可以给些建议给我们买深圳哪些片区的房子（包括二手房），以及能贷款的方法和选择的银行等等。在此先谢谢楼主了。

个人觉得，如果不是想回乡过平淡安稳的工作，还是留在深圳比较好，压力肯定是深圳大些，可以从临聘教师干起，以后有机会在慢慢转正，从性价比说，罗湖或者布吉关附近的房子，自住比较好，投资还是首选南山福田的房子，如果你们没贷款记录，应该算首套，可以享受不少优惠，现在首付3成，8折利率问题不大。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:06

作者:伴月逸香 回复日期:2010-10-03 15:12:01

呼唤招招出来！我的朋友06年在济南买的小产权的房子，今年9月份刚卖了，但是听说小产权要转正，是不是他卖的亏了？您觉着小产权能转正吗

至少2-3年内，不太可能。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:08

作者:冷月葬花魂2 回复日期:2010-10-02 16:58:29

楼主如何看待深圳“最严厉”的限购政策。我想有可能

会引起短期内房价下跌 20%-30%

不知您怎么看？

如果我说的实现，是否就是投资购房的绝佳时机？

近期最佳的投资时间，最容易判断概率也最大的就是政策转向时，比如限贷限购解除。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:09

作者:一鱼 2020 回复日期:2010-10-09 10:22:43

招招老师，我在西安有三套房，一套自住，还想投资房产，但对西安楼市未来 3-5 年的情况拿不准，6000 左右的房产还有投资价值吗？目前西安正规划国际化大都市，现有人口 800 万，2020 年要引进到 1000 万。现在没有限购令，但外省户籍购买按国家政策执行。请教您了，真有点拿不准还该不该出手投资

呵呵 你要真能持有到 2020 年 就会发现 6000 简直就是地板价

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:14

作者:核桃_樱桃 567 回复日期:2010-10-08 13:54:50

楼主你好:

目前夫妻深户且缴纳社保、无房、一方有深圳住房公积金的刚需，是在公积金制度实施前买关内二手房，还是等公

公积金制度实施后利用公积金贷款买房（但又担心房价继续上涨）？ 敬请楼主给我们指点，非常感谢。

详细情况如下：

夫妻两人硕士毕业工作三两年，均是深户且缴纳社保，刚工作时收入很低，去年税后收入30多万，今年税后预计是40多点；其中一方有住房公积金，公积金帐户金额累计为5~6万。

两人均是80年代初的人，已婚2年、未育，准备在明年后年生孩子。现在家人支持下，手头有60万现金，考虑买关内中心区二手房（成熟社区，方便工作和生活）。现在深圳出台限购令，在盼望房价回调的同时更担心继续上涨，又听说12月1日深圳施行公积金政策，虽说我们可能享受公积金贷款，但是更担心房价在公积金推动下继续上涨。

面对房地产市场，我们真的感到迷茫；所幸，生活中的我们依然保持平和心。

谢谢！

住房公积金应该还没那么快实施，至少要等到明年，最近市场成交量会显著下降，观望一下，等到新年前再考虑买房比较好，首套还是建议买关内的优质物业，你们家庭的收入已算不错，又有公积金，买个关内200W-300W的三房，压力应该不大。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:15

作者:棒棒枣 回复日期:2010-10-09 15:55:59

请教楼主:深圳宝安西乡河入海口那个地方,万科在那儿有个楼盘的前面,就是吹胡说未来深圳曼哈顿的那一块儿,一万一平,大概三四年后交房,值得买吗?

如果近地铁口,1W1的价格也还行,但深圳早就不让卖期房了,三四年才交房,啥楼盘啊?

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:20

作者:水煮牛肉和佛跳墙 回复日期:2010-10-10 12:03:48

招招你好,很佩服你的分析能力。我目前也在深圳工作,和你同龄,希望通过自己的努力过上有品质的生活。我把自己的情况做了一个大概的总结,不知我的选择在你看来是否合理,如果你是我,你会做出怎样的选择,是否还有更合理的建议呢?

非常感谢!

状况:南山1房1厅,好学位,我上班在南山,目前自住

存款50W,工资收入30W/年,年支出12W

存款和工资收入均进行投资,最近2年数据显示平均年收益35%,当前无贷款进行投资

GF 工作在福田保税区，结婚前买房算是首套贷款

GF 目前在上班附近租房住，租金 1k/月

意愿： 不准备卖南山房，以后有 BB 可以上学，也不准备出租，我上班方便

准备半年内结婚（大龄青年）

GF 希望能在上班附近居住，上班方便

婚后上班时间可以分开住，周末再相聚（新新人类）

第二套房，希望是保值的，如果房价上涨，则利用了银行杠杆作用，有更大收益

选择 A 在福田保税区附近再买个丽港湾或帝港海湾的小 2 房，100W 左右，首付 40W，月供 4000 左右

优点 河套地区以后的发展可能惠及福田保税区的房子；GF 上班近

缺点 福田保税区内的制造业也许会走下坡路，房价可能没得涨；占用大部分现金，投资性收入下降

选择 B 在福田保税区附近再买个华尔登府邸这种酒店式公寓（与喜来登共享园林和物业），40 几平，75W 左右

优点 河套地区以后的发展可能惠及福田保税区的房子；GF 上班近；很喜欢这种 5 星级酒店调调，

缺点 每月物管费 12 元/平（超贵，增加持有成本）；没有厨房和阳台不宜居家；不易出租；

福田保税区内的制造业也许会走下坡路，房价可能没得

涨；占用大部分现金，投资性收入下降

对酒店式公寓的未来看不清楚

选择 C 短期内不再买房，坚持进行年收益 35% 的投资

优点 手上现金会充裕，下次房价再到低点时可一次性到位买更喜欢的房子

缺点 CPI 增长每年可能是 10%，房子可能在下次低点其实也增值超过 25%/年

选择 D

你们家挺有意思的，呵呵，我最关心的是什么收益年年有 35%，如果看家庭总资产综合收益，我今年顶多 20%。

如果一直能保持 35%，那肯定是一直坚持这种投资途径走下去，超越巴菲特也不是梦想。

福田保税区不是什么优质地段，只是价格相对低些。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:40

作者: fangjiazhengaoaa 回复日期: 2010-10-10 18:18:52

招招老师你好。也来向你请教:

我和 LG 目前在景田有套自住 2 房。25 年贷款。月供 5500。

家庭收入税后 30 万准备明年要 BB。这套房子学位

一般。

自住景田的房子是LG婚前贷款买的。

我婚前07年在九江贷款买过一套大房预计年底卖掉。

如果九江的房子顺利卖掉，手上就会有现金70万，股票10万

现在想拿手里的钱在景田这边买个小房子给父母住。最好带个好点的学位。但是估计好的学位房很贵，手上这点钱不够。

因为都贷过款，按目前政策肯定是2套以上（不知道是不是算第三套啊）

想请教一下，在目前这样的情况下，是否卖房子把现金拿着是很不明智的行为？九江的房子是目前该市最好的小区，也是目前最贵的小区。长期看还是有空间。但是这样供2套房压力有点大（月供8000了）

如果卖了，暂时不买深圳的小房子给父母住。持有现金在当前的形式下，还有什么好的其他的投资渠道么？

如果银行不知道你结婚了，可以算2套，在深圳，国土局只能查到你深圳的房子，肯定不算三套，你既然认为长期看有空间，就没必要卖了，压力大可以考虑出租出去。其他

投资渠道，对普通人来说，无非就是股市楼市，期货估计你也不敢炒，打新没风险，收益一般，相对于直接买股票，没什么投资经验的，还是买指数基金长期来看，风险小点。

作者:招招是道 日期:2010-10-10 21:42

作者:东蒙书生 回复日期:2010-10-10 21:35:33

请问楼主老兄，对房市后市如何看待？还有多少下降空间？

这个问题，我在对新政看法里回答过了吧，今天就回复到这。。

作者:招招是道 日期:2010-10-12 23:42

作者:zhangqi20120 回复日期:2010-10-11 19:29:43

股市这2天走势不错啊，招招有什么看法么？

看法几个月前就有了

作者:招招是道 回复日期:2010-07-20 23:11:13

A股向下的空间从目前点位来说，顶多10%，向上的空间已远大于向下空间，最近不要即使不买，也不要随便斩仓了。

这是我在6月底的判断，当时大概点位是2500，最后跌

到 2300 也就开始了本轮反弹，我一般情况下很讨厌去猜低，因为底部很难猜，网上有很多股神爱猜底包括很多名人（这么说不是标榜自己也是股神，上半年没亏反而略有浮赢，多亏 H 股波段操作），比如胡立阳和曹仁超，这两位都是我很尊敬的人，拿出来讲，没什么别的意思，只是说，每个人都有自己的价值观和理论依据，我们常人只要看看就好，还是要加以分析判断，不能盲从。

我很讨厌随意的猜测，认为投资获益归根到底就是一个概率论的问题，没有什么 100% 的事，只能说某件事发生的概率比较大，在这种环境下，我们这样操作的风险更小，收益更有保障，我从来也不会说，你干某某事，一定能赚钱。从历史数据来分析，大盘到了 2300，平均 PE 已经低于 20，介乎 15-20 之间，处于 A 股的低估值区间，当然 A 股也有跌入 10-15 区间的时候，我也不排除这种可能，只能说在目前国内经济和全球经济转好的情况下（不指望回到 07 年之前的黄金发展期，但比 08-09，是要好了很多），当然小心谨慎的愿意等到 10-15 区间，那也行，但我还是建议不要那么看空，至少在目前这个点位保持 4-5 成的仓位是合理的，尤其是对很多估值已经很低的大盘股，如金融，可以开始配置了。（钢铁除外，失去铁矿石定价权的钢铁已经被踢出我的股票池很长时间）

作者:招招是道 日期:2010-10-12 23:44

作者：水煮牛肉和佛跳墙 发布日期：2010-10-10

22:24:00

招招老师，谢谢回复。

我估计根据你现在的身家，那么自从你 04 年到现在每年平均收益已经超过了 35%。而由于追赶效应，在资金量小的时候更容易实现大的收益，到了你现在这个资金量能实现 20%已经是很厉害的了。

我们的收益来自于股市里跟庄，幸运的在这两年实现了 35%的收益。我们目前动了买房的念头主要是要一是结婚前可以享受首套，二是女友确实有这个居住的需求，三有就是我们也在慢慢为我们的资金寻找一个分流风险并保值的出口。

本来希望能晚些再动手，但是由于这个房价走势已经在我们意料之外，但是如果最近由于调控是中期内的最佳介入点，那我们自然也愿意提前动手而同时享受杠杆以及房价上涨。

福田保税区有很多缺点，不过可以满足自住需求。只是不知道河套地区可能的开发对于福田保税区的影响，以及经济走势对福保的房价影响，不知你是否能点播一下呢？就算不是能高涨的优质地段，我也只是想它能保值罢了。

还有就是对于酒店式公寓，我和女友最近很喜欢这个调调，开始喜欢华尔登府邸，不知你是否看好酒店式公寓呢？

不过 06 年至今的数据看来，酒店式公寓的回报率很低，不知以后会如何？在酒店式公寓和正常住房之间的差别，不知道该怎么看呢？

我个人也不喜欢酒店式公寓，你是自住兼投资，建议还是买普通商品房好点，住那地方，一点家的感觉都没，也许是个人偏好吧，呵呵。

作者:招招是道 日期:2010-10-12 23:51

作者:蛟龙得水虎归山 回复日期:2010-10-12 11:00:40

我最近看了几个楼盘，其中一个叫 DADA 的草地印象比较深刻，该楼盘的档次比较高，有澳大利亚一家设计公司设计的，比较时尚，而且建筑比较大气，配套也算是顶级，如果放在深圳，有点像南山太古城的味道。

准备买套小户型以后和老婆养老用，50 平方，25 万，当然，没打算出租，那地方楼盘太多了，供应量太大，估计也租不起价格，我又不想把手头上的一些现金放银行，所以想赌一把，5 年后过去住一住。万一住不了原价转手我想没问题，后面开盘的已经到 6000 多了。

到时候买个车，深圳一套小房，那边一套小房。开车 1 个半小时，如果有地铁就更好了。

朋友里也有前几年在大亚湾买楼投资的，但相对于其他

地区的回报，不是很好，甚至可以说很差，首先大亚湾的房子供需比就很高，供应远大于需求，其次，房子几乎很难出租，租也租不起价，所谓工作在深圳居住在大亚湾也很不现实，除非你是自由职业者。

另外大亚湾由于核电站和石化基地的存在，真的有钱人是不会考虑去那买豪宅自住的，谁知道哪天泄漏啊。

作者:招招是道 日期:2010-10-12 23:53

作者:棒棒枣 回复日期:2010-10-12 11:14:54

楼主，昨天在网上查了半天，万科那个楼盘叫万科#183;兰乔圣菲，在兴华路上，我说的那个房子，在兴华路的另一边。地铁貌似 11 号线从那附近过。西乡河原来是条臭名昭著的臭水沟啊，那个房子要等到西乡河改造工程完工才能开始盖，那岂不是紧挨着臭水沟？ -

你说的公司自建房，是不是深航在那搞得人才公寓，如果是公司自建房，1w1 对外部人员尚可，对公司内部人员就有点高了

作者:招招是道 日期:2010-10-12 23:55

作者: cocode1919 回复日期:2010-10-11 12:03:25

招招你好，几个月前逛到你的帖子，被深深吸引。你我算是同龄人，我还是学经济的，可是当我还懵懵懂懂，甚至空想的时候，你在实现财富自由的路上已经走了那么远。我

把自己的问题和疑惑说出来，希望你能解答，不要笑我。

我 06 年研究生毕业，目前生活在北京。毕业后，因为和老公异地恋，所以耗去了很多精力，直到 08 年他来北京工作，两个人才稳定下来，并且确定今后要在北京生活。曾经我天真的以为好好工作，什么都会有的，现实却好好嘲弄了我，让我压力越来越大。

我的情况：我在市里工作，老公在郊区（一般一周或两周回来一次），俩人都在国企，工作稳定，老公刚升职，家庭税后年收入 17 万，目前公积金将近 10 万，手里有 30 多万现金。如果买房，公婆会支持一些。目前住亲戚的房子，一居不需要租金，但是欠着人情总是要还得。这个月老公单位租给他一套房子，在他工作的郊区，如果我去住的话，需要买车，因为开车要 1 个小时才能到我单位。500/月，足够家里有老人、孩子一起住。另外如果不在市里买房，他单位明年会分房子，价格估计不到 5000/平，可能后年也许在后年能建好入住。如果在市里买房，就不能参加分房了。

我面临的问题：快 30 了，明后天该要孩子了。有孩子，父母就得过来帮助照顾，还需要考虑孩子的教育问题。他单位所在的远郊没什么好学校，到时候少不得还得来市里。郊区的房子虽然离我上班远，但是价格便宜，他也可以经常回家，不至于完全错过孩子的成长。

我该如何选择？

第一，买市里的小两居，64平190万，周围有幼儿园和不错的小学。同时租了郊区那套房子，偶尔小住。这样不用管别人借钱，贷款的压力我们也能承受，但是几年之后有换房压力。

第二，买市里的小三居，74平230万，除了教育外，一家5口也够住了。但是这样需要管别人先借50万，再贷130万，经济压力很大。

第三，先不在市里买房，买车去郊区住，然后分房。过几年经济条件好了再回市里买。

说到底还是经济实力差，在市里买大的，压力那么大，万一跌了，下半辈子都被套了；不买，要继续暴涨也是完蛋。心态坏了。

=====
当然等分房了，成本多低啊，北京就算分的房偏一些，总价也不会低吧，能等到分房干嘛花高价买房。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 16:38

作者:叛逆的绵羊 回复日期:2010-10-12 22:32:33

道哥。跟你的帖子很久了，对你的独到分析和准确判断十分佩服。我一直是个房产坚定的看多者，可是这场盛宴最辉煌的过程我已经错过，但目前处于投资、保值的需求并基于中国百姓投资途径的单一性，我认为还是买房比较妥当。

由几个问题想麻烦道哥，先介绍一下自己的基本情况：

一、财务情况：

小弟目前住在福州（不知福州的情况你是否了解），今年 27 岁，已婚，小宝宝刚刚出生。目前家庭年收入 15 万左右（税后），花费不大（工作性质决定，小宝宝出生前一年可盈余 9 万），另有公积金 3 万/年（帐户有 8 万）。手上现金 15 万（但可从父母那里借款，20 万以内为宜）。

双方父母均为体制内员工，家庭年收入基本都在 10 万左右，10 年内退休。

二、房产情况：

（一）自有：

1、目前住在单位房，无产权，上班方便，70 平左右，房租可忽略。

2、市区有一套 100 平的房子（万达广场目前在附近开建）。这套房子 05 年左右由父母一次性付清，产权为我。目前无人居住，但已花二十万装修（当初为了结婚以自住标准装修），舍不得出租，（若出租应该在 3000 元以上，出售应该在 115 万左右）。

（二）男方父母：

1、目前住在单位房，无产权，上班方便，70 平左右，房租可忽略（竟然和我的情况一样!!）。

2、在福州郊区（青口镇，离市区 50 公里）有一套 200 平的房子（该房子共 6 层，我家买的是 1、2 层，还送了一

楼一个 40 平的院子，一个车库），问题是该房是小产权房（但有房产证，无土地证，为村支部出面修建），目前出租给村幼儿园（每月 700 元）。这套房子 05 年 16 万购买，一次性付清，现在有人愿出 25 万购买。但青口在福州急速发展的南部，还有汽车工业（包括奔驰商业车工厂），目前房产项目也已开始进驻青口（6000 至 7000 左右）。这套房子比较纠结。

3. 此外，我爷爷奶奶目前住在福州西湖（算是福州最好的地段之一），80 年代的楼房，80 平左右，他们一直说要把房子改成我的名字（我爸爸因家庭团结的考虑刻意拖延）。但那个位置地块较小，说了几次拆迁都没有成行。但是位置实在是太好了，闹中取静，医疗教育都很方便，想等拆迁自住。

（三）女方父母

1、现住一小区有套 130 平的住房，现价 140 万以上。产权为我岳父和我老婆，2 人各背 1000 按揭，还需 8 年还清。

2、在福州较好地段有一套 70 平左右的公寓，02 年的房子，现价 60 万左右，无按揭。

三、想请教的问题：

（一）以我父母的名义买房。由于他们在青口的房子没有进入房管系统的系统，所以现在买房还是首套，不足之处是他们快要退休，公积金不能合理应用且比较少（1800 一个月）。

此外如果以我自己家庭的名义买房，算是几套房呢？

(二) 投资小公寓还是住宅。前一段看中一个二手小公寓，40万实付，06年的房子，40平，位置还不错，地铁沿线（地铁14年才通，且地铁站离该公寓有400米远），月租1400左右。之后我还去看了华润在福州的一个新项目，别墅区里的高层，3环边，可看江（乌龙江，还待开发的江，三环年底通车），87平100万毛坯，该地域目前还不好出租，但我看以后升值潜力很大，可以直接等升值后卖出。

(三) 青口的那套小产权房应该如何处理。

问题比较多，但是我的思想在“买房就是为了住”的父母面前是不可理喻的，还请道哥指点。

1: 你没贷款记录，你老婆有，如果正常情况下，银行那算2套。

2: 国土那，你肯定算2套以上了。

3: 附件情况不清楚，建议买规划中的新区，公寓之类的面积太小。

4: 卖了干嘛，一平才1000多，以后建筑成本都不够，不缺钱的话别卖，现在最不值钱的就是钱。

作者: 招招是道 日期: 2010-10-15 16:44

作者: please23737 回复日期: 2010-10-13 21:46:23

招招兄，你好。

目前家庭情况，
有一小两居室，还有贷款 30 万，未还，15 年还款时间，

明年，准备，生个 BABY ，可能以后开销会变大，目前工作稳定，年收入净余款 8 万左右，

手头有近，30 万元钱，是提前还贷款呢，还是做别的投资，更好。啊???

别的投资，目前我也不大会，请楼主，给推荐或分析下，如何做到保值，增值??

现，我有一个好朋友，向我借款，给我 10% 的年利率，借款时间 1 年以上，以后需要用钱提前一个月告诉他，他会还我钱，但我担心，要是他资金紧张的话，我到时要用钱能及时要回来吗?? 好朋友，有时很难撕破脸皮啊，，

你说我借给他好吗?

其中花了 5 万元买了股票，目前不亏也不赚，本人对股票不是很懂，正在学习中。。

还有 5 万左右，买了嘉实 300 ，是以前，分期定时定额，购买的，小赚了几千元，

以后对理财，我是应该如何去提高啊?? 请赐教

我在上海，前天，去了郊区，看到，小产权房，原来，都是地方政府造的，多层公寓房，大约在 40-50 万左右，80 平方左右的两房，我去借点钱，买这样的房，不知可否??

大家都在想办法从银行借钱出来，你居然还想提前还贷!!!!!!

朋友之间最好别涉及金钱，我就吃过这方面的亏，朋友失去了，钱也没要回多少。

小产权房，风险肯定有，主要是政策方面的，如果自住倒也无所谓，深圳买小产权房的也很多，相对商品房，收益要差不少，不过最近限购，可能会促进这类房子的交易活跃度。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 16:47

作者:慕容酷 回复日期:2010-10-13 23:10:51

招招兄，受人以鱼不如授人以渔，能否告知如何在理财上入门、学习、提高？

我建群的目的就是这个，但是感觉还是有点累，要准备的东西太多，今年是比较闲，明年继续不继续，还没决定。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 16:50

作者:kano81128 回复日期:2010-10-14 09:28:35

招招老师，我是南昌人，想请教下关于新城区的投资。

1、目前在国家第二次调控情况下南昌国庆房市还是逆势上涨

2、南昌新城区叫红谷滩，有点像上海浦东，与老城区

隔江相望，是南昌的 CBD 群

，也是南昌近几年抄的最热的一个区域由当初 3K 一平抄到现在 8K 一平。

3、南昌老城市区高档新房价位抄到 1.4W 一平，红谷滩新区价位目前略逊老城区的样子。

4、红谷滩开发了 10 多年，南昌市政府搬迁至此，目前很多甲级写字楼（中航集

团、绿地集团、联发集团、上海世茂等争相购地开发）、商铺、医院、学校都慢

慢建成，人气也健旺，南昌第一条地铁横跨红谷滩和老城区，目前正在建设，预计 14 年通车。

5、本人在红谷滩市政府旁边买了一个楼盘的酒店公寓靠北面不看江景。走到江

边大概 10 分钟。买的公寓价格是 7700 元一平低楼层，目前这个楼盘均价是 1.2W 一平。

6、楼盘信息：联发广场位于南昌市红谷滩新区的中央商务区 CBD 核心区域。由时

尚购物广场、国际精装酒店式公寓、5A 甲级写字楼共同组成。酒店式公寓 30 层，

高度约 100 米，全部为精装修 70 年产权小户型；5A 写字楼 48 层，主体高度超 200 米。

请问老师我这个投资是否合理？再一个就是投资老城区地铁沿线二手老房子是否收益更大？目前此类老房 7K 一平，若拆迁的话补偿近 8K 以上。

南昌的房价相对长沙、武汉之类的省会城市算是比较高的，整个江西都是这样，你的投资挺好，如果确定能拆迁，买拆迁房也可以，但时间长度很难把握吧。就和深圳买老公房等城市更新一样。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 16:54

作者:熊九九 回复日期:2010-10-14 16:18:46

请问 LZ，广州的楼价最近涨得利害，现在手上有现金 60W，不过生小孩工作收入就靠 LG 的，税后 1.1W/月，广州开发区上班。

现在想购二手，有两个方案：1：开发区的 120M²/72W，13 年楼，但只有 30 多年的土地使用权，而且大搞装修才能住。LG 公司车不经过这里，要自己再搞小车。

2：购市区 LG 公司车经过的房，也是 10 多年的楼，1.2W 以上的价格，三房的价格比较高了，150W 左右，月供不小。

如何选择好了？

换我选择 2，一是市里配套肯定要好很多二是算上买车养车装修的钱 其实也差不到哪去。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 17:06

作者: onlywaiting 回复日期: 2010-10-14 20:27:16

楼主大哥，有关股票的事情想请教。我和我老公对炒股一窍不通。我们目前手上持有迈瑞的股票（美国上市），上半年涨到过 38，但是没卖。

后来一直暴跌到 25，现在慢慢涨，经过涨涨跌跌之后，现在是 31 吧，不知道要不要现在卖掉？还是等到圣诞节看看呢？

由于对股市一窍不通，所以现在不知道怎么办？卖吧，现在又只能卖 4 万人民币左右，不卖吧，又怕将来跌到 2 万人民币，很矛盾哦，是卖了算了，还是继续持有到圣诞看看啊？

请给点意见，多谢啦！目前手头存款为 0，就靠这点股票准备生孩子的哦，。

迈瑞是做电子医疗设备的，应该前景还算不错吧，具体的财务指标没研究过，美股也没接触，美股的股票你是怎么买到的，如果是内部员工分的股票，你自己应该对公司运营情况很清楚才对啊，卖与不买，我个人真不好说。

作者:招招是道 日期:2010-10-15 17:41

作者：我爱 SYLVIE 回复日期：2010-10-15 17:18:45

难得碰到招招在线，抓紧请教一下。

最近在厦门买了一个万达的 SOHO, 45 平方的, 9 月 27 号买的, 结果很快就碰到了新政, 感觉很不幸啊, 呵呵。

近期政策越出越多, 然后又开大会说什么不以房地产为支柱, 心里还是感觉有压力的。招招对房价的看法会不会有所修正呢?

通货膨胀这么厉害, 总感觉房价没有太大下行空间, 不过我买的 SOHO, 只有 50 年产权, 然后物业费水电费还很贵, 不知道将来有多大空间。

最近新股申购的收益率也偏低了...

对于新政后的深圳之类一线城市的房价, 我前面分析过了, 首先限购就不可能是持续常态化, 房价长期向上的趋势不会改变, 当然你买的节点确实不太好, 年底前房价应该会有所回落。

现阶段打新不如炒股了。

作者: 招招是道 日期: 2010-10-19 21:42

作者: 我想回家吃饭了 回复日期: 2010-10-16 11:18:26

LZ 你好:

先说明一下本人的情况:

我是兄弟三人, 我是老二, 有一个哥哥和弟弟, 我哥哥

已成家但没有房子，在我们镇上做生意，一年下来哥嫂可能就 3W 左右的收入吧，弟弟还在读高中，现在老妈带两个小孩子（我哥一个有 5 岁，我小孩子 2 岁），老爸没有什么收入，只能自保而以。

我的情况是有一个小孩子，我和 LP 每月加起来有 1W 左右的收入，但是因为在外打工性质的，收入存在风险，现在我在县城里建了房子，花了 30W，还欠别人 6W，不过都是亲戚的，一两年内要还清（不过房子现在可能值 40 至 50W，目前房子是我老妈，老弟和两个小孩子在那里住，我老爸在老家农村住）。

我现在想把县城的房子卖了到武汉去买房，我以上的财务状况风险大吗？如果要重新规划我的财务状况，要怎么办才合理呢？我想把房子卖了到武汉买房可行吗？

以上请帮忙分析一下？谢谢

我不知道你是否算首套，如果算首套，利率会低很多，以武汉 80W 的房子为例，你卖了房后首付 40W，40W 的贷款，30 年，一个月应该不足 2000，还不到家庭收入的 20%，没什么财务风险。

作者:招招是道 日期:2010-10-19 21:43

作者: onlywaiting 回复日期: 2010-10-16 09:17:29

楼主，我买房的经历告诉我，二手房的交易安全性还是很高的，中介就不说了，一般怎么跟中介谈佣金问题呢？一般谈多少合适啊？楼主以往购买二手房一般给多少佣金啊？

一般是5-7折，你狠一点，不怕麻烦，跳单几千就可以了。

作者:招招是道 日期:2010-10-19 21:45

作者: jofy56 回复日期: 2010-10-18 00:09:29

请问招招老师，最近看中了草铺的一套小2房，70平95万，附近10分钟可步行至地铁5号线。我手上只有38W现金，税后年收入13W，请问现在出手买这套房合适吗，以我这样的收入跟经济状况，什么地段跟价位的房更适合我呢，请帮忙分析一下，谢谢！

另外想问下，如果户型好一点，但是要贵3w，值得吗

罗湖的房子自住挺好，价格相对比较实惠，只要不要超过月收入的40%，还贷风险不大。

作者:招招是道 日期:2010-10-19 21:49

作者: 东方晓晓 回复日期: 2010-10-16 00:03:49

LZ您好！现在南山金晖大厦有一套朝西的70平2房，105w（价格还有谈的空间，可以100w），户型不错！缺点就

是金晖大厦有些旧！没小区，商住两用有公司有租客，住的人员复杂！

金晖大厦在南油大厦正对面，看中的就是这个地段！以前我们一直在西乡看房，以前胆子小不敢下手，眼看着西乡不怎么好的小区的2房都快100万了，好点的小区100w不止了，所以我们才想到在关内买房，至少可以保值！

我们80后，结婚一年暂时还没小孩，首次置业，在科技园上班，勉强可以拿出三成首付，月供4000有些压力，但也可以承受！

现在老是在出政策，都不知道该不该信政府了，这个时候买房担心买到高位！烦请LZ给些参考意见！谢谢！

如果是自住，现在买问题也不大，因为时间是最好抵御风险的武器，投资的话，就有一定的风险了，就好比07年的阶段性高位。在08、09你看起来就是高位，在10年也是相对低位，

作者:招招是道 日期:2010-10-19 22:18

最近银行股涨势不错，个人收益也不错，今天央行宣布加息的消息，没有太意外，加息25个基点，对股市影响不大，对楼市当然无疑是雪上加霜，估计市场对楼市近期一系列组合拳已经习以为常，静待地产税的出台，针对这个新税

种，我实在是不想说太多，无非是ZF打着民生的旗帜进一步敛财罢了，我今天看到一个消息，深圳坪山又出现新地王，楼面地价差不多 15000，开盘价我估计要 20000，开发商才有钱赚。一方面ZF说，我要打击房价，一方面大肆高价卖地，然后告诉你，你买了高价房，房子还不是你的，土地我租给你，70年后你要还给我，而且因为要打击房价，我要向你每年征税，而且这只是房产税，以后我还要收物业费。

最近发改又要提电价，车船税又要改革，改革的目的是为了敛财，我对一些事物的发展其实是很失望的，但也没办法，现在还没有什么好的选择，只能接受，好在现在没有什么资本所得税，每年收入别说超过 12W，超过 120W，1200W，一样可以不交税，现在全社会，不管有钱没钱，全面缺乏安全感，最近世界各国大幅提高投资移民门槛，除了美元贬值和全世界范围的流通性泛滥之外，很重要的一个因素就是中国 07 年后，爆发了新一轮的移民潮。

今年上半年ZF财政收入又以 20% 以上的速度递增，近 10 年来，年年都是如此，以高于 GDP 和人均收入几倍的速率增长，国富民贫的格局越来越明显，在很多领域，由于通过 90 年代优胜劣汰淘汰了大批没有竞争性的国企，近年来又通过合并整合，不少国企实际上已经成为托拉斯垄断企业，民企在核心行业的竞争优势越来越小，尤其是在需要大量资本扶持的行业，基本和国企想比，是毫无优势可言。

最近很热的一个话题，就是收入分配体制改革，在中国目前的经济结构下，如果不彻底的打破这种行业垄断，一味通过行政命令进行所谓的收入体制改革，只会是越改越死，收入可以大幅提高的只能是国企和体制内的人，高端行业和优质民企或许会因为人材竞争的考虑，也会有不错的收入提升，但那些在一般的企业、个体经济中就业的劳动者，是否能收益，能受多少益，我表示怀疑，最需要改变现状的群体，往往是这个社会最没发言权的群体。

我也认为ZF意识到收入分配体制出现问题是好事，可是这种ZF财政收入不断以如此高速率增长的历史，和最近税收改革的趋势，让我看不到希望。

也许习惯了就好了，中国自古就不是一个低税赋的国家。

作者:招招是道 日期:2010-10-22 00:30

今晚去影院去看了华尔街2，其中有一句旁白，有点感慨，什么是疯狂，疯狂就是不断的重复做同样的事情，却希望得到不一样的结果。

真实的投资世界用这句话来形容一点也没错，这个市场没什么新意，都是历史不断不断的重演，开幕又谢幕，产生一个又一个泡沫，人们也是一样的前仆后继，犯着同样的错误。很多时候，不是我们不清楚，大道理很多人都能说出一筐筐，但实际操作却不一定能执行，这就是巴菲特全世界半个世纪才出一个，人人却都以为能成为股神一样，我一再劝

自己不要浮躁，但最近还是有些浮躁，耐心还是不够好。

帖子里很多人问房价股价走势，我一般都会耐心回答，我也希望自己的回答能真正帮到一部分人，但我还是希望大家清楚的明白自己在干什么？这也是我在投资过程中一直提醒自己的，一定要明白自己到底在干什么，想达到什么样的目的，自己现在掌握的优势是什么，如果结果和预计有偏差，如何调整？

对我而言，持有现金、买房、买股票、投资期货或者其它行为，目的只有一个，在风险可控的情况下，实现资产升值，这就涉及 2 个核心的观点，一个就是风险，一个就是收益。

每项投资方式，都有其投资的小环境，好比你在田间播种，在贫瘠的土地上想取得丰收就是低概率事件，你就要付出更多的努力。

过去的 10 年，我们对比下股市和楼市，楼市无疑是最佳的大众投资渠道，你不用做太多的技术面分析，不用担心今天房价是涨停还是跌停，你只要持有，基本都是获利的。

股市呢，60 元买中石油的，套到现在的人，也不乏其人，股市给普通投资带来的收益远远低于楼市。

大家有没有想过是什么原因？我认为有两个原因。

1 是制度，曾经有朋友开玩笑，说中国任何问题都可以这么回到，你知道是什么原因吗？回答制度，基本都不会错。

但我这里还是要先说制度，目前的土地招拍挂制度和商品房流通环节的交易制度，在供需紧张的情况下（不要和我争论什么中国住房闲置的问题，统计出中国住房供大于求的人智力有问题，短期因为经济影响，有可能，但从过去10年整体看，绝对是供需紧张，现在也一样，不紧张，限购什么），政府通过土地的稀缺性和完全垄断性，控制着土地供应，牟取暴利；KFS通过1级市场和2级市场的差价，垄断房源，牟取暴利；投资者，通过中长期持有物业，靠前两者的升值来带动物业升值来牟取暴利。这三者的基础是土地升值、城市配套的不断升级、购房者的收入在不断攀升、城市化的进程中带来的巨大住房消费需求，房价想不升都难。未来这种趋势会变吗？肯定会，如果经济滞涨，收入不再上升；城市化进程中止，住房需求下降，房价自然会掉头向下。全世界都是这个道理，中国也不例外。

2是操作，没人买房子也T+0吧，上午买下午卖，相对股票，房子的平均交易周期要长很多，短者一年半载，长者几年几十年，你要是一只股票一买就能放3年，想不赚钱都难（当然你要一点基本面都不懂，非要60买中石油，3年也赚不到钱）。我持有最长时间的一只股票，也就1年左右，房子最长的4、5年了，有个共性，最赚钱都是握的时间最长的。随着投资的时间越来越长，经验也多少有点增长，我开始慢慢理解一些投资大师的基本投资理念，很重要的一点

就是用时间去换空间。最近这 1-2 年的实例，说明我目前的选股，放中长线说，基本上都不存在太大问题，关键是如何持有，怎么坚持，这一点，还有很大的程度可以提高，尤其是在即使几年不动股票账户，也不会影响生计的情况下，如何通过长线持股来获取最大的收益，对我来说，是最大的挑战，挑战的是自己的心理、市场环境变化对自己情绪的影响，套用现在流行的一句话，除了买入价和卖出价，神马都是浮云浮云，呵呵！

作者:招招是道 日期:2010-10-23 23:47

作者: ffanbb 回复日期: 2010-10-20 01:10:59

关注招招的贴子一年多了。。之前申请的帐号密码忘了。现在重新申请的。

现在新政如是，深圳政策如是，小女子越发恐慌了，特请教招招兄，请多多指教，十分感谢。俺情况如下：

年纪不小了（和招招同岁），剩女一枚：（因为是 SOHO，每年收入不定，今年收成不好收入大概十二万（惭愧），资产：一套二房一厅，目前无贷，目前市价大概是 126W 左右。如出租出去，大概 3300/月左右。代步小车一辆，存款可以忽略不计。

这年纪，混成这样，很没有安全感，想用现在住的房去抵押贷款出一笔资金，去投资多套房子，因为我认为在 ZG，投资什么都不如投资房产得来安全和稳定。。不知招招有何

建议？

期待你的回复。。

126W 的房子，做质押一般最多 7 成，能贷到 85W，如果再去买房，限购加 2 套，估计只能首付 5 成，买一套稍大的房子。其实那晚我敲那么多字，是想说明一个问题，投资和投机一定要区分清楚，用投机的心态做投资，或者用投资的心态做投机，整个过程都是一种煎熬，比如你买 150W 的房，质押贷款的利息和住房贷款 2 者加起来，即使 30 年，月供都超过 1W，你又要养车，现在的收入是很难支撑，而深圳的房子，短期内已经很难大幅上涨（如果现在的限购和限贷的政策不变），无论如何，你要保证你平均月现金流是正的，，否则一旦出现调整，你面临的资金风险会比较大。

作者:招招是道 日期:2010-10-23 23:48

作者: brianlucky 回复日期: 2010-10-23 21:54:29

招招老师你好，本人刚毕业一两年手头有存款 10 万，买房无望，在通胀的时代钱放在银行慢慢耗尽总是不甘心，由于对国内经济发展形势持悲观态度说以对股市和基金不甚了解也不报什么希望，黄金价位很高，虽然还有增长的空间，但风险巨大。没有其他好的理财的机会，希望招招不吝赐教，给些建议，多谢。

我帖子里，有一段如何结合大盘平均 PE 来定投股指基金的贴，你可以参考下。

作者:招招是道 日期:2010-10-23 23:49

作者: hainancm 回复日期: 2010-10-23 23:17:12

问下楼主对保险怎么看，你的投资理财计划里面有保险的一个位置吗？

保险我从来不考虑，我认为最好的保险就是我自己，就和我把社保医保当垃圾一样。

作者:招招是道 日期:2010-10-23 23:58

当然有种表现除外，车险我一般按最高额度买，呵呵。

作者:招招是道 日期:2010-10-24 20:14

作者: 拥抱或者忧伤 回复日期: 2010-10-24 01:58:16

招招好，大半夜的在这里回复帖子，实在是有心酸呵。

我在深圳，工作 5 年了，9 月底的时候在布心看了一个房子，多层，均价一万的样子，60 平米。第一次买房，自住，主要是想让父母住的舒服点。但是因为业主迟迟来不了深圳，交易一直拖到下周或可进行。

这一拖可好，加息，三成，我全赶上了。

前两天在新闻上看到说，11 月或可执行按照评估价缴税交易过户，那就意味着取消阴阳合同。我算了一下，我很有可能又要赶上。这个悲催啊。。。

我想请教，这个按照评估价缴税过户的政策，对房价的影响有多大，是不是自此房价会进入一个比较长期的下降呢？

刚和一个在地产公司工作的朋友聊天，他认为到明年4月左右是这一波的低点，你的看法呢？

结合你之前一直说的深圳明年推行公积金制度，房价或可上涨20%，和这些政策裹在一起，会是什么影响？

如果确实会下降，我担心布心的房子会下降的多，我在想是不是就不要定金了，等一等先。总之比较闹心。

另外，你能多推荐点你觉得不错的经济类的书吗？你推荐的《彼得·林奇的成功投资

》我已经记下了，我也想多学点经济学方面的东西，不光是为了操作股票什么的，就是想看清些规律。因为是女生，太理论太枯燥的看不下去，烦请推荐点生动的读物~

如果下定了，没必要放弃，房子总价不高，均价也就1W，又是首套自住，风险不会太大，那本书已经很通俗了，要你去看看迈吉的《股市趋势技术分析》估计你看的更头疼，生动的可以看看《股票作手回忆录》。

作者:招招是道 日期:2010-10-26 23:48

作者:二烩头 回复日期:2010-10-25 09:00:34

楼主你好！我之前几乎没关注房子，现在觉得年纪不小

了，可能一两年之内会成家，该给自己个家了，虽然现在还是一个人。我打算买宝安中心区附近的房子，一来上班方便，二来以后地铁通了到市区也快。我年收入大概 12w 左右，稳定，但未来也很难有大的涨幅，自己手头加上家里一共大概能凑 25-30w，另外可能向亲戚还能借 10w 左右。我打算买个总价 100w 左右，最好不超过 100w 的房子，面积 70-90 平米，这样估计只能考虑房龄 10 年以内的二手房了。打算贷个 50-60w，这样月均还 4k 左右，虽然有些吃力，但还能凑合。这段时间只是看了一下网上的报价（没去问中介，不知道准确不），觉得金成名苑、泰华俊庭、中商花园之类的楼盘还能大致满足要求。麻烦楼主给个建议。另外，考虑到现在的调控政策，楼主建议什么时候出手比较好，我希望能年底前搞定。

网上的报价一般比较低，还是多看看盘吧，你都收入，月供 4000 风险不大，你是买来自住，就算是阶段性高位，也没事，目前限购限贷，房价短期内大幅上涨的可能性很小，但即使跌，如果房产税不至于导致持有成本大幅提高（我个人估计这种可能性很小），也不会大跌，如果要买宝安就买地铁沿线的吧，1W-1.5W 选择余地很大，建议 12-2 月份过年前买，这时候往往是一年成交的低点，也是价格低点。

作者:招招是道 日期:2010-10-26 23:52

作者: wanly723 回复日期: 2010-10-25 19:39:48

我加在龙城一号买了一套房子，忘了什么时间买的了，不过现在房价涨了一倍，我一个朋友也有一套，现在想卖，想请教哈招哥，龙城一号的房子还有升值的空间没？要买的话大概什么价格合适？

看了图应该在成都吧，成都只去过2次，东西南北我都不清楚，你居然连什么时候买的都不清楚，可见买楼投资和投资股票，对散户来说，成功率差太多，呵呵。你情况说的太不清楚，如果没有好的投资项目，别卖。

作者: 招招是道 日期: 2010-10-27 00:00

作者: fliming 回复日期: 2010-10-25 00:17:02

招招，仔细看了几十页回帖，您真是热心呀，为各位朋友忙活了好几年了~

我打算在前海或后海买套房，自住婚房，刚需，是首套，打算买套二手房，两人年收入税后不到20W，两人都是事业单位，能够首付40多万

但是现在有两个疑问：

1. 前海现在已经炒得很热了，还有买的价值么，毕竟现在在前海的概念还在图纸上呀；而现在后海的发展已经稳定了，那么如果自住的话选择哪里好一些呢？

2. 现在除了限购令，您说的年底前些会有所松动，是在

元旦附近吗？但是我很担心在 12.1 这一天公积金出台，会不会对房价又有推动作用呀？

我打算现在去看房，做好准备，请您热心解答，非常感谢

1、不考虑价格的话，自住当然现在选后海了，前后海目前配套还是差很多。海岸城附近要啥有啥，而且比较高端。

2、限购年底前应该不会松动，才出来多久，就松，不是自己抽自己嘴巴吗？政府也是要面子的，12.1 号公积金出台，是指开始运作了，但效果没那么快体现的，有个存贷周期，你交几个月，人家也不可能给你贷几十万上百万买房，对吧。

3、买房可以考虑元旦左右，理由在帖子里刚回答过。

作者:招招是道 日期:2010-10-27 00:02

问问题的朋友太多，每次上来抽几个回答吧，时间和精力有限，见谅！

作者:招招是道 日期:2010-10-29 21:57

作者: panzerking 回复日期: 2010-10-27 11:06:30

招招你好，关注你的帖子很久了。

我和我老公目前在杭州，结婚两年，无房无孩。目前一共能拿出 40 万，包括所有现金，股票，黄金，美金。打算辞职自己干，考虑到今后来源不稳定，我们只能考虑 100 万

总价的房子。一年内打算要孩子。有车一部。

1) 杭州市区二手房，市区基本在 2.7w 左右，100w 只能买 30 平左右，性价比实在不高，而且明年会有家庭新成员，实在太小了点。

2) 老公家里在杭州一个县级市，开车一个多小时的路程到杭州，2 个半小时到上海。目前县城房价在 7k 左右，次新房 6k。

3) 我们只是想做临时性的撤退，3-5 年内还是想回杭州发展。毕竟杭州是一个很迷人的城市。

请问招招：

我们该买杭州市区的小房子，还是买县城的大房子？

如果买在县城，也有两种考虑：

1) 买大一点，看中一套跃层 150 方的房子，环境不错，总价能承受。但升值空间没有小套的大，出手不易，且会掏空我们的积蓄。

2) 或者买一套 90 方左右的小房子，作为暂时的过渡，以后也方便出手。而且首付和按揭都能少很多，压力会小一些。并且能有余钱作为装修及业务上的垫资。

3) 目前打算自己单干，家庭收入预期在 30 万左右。但不稳定，不确定。

以上资金不包括父母资助，父母大约能帮助 20 万左右，但总觉得不忍心动用父母的养老钱。

请招招指点迷津，谢谢

我觉得先在县城买吧，但不知道上班方便吗，杭州买个30平的，一没什么升值潜力，二解决不了实际需求，还不如租房。江浙一带县城6K也不算太贵，买90还是130，不好说，不同城市不同区域不同需求户型的升值潜力也不一样，问父母借钱没什么不好意思的，老人家的钱买房还能升值，只要日后孝顺就好。

作者:招招是道 日期:2010-10-29 21:59

作者:一鱼2020 回复日期:2010-10-28 11:28:29

上来关注帖子!请教楼主,我绝对部分的钱都在房子上,手边基本会有1万至3万左右没多大用途,股票对我来说好难(主要不懂),听人说炒黄金(伦敦金)风险小些,还好好学习,比股票简单,是这样吗?我是否该学习一下炒黄金呢?期望招招老师给予回复

别炒,啥都不懂,买实物金条或者定投货币基金、封闭基金算了。

作者:招招是道 日期:2010-10-29 22:08

作者:qianhui1977 回复日期:2010-10-28 15:56:39

楼主好,追看了很久,很佩服楼主的眼光,同样不能免俗,请教一个问题:

我在青岛工作，去年赶在房价大涨特涨之前买了一套113平的三居室，现在每月还贷3300。

我在政府投融资平台类公司工作，老公在垄断行业国企工作，基本都比较稳定。孩子在幼儿园，老人公务员退休，基本生活及医疗有保障。

因为不想二代人在一起，想彼此有个独立空间，所以想在青岛再购置一处房产，现有两个方案：

一、把老家菏泽的房子卖了，在这里买套二房。菏泽属于山东省比较落后的地级市，我的房子在市中心黄金地段，06年房，150平的多层+50平的双车库，奈何菏泽比较落后，二手房价格比不上一手房，多层价格比不上小高层、高层。现在卖，最多净到手80万。能在青岛的四方李沧买个套二或小套三。基本不用贴钱。

二、不卖房子，留着出租，掏十五万左右首付，公积金贷款，能在四方李沧买个60平左右的套一，每月月供可由菏泽房产的租金来支付。

我犹豫的是：青岛现在房价基本比较稳定了，微涨，四方李沧7000-9000价位；菏泽受调控不明显，新房一直在小幅涨，基本在4000价位，但是二手房我看不懂。卖了老房子吧，又担心大地产商转战三四线城市，有一轮比较大的涨幅，这么大面积的房子肯定升值快，而且随着土地稀缺，早晚多层的市中心的房子的价值会显现出来。不卖就买吧，压

力肯定大，我担心万一有点什么状况，资产负债比太高了肯定不踏实。

当然，也可以不买不卖，但是和爸爸妈妈住在一起，肯定不如自己住方便。

您的意见？

青岛在 2 线城市当中，目前房价不算高，和青岛市政府对房价的控制不错有关，但这种状况是否能持续，我看不一定，我建议还是在青岛买房，如果压力不大，菏泽的房子位置又很好，不一定要卖。你们家庭的收入应该比较稳定，只要偿债能力不错，不要担心负债过高。

作者:招招是道 日期:2010-11-03 11:34

最近的深圳楼市，有两条比较重要的消息：

1、前海获批享受计划单列市政策，实际上确认和浦东新区、滨海新区、横琴新区一样的地位，这个消息对各方都比较突然，深圳市政府是惊喜，HK 方面是妒忌和猜忌。

年初在前海买的房子，在今年以来的调整市，都已经上涨了 40%，算上杠杆效应，实际获利超过 100%，远好于股市的表现，对完成今年总资产升值比例的目标，贡献颇大。

深圳特区已经迈入而立之年，特区不特已经成为即成事实，这次从国家层面对前海的重新定位，无疑是给深圳打了一剂强心针。如何画好前海未来的蓝图，深圳市目前还是欠

缺长远的规划和产业布局，我希望不要心急，先做好调研与各方充分沟通。

HK 的意见肯定要尊重，离开 HK 的理解和支持，去建什么深港合作服务区，简章就是空中楼阁不现实的想法，HK 目前担心深圳在前海搞金融服务业，会对 HK 有冲击，其实这种担心没必要，合理适度的竞争是好事情。尤其两地因为金融体制的不同，互补性很强，HK 金融行业可以利用前海作为进军内地的桥头堡，尤其是金融投资领域，深圳可以把前海打造成人民币离岸交易的中心，两者合作的前景远好于竞争。稍微有点远见的人，都会意识到，真正对 HK 构成威胁的不是深圳，而是上海，凭 HK 自身的实力，未来几十年，在与上海竞争的过程中，将一直处于劣势，最终被超越是大概率事件。而加强与深圳的全面合作，打造深港一体化机制，也许事情会有转机，深圳有深交所，有招行、平安、国信等一系列本土金融机构，是内地除去上海外，第二个金融中心。如果双方政府都谦卑一点，不要争一时之长短，深圳甘心做小弟，赋予 HK 在前海管理上的话语权，才能共赢。

总体上，这个事情对前海地区的房价是长远的大利好，如果真能在前海那 10 几平方公里的土地上，实现 1500 亿的产值，达到 HK 土地单位 GDP 的 2 倍，该地区房价很可能又将创造一个财富神话，虽然目前不到 1 年，已经获利 100%，我还是打算继续长期持有。

下次再谈谈第二条消息，取消 7 折优惠和按照评估价征税，典型的与民争利，可怜的刚需，房价没降，买房成本越来越高，又一次被 ZF 欺骗。

作者:招招是道 日期:2010-11-07 10:10

作者:晏桐 回复日期:2010-11-04 15:24:49

前一个月换房被限购折腾得够呛，期间多次想放弃了，后来终于又等来新规定 9 月 30 日之前签合约和交定金的都可以过户，昨天终于拿到房产证了。原来是打算买到现在的房子就把原来的小房卖掉，小房位于布吉的康桥花园，面积 66 平，现在市场价格是 1.1 万，出租每月 1700 左右，地铁 3 号线说是明年中可以开通，请问我这个小房是继续持有，还是现在卖出？这个价格还有增值空间吗？恳请楼主给个建议，多谢！

等到地铁通车后半年之后或者限购解禁 3 个月内出售。

作者:招招是道 日期:2010-11-16 16:29

作者:十月只是过去 回复日期:2010-11-14 22:07:11

楼主您好，非常佩服您。

我有问题请教一下您。

我是在三线城市生活工作的人，明年底想结婚，现看中一套 4100/平的房子做为婚房，总价 55w 左右。我现在一直

在全款和按揭中纠结，请楼主帮助。非常感谢！

我的年收入在 10w 左右，父母在 70w 左右，股市有少量投资。

不用想了 如果父母不在乎那些钱愿意替你出 你也不觉得良心不安 就全款

否则就按揭 按揭如果算首套 利息也不高 长期看还是很划算

作者:招招是道 日期:2010-11-16 16:42

作者: 打的去芬兰 回复日期: 2010-11-16 00:20:29

招招老师你好，对你的对时势的敏锐洞察力和判断力很是佩服，也有相关问题想请教一下

我和老婆月收入一并在 8K 左右，因为收入不高，一直也都暂时没有想过买房，但现在看来不买以后还是会涨，并且现在通货膨胀这么厉害，钱放银行里也贬值的快，也动了这个心思了，现在是我们自己存款只有几万块，我父母大概有十来万闲钱能借出来，如果需要的话，还能另借个几万凑够最多 20 万，现在主要想买个能力之内的房子来保值（父母不懂任何投资，他们的钱都是存银行，也是担心这个钱放着越来越不值钱），属于首套，自住可能性较小，老婆是深户，我户口在老家，如果几年内在深圳打拼不出太好的发展，以后我打算回老家的小城

现在主要有两个地方有意向，第一是惠阳新客运总站附近；花样年别样城（<http://fdc.soufun.com/newscenter/2010-08-23/3702631.html>），这个地方现在是惠阳的城郊，但是以后的规划是属于新的大片高尚住宅区，惠阳大部分政府部门，包括在建的行政服务中心等都会搬到这边来，这个月20号开盘，现在定价是均价4300--5000平方米，我因为有楼盘施工方的关系，可以拿到84折，他们对外销售一般最低就95折，现在看好一套70平左右的，总价20多万

第二，是横岗水晶之城，因为有朋友才到那里买了一套，也一起去看过了，8千多点左右，地铁口，80平左右的首付，刚好自己可以承受，

请招招老师综合到现在的调控政策参考一下，着两个地方哪个升值潜力大，并适合我们的现状，有没有什么或者根据我们的情况，有没有其它什么理财上的建议，先谢谢了

首套房 最好从自住上去考虑 其次才是投资
房子首先要满足的是居住属性 明白这点 问题就很好判断了 选生活工作便利的

我很不赞同 深圳上班 住在惠州 或者说买了房子不自住 还要去租房

当然从投资角度 你能拿到低价房 至少是有一定的安全边际 但总价不高 和横岗的房子比 长期投资收益应该差别不大 毕竟龙岗也快通地铁了

作者:招招是道 日期:2010-11-16 16:54

作者:还一片蓝天碧海 回复日期:2010-11-08 08:57:32

请教招招老师:

地点: 厦门。已经有一套 120 多的自住房, 剩 26 万房贷。8 月用亲人的名字再购入一套两居室, 房贷 50 多万。到本月底, 手上将到帐资金 40 万元。目前的情况, 我们此前有购房卖房的纪录, 再买房难获贷款。

40 万元在手上怕通胀, 想两种途径: 一, 用于提前还自住房的 26 万贷款, 然后去银行办理授信, 这样以后需做别的投资时, 资金比较充裕; 二想月底时去银行买实物黄金。

以上两种方法妥否? 请招招指教, 谢谢!

黄金已经在历史高位了, 空间不大, 就算到 1500, 甚至 2000 美元一盎司, 也和 300 到 1400 没法比, 如果没有什么更好的渠道, 提前还款也行, 如果有时间, 可以尝试打新股, 40W 应该会有 10%左右的年化收益。

作者:招招是道 日期:2010-11-16 17:49

限购的一线城市 基本都被大地产公司控制 这部分公司 从今年的销售情况看 基本上已经将明年的利润锁定 所以资金上 压力不大

二三线城市 房价还在往上走 所谓资金量断裂 更是没影的事

现在只是一线房价上涨的空间被人为扼杀 一旦放开报复性反弹是必然的。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:10

作者: 拥抱你我的鼠娃娃 回复日期: 2010-11-16 18:18:18

招招老师还在线吗? 有问题向您请教呀。

目前我们一家住在北京, 05年买了经适房自住。我是家里独女, 老公有一姐姐已出国, 所以双方的老人的赡养问题都在我们身上了, 现在老人年龄大了, 很想把他们接到身边, 暂定是公婆跟我们住, 我的爸妈再买套房自住。

我们现在有70万存款, 我爸妈能资助我们20万, 但老公现在想买车, 得花掉20多万, 所以如果买房的话, 首付只剩50、60万。

家中有两个小孩, 我觉得至少现在买了房, 也是给儿子买房, 想买个2室的。现在按北京的房价, 2室的最少要150万了, 我是说五环以外的地方。老公老觉得房子还会跌, 不肯出手, 我是很着急的, 老觉得房子明天又会长, 很想现在就出手。

所以招招老师, 您觉得现在买房子是时机吗?

5环之外的地方，不是什么核心地段，我觉得你这种情况不是很急的话，在现在调控没有丝毫放松的情况下，不必着急，北京上海深圳之类的城市，近期房价失去了大幅上涨的空间和动力，毕竟还有地产税的利空没出台，不妨等等到年底或者明年初，再看看形势。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:14

作者: ttomtton 回复日期: 2010-11-16 21:14:49

招招是道，您好！一直在看你的帖子，学习了好多知识。请教一个问题。先谢了。

我在南京，30岁，大学毕业后在一家公司干销售。收入不稳定。去年收入大概30万，今年收入大概60万。明年估计在20-40万。

现金20W，无股票，房子三套。现在和父母住，明年可能结婚。

第一套。市区50平方单身公寓。开发商明年6月交付。总价70W，首付30W，8折利息。每个月还2000。出租价2000。雅居乐的房子。

第二套 市区100平方，地铁口。05年的房子。总价150W。抵押了96w，付了第三套房子的首付。每个月还7500。利息1.2倍。出租价2300。因为没有装修，就没有出租。这套房子我很喜欢。景色很好。

第三套 南京奥体的房子 140 平方的江景房 属于南京的高档住宅区，五矿地产的房子，后年 6 月交付。上个月买的。总价 256W。首付 80W 。贷了 30 年，八折利息。每个月还 8500。

因为，房市在波动。我未来的工资收入也不确定。请教一下。我该注意哪些事情来防范风险，如何来实现收益的最大化。这三套房子，我至少要留一套自己住。如果我未来收入减少，我该如何操盘。

能出租的就出租，压力过大，就卖租售比过低的第二套房子套现。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:16

作者: nami_chen 回复日期: 2010-11-16 21:33:44

招哥，我们在厦门，限购来房价竟然大涨，关注的楼盘捂了很久还未开盘，但出现内部认购，叫的价格竟然均价 1.9，昨天问的底楼的也未打折价都有 19420. 太可怕了，9.30 调控前传 KFS 的售价是 1.3-1.5 左右，相较之下，涨幅太大。

从很多帖子看，部分刚需动摇了，我们也害怕了，如果房价真的涨这么多，我们会更买不起了。

有很多大师说 目前在严控，需要待年底明年初看看效果，你怎么看这轮的疯狂上涨？

这么瞎涨，不用去理它，新房如此，不如买2手。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:17

作者: onedayltian 回复日期: 2010-11-16 22:34:59

楼主好！看你帖子中反复提到A股的平均市盈率，有个小小的问题，我在哪里能看到A股的平均市盈率啊？

貌似在上交所的平均市盈率和深交所网站上公布的仅仅是各自的数据，没有看到一个权威的A股平均市盈率。

烦请指点下，算是科普了。

以上交所公布的 沪市主板平均PE为准

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:19

者: ttomttom 回复日期: 2010-11-17 08:49:10

再追问一个问题：

我第二套房子的抵押贷款，是深发展办的。放在账户上的资金，可以部分折算为提前还贷。

我是否可以，用这几十万的资金打新股，打完后立即把资金打回深发展账户，享受提前还款的利息。这样做有风险吗？您有什么建议吗？我没操作过打新股。对股市不太了解。

可以 但深发展的利息可以按天算的吗 坚持打新上市第一天就卖的原则 没什么风险

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:32

作者: yktz7302 回复日期: 2010-11-17 09:54:18

这个帖子看了很长时间,深感楼主有大智慧,老朽不得不服。但有几点疑问,不知能否指教:

1、目前通货膨胀厉害,且已进入加息通道,不知是否影响房价。08年房价下调,是不是货币政策收紧的结果?个人感觉,这几年房价的猛升,与货币的超发紧密相关。而目前的局势表明,货币政策必须从紧,按照常理,这会影响房价。

2、人民币不久的将来真的会成为国际货币吗?真的还有升值空间吗?如果真的有升值空间,政府为什么一直顶着不升?如果答案是否定的,则楼主对经济大势的预测可能有失误,从而让我怀疑,你这几年炒房的收益缺少宏观把握,从而具有偶然性。

3、关于城市化,身边各种迹象表明,中国的城市化似乎已经完成。如果如楼主所言,农民工也算城里人,算深圳人,那么中国的城市化简直不用再考虑,因为现在全国各地农村几乎都只剩下老人和小孩。这样一来,房价上涨便失去了基础。

4、关于租售比,从楼主介绍情况看,深圳可能是合理的,但是,杭州却达到 1:500,不知这是不是杭州泡沫严重的标志?

希望能提到楼主的指教。

1、货币政策自然对房价有影响，但中国 M2 值今年以来高速增长，不单单是央行货币超发的结果，外汇占款上升过快也是主因，中国的货币政策漏洞很多，很多只制度性的，央行很多时候，必须顾及很多层面的事情，比如中国银行业的毛利在全世界都是很高的，就是央行纵容负利率的长期存在，用大家的钱去补贴银行。

2、升值不升值，已经清楚了，6 月来，不到半年，对美元升值超过 3%，今天美联储正式抛出抨击人民币低估的报告，任何政府都不希望本币升值，因为本币低估，实在好处太多，这是基础性的经济知识，做外贸的应该很清楚，我就不解释了。

3、城市化，不单单指北京、上海、杭州之类的城市，你要从整个国家和地域层面去考虑，而且农民工为什么不可能成为城里人，什么时候，中国和欧美的城市人口结构一样了完成城市化。

4、杭州的房价一直比深圳高，04 年深圳还是 7，8 千均价时，杭州早已过万，江浙炒风盛，地域之间没有可比性，好比江浙很多县城的房价远高于珠三角惠州、东莞之地。不过之类房子，我是不会碰的。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:42

作者:天使尘 2003 回复日期:2010-11-18 13:22:10

招招你好!留意你的帖子很久了,很佩服你的眼光。我是一个纯刚需,首次置业,是深户有资金可就是一次次地错过买房的好时机,拖到现在,拖到价位这么高。国家出台了这么严的政策还是降不下来!对深圳房价下降的希望已经破灭了,想着不如买套自己喜欢的算了,贵点就贵点,免得一天到晚的看房产新闻,为套房纠结...

现在有套房,绿景蓝湾半岛的,三房,104平,南向,25楼,可以看海,但前面也有些小高层的农民房。小区我们很喜欢,这套房型也觉得不错,如果240万,你觉得值得买吗?

如果 LZ 百忙之中能抽空回复,将万分感谢!

首套的政策目前还算优惠,尽管取消了7折,但85折后还是5%左右的联系,和实际CPI比只低不高,你既然是刚需长期自住,又不在乎短期涨跌,可以买,蓝湾半岛位置不错,算是福田中心区辐射范围内。

作者:招招是道 日期:2010-11-19 21:52

作者:藤爱 回复日期:2010-11-19 11:45:54

招招老师:一直追看你的帖子,对你的投资理财之道非常钦佩。现有一事请教:

我和我老公在深圳目前在福田有一套 70 平米的小户型（福民地铁站上，福民佳园旁），小区交通，环境都不错，就是住的人比较杂，因为靠近关口，不喜欢和港人合住），加之我和老公目前工作都在南山，所以考虑到南山买房。

我两 07 年还在我老家重庆买了 2 套房子，都是较大户型，一个是小区环境非常好，超大社区，当时买非常便宜，套内价不到 3000，总价 38 万，现在那个区的区政府要整体搬迁到小区对面，再过两年也会通地铁，目前升值到基本 65 万左右。另一套地段非常好，是重庆唯一看两江汇合处，滨江大道旁。当时算是最贵的房子了，5000 多一点买的，127 平米。但小区开发不太得力，配套和花园做的不怎样。所以有点像深圳蛇口的房子，就是基本楼盘都是投资客，自主很少。目前房子报价在 100 万左右，但感觉在市场上并不是很受欢迎。有点有价无市的感觉

我们因为目前已经不能贷款了，在深圳二次买房，需要全款。我们目前股票上有 130 多万，父母赞助 35 万。考虑在南山海印长城周边买 200 万左右的二手房。深圳和重庆好的小区那个房子已经红本在手，那套江景房还有 35 万左右的贷款。所以考虑出售重庆的一套房子，招招老师觉得是出售哪套更好呢？

目前我们南山看了 2 套房子，1 个在育德佳园旁边，没有小区的两栋电梯房，房子较新，04 年入住的，因为没有小

区所以价格算这片便宜的，户型也不错，116 平米，200 万，但业主现在有点不想卖了，另外还有一套海洋之心的房子，7 楼的，119 平米，200 万实收，户型一般，得房率还可以，我们觉得房子有点老，01 年的，但地段比第一套好些，更靠近地铁和海岸城，旁边是电力花园二期，据说开盘就要 3 万多。这两套都是北师大附小的学位，你觉得这种房子值得购买吗，因为是二次置业，我们住家和投资两方面都需要考虑。同时我们有点拿不准目前是否是购房的好时机，还是说在等一个月，在年底或春节前，价格会有松动的可能吗？但感觉现在房子价格还在涨，放盘也少，卖家很强势，基本都没有议价空间。

重庆的房子你自己都做出了比较理性的分析，不用我说什么了吧，呵呵。深圳还是等年底吧，年末年初往往是房价的低点，为什么不能贷款，方法还是有的，自己想吧，房子用贷款，在高通胀低利息的情况下，能放大收益，降低风险，目前的金融环境，央行投鼠忌器，不会大幅加息的，负利率将长期存在，你说的房子，总价和均价都不高，后海生活便利，等通了地铁，价格还有空间。

现在房子不能办抵押贷款了，就算可以，与其那么麻烦买了再抵押，不如直接想办法贷款买，炒股自然有风险，私募也不是稳赚。

作者:招招是道 日期:2010-11-24 23:11

之前有朋友问,对12号股市大跌后的走势,刚好14号周日晚上,我在群里一次培训详细谈谈了我的看法,贴出来给大家看看吧。

最后谈谈,对周五大盘大跌的一些看法,周五的暴跌,让很多人感到恐慌,引起大跌的原因,最直接的担心金融紧缩政策导致流动性过剩的基本面翻盘,这种担忧是有依据的,主要是CPI公布的数据已经达到4.4%,而且CPI统计数据偏低,实际应该在7-8%之间,短短一个月内,已经加息一次,上调准备金一次,而同期一年期的利息才2.5%,负利率的迹象已经很明显,四大行准备金已经达到18%,处于历史高位,提升空间不大,而利率还有很大的提升空间,预计未来1年内,大概有4次加息,利率到3.5-4%。

国内的投资市场相对封闭,金融衍生品的种类也有限,人们的理财意识和能力也不高,主要渠道还是楼市和股市,两者翘翘板效应明显,10月份的股市暴涨15%,同期银行存款减少7000亿,任何投资市场都是资金推动的,目前限贷是全局性的,限购也影响到1、2线城市的购房需求,楼市的总体成交量下降很快,楼市的投资需求处于全面被压制的过程中,而且这种趋势短期不会有改变。剩下的资金在这种高通胀的背景下,一定会寻找出路,而目前只有股市和商品期货市场能承受这么大的资金量的进入。我喜欢用流水、水

涨船高来形容股市涨跌。本周市场的回调和资金有最直接的关系。大智慧超赢数据(SuperView)显示,本周大盘资金净流出呈现加速之势。本周五个交易日资金净流出502.7亿元,其中周五就大幅流出226亿元,两市无一板块呈资金净流入。

我们来分析一下,A股的资金动态,,流入的资金有:

1:新发行的基金,数据显示,1至8月间,共成立新基金89只,剔除9只QDII基金,其余基金平均单只募资规模为18.47亿元,总共吸筹1477.95亿元;而在九十月份两月间成立的新基金共有24只,剔除5只QDII基金,其余基金平均单只募资规模为24.11亿元,总共吸筹458.03亿元。基金等机构带来的增量资金明显处于净流入状态。

2:新开户的股民,数据显示,10月份最后一周,新增股票账户数38.8971万户,其中,新增A股开户数38.7663万户,较前一周大幅增加26.36%;新增B股开户数1308户,较前一周减少63户。此外,上周新增基金开户数7.31万户,也较前一周增加29.49%,创今年2月以来新高;截至期末共有基金账户数3326.65万户,较前一周微增0.22%。值得一提的是,截至上周末,两市有效账户数达到13025.21万户,历史上首度突破1.3亿户。与此同时,上周参与交易的A股账户数继续维持在2000万户上方,报2216.56万户,为仅次于前一周的年内第二高水平,对应的交易账户占比为14.93%,显示出A

股账户交投热情持续高涨。上周期末持仓 A 股账户数为 5365.16 万户,相比前一周增加约 13 万户,10 月以来首度出现环比回升。同时上周期末的 A 股持仓账户占比为 36.14%。

3: 上市公司分红,说出来大家可能不信。2009 年上市公司分红首次超过融资规模,去年上市公司给股东的分红达到 3948 亿元,占上市公司净利润的 37%,超过了当年上市公司 3895 亿元的融资总额。此外,从 2002 年到 2009 年,A 股上市公司的净利润增长了 13 倍。

4: 从楼市转移出的资金,这个数据很难估算,但肯定是有部分从楼市流出的资金进入股市,自己身边就很多人,放弃投资楼市,改炒股票了。

5: 境外热钱,央行 11 月 11 日公布的数据显示,10 月末,广义货币 (M2) 余额 69.98 万亿元,同比增长 19.3%;狭义货币 (M1) 余额 25.33 万亿元,同比增长 22.1%,增幅比上月高 1.2 个百分点,比去年同期低 9.9 个百分点。“10 月的贸易顺差高达 270 亿美元,比 9 月份增加了 100 多亿美元,再加上热钱流入的加快,预计 10 月份的外汇占款可能会超过 3500 亿元”,东方证券首席经济学家闫伟表示。兴业银行 (601166) 资深经济学家鲁政委也预测,10 月外汇占款料将突破 3000 亿元,从而导致当月 M2 在 19%以上居高不下。当然这部分钱,不会完全流入股市,但有相当部分确实已经进入股市,下面这则是东方财富的一条新闻,11 月 12 日上

午 9 点 40 分，北京的张磊像往常一样在电脑前关注着股市行情，此时收到了一封香港朋友转发的邮件——一份高盛提供给中国客户的报告，其中赫然提示：近期中国央行连续性的货币政策，很可能引发加息预期，建议客户卖出手上获利的全部中国股票。在目前人民币升值、通胀预期强烈、中国进入加息周期的大所谓高盛客户，大多是这部分热钱的操作机构环境下，这周人民币汇率首破 6.62 6 月以来对美元升值 2.94%，这么说，即使热钱进来，只存定期，毫无风险，年收益也可以达到 7-8%，远高于美国同期银行存款和债券收益，对国际上一些每年只追求 5%左右的，从资本逐利性看，想堵住热钱流入很困难。根据国泰君安的测算报告，光美国，直接流入 A 股的资金达到 500 亿美元，是推动大牛市的直接动力之一，而今年，估计不少于 200 亿美元的资金流入。

5: 融券进场资金，截至 10 月底，沪深两市融资余额达 56.88 亿元，融券余额为 3730.66 万元。

流出的资金有哪些：

1: 前期获利出局的资金。前面提过 10 月份居民银行存款大幅减少 7000 亿，同样的情况 3 年前也发生过，2007 年 10 月份，单月居民户存款下降 5062 亿元，当月 A 股攀上 6000 点的高位，然后开始慢慢熊途，所以有人担心历史重演。但现在和当时的环境还是有很大区别，尤其是大蓝筹的行情并未真正启动，目前 A 股相当于历史估值，处于相对合理的点

位，在投资渠道受限，通胀明显的情况下，所谓获利，也是指在某一股票获利了结，而不是清仓出局，获利资金大部分还是留在股市内，无非从一个板块流动到另一个板块，做波段套利，所以不必太担心。

2: 新增 IPO，融资。这一块的数据就比较恐怖了，今年 10 月共有 44 家中国企业在境内外资本市场首次公开募股 (IPO)，合计融资 94.68 亿美元，平均每家企业融资 2.15 亿美元。在 44 家中国企业中，有 21 家在境内资本市场 IPO，合计融资 37.67 亿美元，大概 250 亿。全年实际 A 股可以达到 4000 亿左右，这些都要靠新增资金来支撑。

3: 大小非减持，这是个值得关注的问题，相对于当初的持有成本，目前的股价，已经是获利几倍甚至数十倍，对于现在的股价，大小非难免都有减持的欲望，大家对连续发布减持公告的公司要尽量回避。截至 10 月 28 日，10 月份以来 A 股市场共有 59 家上市公司发布了 121 份大小非减持公告，累计公告减持股份数量为 8.87 亿股，公告减持市值为 111.96 亿元，较 9 月份环比增长超过 20%。其中，中小板公司公告减持 14.40 亿元，沪市主板和深市主板公司分别公告减持 75.38 亿元和 22.18 亿元。而且这种减持，随着大盘的上涨，力度会越来越强。

为什么两油的拉升引起市场的恐慌，四季度，中国石油控股股东 1.76 万亿的解禁、占了第四季度解禁股的一半，

当初中石油 60 元上市，市场极度炒作，也宣告了 A 股历史最疯狂的行情结束。我们常说的市值都是说全流通市值，市场在今明两年基本实现全流通后，股市的供求将发生本质性的变化，平均估值将下行，逐步和国际市场接轨。

从资金面分析，虽然本周资金呈现净流出，而且高达 500 亿，但我判断，从中期走势看，总体还是单边流入的趋势，原因之前分析过了，但对股市上涨的空间不要抱太大期望，这次大跌，大盘可能继续下探到 2800 左右的点位，再在 3000 点左右震荡，中期可以看到 3500 点价值中枢，到 4000 点就有高估的嫌疑。尽量回避没有业绩支撑，前期涨幅过大的板块，选择市场新热点，现在的市场心态普遍是一有风吹草动就开始大幅波动，周五券商全线跌停，居然是市场流传印花税要上调，你传加息加准备金都可以理解，这点位，传调印花税就没道理了，可是还是导致市场大跌，今后一段时间，大家可以在保证一定仓位的前提下，用一部资金来做短线，不断降低持股成本。

11 月 14 日晚于理财培训群。

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:31

作者:关山飞雪 015 回复日期:2010-11-25 08:39:21

楼主您好，请教您个问题，您认为，1。武汉，长沙，郑州这三座城市哪个更具投资价值？（顺便麻烦推荐您几个你比较看好的楼盘）

2. 何时介入比较明智，

3. 未来五年中国楼市的发展趋势是怎样的？（本人打算长期投资，3-5年后卖）

4. 明年会进入加息通道么？以及其对楼市的影响会不会再现08年的大跌局面？

望楼主在百忙之中抽空回复，万分感谢

1: 城市的土地供应

2: 城市的发展规划

3: 当地的住房规模现状、租赁市场现状

4: 当地的收入水平

5: 当地的住房建设规划

6: 调整期上涨期 该地不同区域间的房价影响。

7: 一些影响当地居民 住房消费习惯的其他因素（比如户型、区域偏好等）

明白了以上这些因素 再去做判断 准确性会高很多 我一再强调 一线城市买不了核心区域的房产 二三线城市就一定要考虑这些区域了 因为这些城市 尤其是三线 交易活跃度不高 如果买的位置不好 升值潜力有限 一句话 三线城市就要买核心地段交投活跃的物业

全国那么多城市，我哪知道那么多，呵呵，这是昨天在

群里，回答类似 23 线城市投资问题的看法，仅供参考。

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:34

作者: bigcici 回复日期: 2010-11-25 08:51:27

请问招招:

做生意有三百万的存款，有自主房，目前还没有置其他家产，家在石家庄。

请问我现在应该入手石家庄的楼盘吗？看到恒大，万达的几个高档盘做的还不错，想各买一套，均价都在 7000 块，但是觉得因为石家庄的经济环境，将来不太能够有丰厚回报，三年大变样推出的楼盘太多了。

还是我应该去北京买一套二手房，放在那儿。其他城市我没打算去，谢谢啦。

石家庄我去年去的时候，觉得整个一大工地，到处建房子，如果单纯从投资角度，我是不会考虑供应量过大的城市的

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:38

作者: 兜兜 vc 回复日期: 2010-11-25 09:42:49

招招你好，很佩服你的睿智和眼光，现在有个问题想请教你

对于限购令不是很理解，

我和老公名下有三套房子，

夫妻共同名字的一套、老公和婆婆名字一套、我的名字一套

只有第一套房是做的公积金贷款,其余两套是全额付款,现在如果想再买一套能贷款吗?

“《实施意见》还明确,首付比例与贷款利率相应提高,并对三套房及以上停止放贷。该《实施意见》提出落实差别化信贷政策,各商业银行对居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)贷款购买商品住房的,其首付款比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的,其首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,停止发放住房贷款。”

我这样属于贷款买二套房吗?请帮忙解惑,谢谢~~

如果没贷款记录,银行查不到你名下房产,应该可以算2套房贷。

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:41

作者:joylee1985 回复日期:2010-11-26 17:14:05

楼主,咨询我应不应该买房。

本人来自农村的80后,读书后就地工作了,工作两年了,现在年税前收入十二三万,每月公积金有2600左右。公积金余额有4万左右吧。没有存下什么存款。

自己也不太熟悉自己家底,父母有一家工厂,但因为环

保停业了，变现估计在五百万左右，但也有负债。现在就是工厂利于剩下设备揽点小活干，一年收入二三十多万。但也难，以后父母还要养老啊。。。我还有两个妹妹，一个弟弟读大学啊。

找到一个女朋友，工作一年，收入跟我差不多，但也没什么存款。她家庭就是一般的小康之家。

现在我想买房。

我们这里房价大概 1 万一二，不知道该不该买。

想买个 120-150 平，三房，一次到位。

不想让女方父母出钱，

首期：

我们两人的一点存款加公积金积累 大概 10 万。

剩下的估计要父母出三四十万了。

我这种状况 真不知道该不该买，吃父母的养老本啊。

如果父母愿意，以你们家庭的经济实力和收入，出个 30-40W 没什么问题的，以后对父母孝顺点就好，没什么好的投资渠道，钱放在也是不断贬值

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:43

作者: 107 国道的小猪 发表日期: 2010-11-28 4:49:00

楼主什么时候开新群啊

年底吧 最后再开一次 明年还有点时间 后年要开始忙其他事了 具体会到时候会在帖子里说的

作者:招招是道 日期:2010-11-29 16:48

作者:cranewang2000 回复日期:2010-11-29 11:31:46

LZ 有没有考虑过做个人理财的私募基金

呵呵 想过 后来觉得把自己的那点钱打理好就行了 盈亏由己 没压力 心态好

拿着朋友的钱搞投资 亏了不好意思见人 呵呵

作者:招招是道 日期:2010-11-29 17:19

都 7 折利率了 现在没那么好的事 银行又是提利息又是限贷 别人千方百计想从银行借钱出来 你还想着提前还贷 呵呵

彻底放弃这种思维模式吧 没前途的

作者:招招是道 日期:2010-11-29 17:21

有钱还贷 不如拿着钱去打新 没啥技巧 一年也能多赚 5%以上

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:10

作者:小李申杰 回复日期:2010-11-29 22:04:28

问个打新股的问题, 有 60 万是集中打一个新股好还是分开打两个或三个呢? 还有多开帐户会提高中签率吗? 新股真的好难打, 已经好久好久不中了, 每次都是无功而返

一个账户集中打吧 60W 一个月至少能中一次 怎么会老不中呢 要坚持

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:12

%

作者: sprina0321 回复日期: 2010-11-29 23:16:13

楼主帖子看好久了,最近好像来得少了啊。

楼主觉得深圳房价会跌多少啊

你为什么认为深圳楼市会跌呢 我认为经济部出现 2 次探底 很难有实质性调整 即使跌 整体下调的空间也不大 尤其是关内的物业 最多 10%

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:15

作者: 井中月 zlp 回复日期: 2010-11-29 23:31:07

LZ 对于华侨城老房子有什么看法,我目前看的老房子 80 平 175W, 一个多层的和一个带电梯的, 都在生态广场边上, 户型还比较方正, 请 LZ 帮忙分析看, 目前合不合适买, 谢谢

可以啊 买老房子 等更新 现在很多投资客都这么干

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:23

作者: buaatiger 回复日期: 2010-11-29 23:59:12

招招老师您好！咨询在北京是否应该买房。

我夫妻二人现在收入二十至三十万每年，每月公积金有3000左右。公积金余额有10万左右吧。首付可以拿出80万。

现在想买二手房离单位近些，我单位在四环内。单位附近2003年建成的的小区，现在均价3.3万/m²，80多的房子房价在290万，请问现在是否是买房的好时机。

北京的收入和深圳差不多 总体房价水平比深圳高了一大截 按照你的描述 你大概还需要想银行借贷200W 即使按30年的最低利息计算除去公积金 一个月也要还贷10000左右

如果大概占家庭月收入的一半 如果工作稳定 倒也无所谓 可以买 否则偿债风险有点大 如果不是投资 最好控制在家庭月收入的30%左右 看看有没有便宜点的房子

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:26

作者:wzgplane 回复日期:2010-11-30 10:40:21

招招老师你好！请教一下石家庄正定国际小商品城的产权式商铺是否值得投资？

下面是开发商的宣传：

好位置商铺20平米8-9万！！不要错过

三期建材城新盘旺铺招商！好位置多多，速来抢购！详情请与我们联系！

为保证客户利益，将投资风险降至最低，市场包租3年，前三年返租分别为8% 9% 10% 前三年返租一次性抵充到购房款里边，也就是说你只须付全款的73%就可得到一套40年的产权商铺，一般主要集中在20平米左右，优惠完返完房租，也就说8-9万！

石家庄近期规划：2010年正定正式划为石家庄市区，石家庄市政府北移至滹太新区，2013年石家庄北站迁至正定，石家庄站迁至南货厂（也就是二环外）2015年石家庄修建地铁，正定一站式直接到市中心，所有的这些举措都为小商品城的发展做好了铺垫。

国家副主席习近平，2008年1月来正定小商品城视察说：一定要把正定小商品城打造成北方最大的小商品批发基地，五年后我还会再来的！

石家庄建设华北重要商埠总体规划，规划提出：

1. 把南三条，新华两大市场批发业迁出市区。
2. 改造提升南三条和新华集贸两大市场，要突出高档零售业和其他商务功能。
3. 结合二环路以内批发市场的搬迁任务，用置换方式疏解中心区的商品批发功能，培育一批具有产业带动、城乡连接、区域辐射功能的大型专业批发市场。

4. 以二环路以外城乡结合部现有批发市场为基础，结合二环路以内批发市场的搬迁任务，引导其向二环路以外转移。

5. 运营管理

市场管理是市场充满生机和活力永续繁荣的重要要素，也是入驻商户十分关注的问题。在项目还处于开工准备阶段，市场开发商就着手筹划引进专业管理团队，突破谁建设，谁管理的体制，坚持开发投资与市场经营管理分离的新模式。为此，市场聘请全球首屈一指的商业地产管理公司美国仲量联行和义乌市场经营管理公司，组建了石家庄正定国际小商品市场经营管理公司，全面负责经营管理服务，努力打造中国北方最大商贸批发市场。

投资 10 万可买到 15 平方米左右商铺，已交定金 1 万。我看的铺位在三楼电梯出口附近，整层的空间是通的只是不同区域进行编号，各个铺位没有隔开，说是便于开发商统一经营，可以招到大品牌厂家。返租期结束后可以选择自己经营出租，也可以继续委托开发商同意经营，业主收取租金就行。但看到网上关于产权式商铺的种种问题，现在又犹豫了，想退房又怕定金收不回来，我应该怎么办？

希望招招老师能抽空帮我分析一下！谢谢！

这种商铺全国各地都有 具体情况我不清楚 市场经营的好 你的收益也有保障 否则很多都是空头支票 收钱之后

返还 1 年的租金 后续的事情就很难说了 说的不好听 人都跑了 你去找

而且这种商铺 买 3 楼 远不如多花点钱买 1 楼的收益高

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:34

作者:淡淡的歌 1 回复日期:2010-12-01 18:28:46

招招您好! 房子是婚前老公买的, 在他名下, 现在两个人存款有 20w, 在深圳, 您觉得怎么投资好呢? 盼复, 谢谢!

20W 在深圳按照新政 也买不了啥好房子 如果什么都不懂 也不建议投入股市打水漂 按照我之前说的结合大盘 PE 定投基金或者打新吧

如果对房产有兴趣 可以考虑熟悉的三线城市核心地段的优质物业

作者:招招是道 日期:2010-12-02 10:36

作者:步步为赢 1314 回复日期:2010-12-01 19:50:53

招招老师你好 上段时间为了经济 房产一直在论坛上逛逛 直到前天看到你的帖子 现在刚刚注册成为天涯的一份子 对于经济我一窍不通 但是我很感兴趣 我是浙江一小市区的(县级市) 去年 12 月投资了一房产到现在快要翻一翻了 我们这边房价很贵我再也没能力在我们自己这边投资 我现想去西安投资房产 因为那边房价便宜 去曲江 高新区 那边投资可以吗 其实我对那边也是不了解 也是通过网上

了解的 希望招招能在百忙之中能回复我

西安不错 整体房价不算高 西部开发的核心城市

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:09

作者: 我爱半山生活 回复日期: 2010-12-02 10:39:54

招招,想请教下,我现在在关内住,但因为老公在坂田上班,想考虑在那附近置业。一直在看万科半山和佳兆业上品,半山现在是1.7-2W左右,而且交房要1年多,你认为这个价位怎样?很担心明年政策更严厉,关外的房价会不会出现有大波动?烦请指教,谢谢!

半山可以,毕竟是万科的房子,何况那是带精装的价格,大波动不至于,买不起关内新房的,龙华和宝中的地铁沿线是不错的选择,第五园不是有尾房再卖吗,不去看看?

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:12

作者: 奔驰蜗牛 20101202 回复日期: 2010-12-02 10:43:49

招招兄,请教个问题:A股的整体市盈率从哪看?我最近逐步减仓了 中国建筑 我中长线看好它,你怎么看?谢谢

股市的看法 我前几天刚回答过 中建做中长线也不错 但我中长线更看好最近被机构抛弃的金融 人舍我取 呵呵

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:20

作者: centria14d 回复日期: 2010-12-02 11:14:18

楼主好!

请教一个关于买房的问题:

夫妻两人在北京,已经有了一套面积户型都好但是位置稍偏的房子,现在考虑买个位置好的学区房,给孩子上学用。但是不知道现在是不是好时机买二手房。

可以筹集到大概 100 万首付,月还款能力超过 10k,我们应该买多贵的房子合适啊?非常感谢!

新浪有房贷计算器 250W 左右的房子 可以考虑

其实很多人问我买房的时机,你要做短线投资,现在还在北京买,获利空间 1-2 年内有限,房价不可能再像 09 年一样疯涨,但你只是买学位房自用,不出现偿债风险的话,等你孩子上完学,房价又是另一个水平了,长线时间换空间。

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:23

作者: 顽强的啄木鸟 回复日期: 2010-12-02 14:20:38

楼主,我在北京,想咨询一下,用第一套房子抵押贷款买新房,有什么风险吗?祝福楼主。

风险很容易判断,你获取抵押贷款用来做的投资收益在

借贷期内不如你的抵押成本，但如果你借贷出来打新的话，完全没必要担心这个，银行现在信贷紧张，唯一的自住房似乎不能做抵押。

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:29

作者: sandy198112 回复日期: 2010-12-03 13:01:52

招招老师，这几天才看到你的贴子，相见恨晚。我是一个完全没有投资意识的人，可能和胆小有关吧，呵呵，怕输。可是现在感觉通货膨胀越来越厉害了，真的要好好考虑一下投资了，所以想请您给点建议。我们一家三口，孩子两岁，现在在南山有套自住房，109平，生活比较便利，市价170万左右（我也没了解过，只是估算吧）。家庭年收入70万，现在有现金130万。我主要还是想再买套房，问题是：

1. 因为现在的房住的还可以，所以如果再买房的话，是为了自住，还是出于投资？因为如果是自住，一定要比现在的房好些，那么肯定就得200-300之间的房了，这样的话，是不是对于我们压力有点大？如果是投资呢，是不是就买个新房或者到关外买个大点的房，不用给自己太大压力就可以？

2. 现在的房是老公婚前买的，如果按我的名义再买，我估计银行查不到我已婚，可能可以按一套房标准，你认为呢？

3. 不管按几套房标准，你觉得是首付多些贷款年限短

些，尽量减少利息好些还是说首付少些，贷款年限长些好？

非常希望得到您的指点，谢谢。

1: 你们家年收入 70W，按照年收入和房价比，10-12 以内都算正常，400W 以内的房子对你们没啥压力，买关内优质片区（福田景田、香蜜湖；南山前后海）。

2: 银行婚姻查的不严，应该可以吧，但国土过户似乎现在查的很严。

3: 越长越好，首付越低越好，这是常识，帖子里我说了多遍，不解释了，

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:35

作者: 一鱼 2020 回复日期: 2010-12-03 10:06:16

上来学习，基本每日必看，我以前已经留过 QQ 号了，573809962，年底开群，招招先生要记得加我呀

近期 我会公布新则的 每天群都婉拒了很多想加的朋友 年初多少人 年底还是多少人

一是精力有限 我也不希望群人太多 二是保障大家的权益 不好意思

作者:招招是道 日期:2010-12-03 21:46

作者: luoqiu06 回复日期: 2010-12-03 13:49:44

LZ 蛮有意思的哈. 不过你老只看到自己能够看到的其中

一面. 不过像这样拉家常蛮有意思的, 因为现在很多人都想像你这样干点正常而非正常的事. 你就不怕别人训你. 就是你们这样的人把这房价整那么高. 不过我就不会这样说你. 因为这样的事我也干过. 看到你今天的成绩你自己满意吗?

不明白你想表达什么意思, 我不认为自己能面面俱到, 但投资理财, 能看得远点, 特别是比大多数人远点, 挺好, 这个帖子都 07 年到现在, 3 年多了, 相对很多谩骂的无聊贴, 这个帖子我倒认为平和和理智了很多, 07 年房价最高的时候, 我给大家提示风险, 自己也抛售房产, 08 年金融危机最严重的时候, 我在众多质疑当中狂买便宜的 H 股, 09 年是我现在可以买房了 带头买深圳前海的房子, 前几个月 A 跌到 2300 的时候, 我说股市上涨空间远大于下跌空间。

这些都可以在帖子里得到验证。

到现在为止, 我认为作为一个即将迈入而立之年的靠自己双手实现了一些人生目标的人来说, 还算满意吧。

作者: 招招是道 日期: 2010-12-03 21:51

作者: 招招有道 回复日期: 2010-12-03 21:35:24

楼主您好! 长话短说。

现象: 西安高新区繁华地段去年此时 6000 多的房子涨到了 7500 左右。

问题: 1, 不知道现在出手买合适吗? 2, 会不会透支了

未来的涨幅？

请帮分析下西安的楼市走势。谢谢。

合适，中心区才 7500，西安在西部经济的崛起中起着举足轻重的作用，现在高收入群体也逐渐扩大，华为最近都有很多部门迁到了西安，虽然我对当地房价不太了解，西安我总共也没去过几次，但未来空间感觉不错。

作者:招招是道 日期:2010-12-03 23:01

作者:原点道 回复日期:2010-12-03 22:04:30

第一次看到楼主这个贴，你对股市其实还不是很清楚的，不要去做港股，这是我的建议，A股比那好，希望你能弄通为什么。（多想想为什么A股平均市盈率要比国外市盈率高，真是泡沫还是别的什么？想通就提高了）

呵呵 我炒A股7年H也4年了 最近2年H的收益远大于A 今年的瑞金、广汽、创益都远好于A股的一些持仓 H股的可确定性投资机会我认为比较多 而且我目前的收益率已经不会期望过高了 年均20%以上 已经让我非常满意

毕竟年均收益25%的巴菲特全世界只有一个 我自愧不如

作者:招招是道 日期:2010-12-03 23:23

同时，考虑到目前商品房的品质，房子到底能不能保值，

我比较怀疑：

1. 70 年的产权，寿命也就 30 年吧，30 后怎么办呢？还得再买新房

2. 目前商品房电梯的质量都不是太好，电梯房 10 年之后的维修成本估计挺高吧

3. 很多人屯房也是想给后人留个财产，遗产税预计也会跟国际接轨吧

4. 虽然目前严重通胀，但未来两三年内转入通缩，甚至严重通缩，不是没有可能的。通胀对债务人有利，通缩就对债权人有利了，债务人无疑雪上加霜。

在国内，不仅投资保值渠道窄，收割还无处不在啊，总之觉得很没有安全感...

出社会晚，对楼市观察的年限有限，但心里感觉这一轮楼市的牛市是到头了。市场会进入新的周期和趋势吧。

很多方面都在转型，楼市又怎能依旧呢？

本人在市场中经历甚少，见识浅薄，难免有说错的地方，还往楼主见谅！

希望您抽空能解我心中疑惑。谢谢！

这种担忧很普遍，我曾经也有类似的担忧，谈谈我的看法：

1. 70 年的产权，寿命也就 30 年吧，30 后怎么办呢？还

得再买新房

房产升值的本质是土地和配套的升值，深圳很多老房子都在搞更新，更新后你可以要求货币补充或者实物房产补偿。我月月去 HK，台湾今年也去过，我个人觉得内地的房地产市场，尤其是深圳、上海、北京这些地方，会逐渐发展成 HK 和台北之类房地产市场，如果你去过这两个地方，就会发现，很多老房子，一样卖天价，不是因为别的，就是因为地段。所以李超人有句名言，房子，除了地段，还是地段。这个也顺便解答了西安中心区房价高不高的问题，我认为即使 1W 也不高。

人们在评价房价高不高的时候，很喜欢拿自己的收入水平去衡量，当然这个很容易理解，但你换种思维模式，这个社会是分阶层的，你要是个大学毕业生或者普通白领，去面对中心区的房子，自然是很承受，但对那些高收入群体来说，他们也有自住和投资需求，中心区的房子是稀缺资源，你去和他们竞争，好比拍卖，价高者得之，这就是为什么城市的房价，和中心区辐射成正比，简单的供需比而已，同样的，为什么房价下跌时，跌幅最大的是最便宜的郊区而不是房价最高的中心区，想明白这点，算是迈出了楼市投资的第一步。

2. 目前商品房电梯的质量都不是太好，电梯房 10 年之后的维修成本估计挺高吧

这个不用太担心，目前很多老一点的高层，已经超过 10

年了，也没太大的困扰，

3. 很多人屯房也是想给后人留个财产，遗产税预计也会跟国际接轨吧

这个也想太远了，HK 的房产交易税远高于内地，房价也一样。

4. 虽然目前严重通胀，但未来两三年内转入通缩，甚至严重通缩，不是没有可能的。通胀对债务人有利，通缩就对债权人有利了，债务人无疑雪上加霜。

过去 30 年，这种情况没出现过，未来几年，我认为钱也依然越来越不值钱，货币供应量实在是太大了，这个是全方位制度造成的。

作者: 招招是道 日期: 2010-12-07 23:03

作者: sz 阿兰若 回复日期: 2010-12-04 21:59:14

招招老师, 深圳梅林关书香门第小区, 1.7 万, 66 个方要 115 万两房, 请问这个价位适中吗? 我们的年收入也就 20 万左右.

本想考虑三房, 87 平米 148 万, 不带讲价, 牛气得不了! 感觉很吃力了, 首期要四十多万.

书香门第的位置还不错，离地铁口很近，小区本身差了点，价位我觉得看你怎么选了，1.7 在关内也可以买到一些还可以的小区，龙华和宝中是关外比较好的置业区域，我觉

得在当前的市场适中，20W 左右的家庭年收入，又是首套，不如吃力点买 3 房，一是因为可以首付和利率都低二是短期也不用考虑换房

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:05

作者:松下卧石 回复日期:2010-12-06 09:48:57

大步爬楼，基本跟上楼主了。房子的事，觉悟的晚，又犹豫了一二年，错过了深圳的好时光

现在看中罗湖的雍翠华府，小三房，单价要一万六七。个人观察，近关口和地铁，靠围岭公园，成熟社区，周边环境还行，76 的面积弄了个三房两卫出来，总价方面相对低些。不足的是，三房的户型都没有外阳台，小区不大，只有 5 栋高层，容积率高，小户型多，出租率高。东昌小学和松泉中学的学位，听说很一般，明珠私立小学据说还可以

家庭年收入接近 20W，小孩快读幼儿园了，自住，初次置业。请楼主帮忙点评一下？

按照你的描述，自住适合，不适合投资。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:22

作者:jackeyabc 回复日期:2010-12-06 11:36:45

招招老师，你好，看了你的帖子收益很大，作为同龄人，对你很是敬佩。

我的情况向你请教一下，年收入大约在 12-14W，我在北京有一房，贷款月付 2K，15 年，存款 10W，还能酬款 5-7W，想在老家济南市投资一套房子，以我的情况在济南肯定算二套房了，会有一些的压力，请问：

- 1、现在是否应该在济南买房，何时合适；
- 2、顺便分析一下济南市的楼市吧（现在二手均价 8 K 左右）；
- 3、推荐一下其他的投资方式，但是这种方式不想占用我太多时间，平时时间有限。

谢谢啦！

我济南还是去年爬泰山时，路过待了 2 天，我感觉不是一个很适合投资楼市的城市，投资 2 线城市还是武汉、西安之类的好点，但你老家在济南，在核心区域购买易出租的优质楼盘也还是不错的选择，怎么定义核心区域优质楼盘呢，三个标准，商业配套齐全、交通便利、成交和出租活跃。

没什么时间的 考虑我帖子里说的结合大盘 PE 定投指数基金或打新。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:26

作者:简单生活轨迹 回复日期:2010-12-06 12:03:43
顶楼主。

一直跟楼主这个帖，感觉楼主的经济头脑真厉害，我比

你年长几岁，却没有你十分之一的经济头脑。一直不懂得投资。现在有一点疑惑，麻烦楼主解答，谢谢！

我在宝安中心区有一套房子，80平方，两房两厅，2000年买的，目前自住，交通不错，就是靠马路，比较吵，而且因为有老人，小孩，感觉不够住，就在今年3月份在西乡买了一套3房，毛坯房，08年的房子，不过是买的二手，目前空置，本来准备装修完西乡那套就搬过去住，但是最近又一些变动，明年会去广州发展，准备全家搬过去。准备卖深圳的最少一套房子，然后去广州买房子，所以现在有几个问题：

1. 深圳的房子卖哪一套好一点，什么时间卖合适？
2. 要买广州市区靠近火车站那边的房子，什么时间比较合适？

谢谢！！

明年年中通地铁后出售西乡空房，宝中那套出租。

广州火车站附近房价很难跌，跌也跌不了多少，急的话现在就可以买，不急的话等出什么地产税，虽然我认为出了，房价也难跌。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:28

作者: zzztoy 回复日期: 2010-12-06 12:08:07

招招老师，我是今年才看到这个帖子，看过后就两三天两三天来看回复，感觉受益匪浅，希望能加入楼主的新群，

能更多和大家交流 我的qq是200876155 另外问问楼主对昆明的房价怎么看…一环接近两万，二环外八千

泡沫严重，2W 买昆明的房，风险大于收益。

新群公告近期会出。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:33

作者: 门对千根竹 回复日期: 2010-12-06 13:07:25

lz，跟你帖子很久了。冒昧请教一个问题。

最近打算在北京买房。买房的目的是暂时自住，过几年肯定会换房。就怕不买，房价再涨，那点首付捏手里以后更不值钱了。目前首付40几万，总价120万左右房子，还款基本上没有什么问题。

请问2000年后的二环边上30来平的小开间，离2号线地铁步行5分钟，总价110万左右，目前月租金3000左右；另一处是90年代的老房子，40几平的正规一居，在三环外四环内，到地铁10号线步行也就是几分钟，总价120万左右，月租金也差不多能到3000左右。自住呢，觉得一居更舒服，但是房子比较老，怕以后不好出手。这两处买哪里更合适？因为以后想换房，希望更保值一点的。希望得到lz的指点。

因为房子都太小，我觉得选择起来，没什么太大的区别，选择适合自住的吧。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:37

作者:快乐如颖 回复日期:2010-12-06 23:40:27

招招楼主，对于刚工作不到2年的新人，目前手里可支配资金以及能筹集到的（一年消费易贷款，6%的利率）共计20w左右。在深圳，做什么投资比较适合，我目前有几个想法，希望得到答复，谢谢！

1. 打新股，从来没有操作过，而且我工作的公司工作时间不能上网，不是很方便。

2. 我是深沪，可以投资个小户型，用来收租。目前打算投资布吉地铁沿线，因为离罗湖较近，是不是好租一些？

3. 回家买个房子，放着，做长线，家里是小县城，目前房价2700左右，现在就买房子放长期等升值，是不是有些太出息了。。

盼招招楼主回复~十分感谢，另外十分想加入今年的新群啊~~

我没毕业的时候就看到这个帖子了，可惜当时有心无力，最近有些资金了，但还是起步阶段，要在起跑线就开始努力，虽然没赶上03年前深圳的楼市投资黄金期，但是我相信每个时代都有每个时代的机遇~。

- 天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在收集整理这些神贴好帖，感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。
1. 电话和手机上网操作也不麻烦。
 2. 可以，要买就趁地铁还没开通买离关口和地铁站近点的。
 3. 挺好，怎么会没出息呢，而且要买就要买你们那最好的房子，呵呵

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:39

作者: fantasyxpp 回复日期: 2010-12-07 01:32:31

有一个问题需要咨询一下招招

买房还是自建?

本人现在和家人一起住在广东三类城市的城中村，地属于自己的宅基地了

现在这里的房价也从07年的2000升到4000了

买房的钱与自建一栋4层，每层面积相若的房子了

但明显的城中村没有商品房的环境好

你说我是自建还是买房呢

还是先买，到有余钱再建。或者先建，到时再买来改善?

能在广州自建，没人愿意在广州买房。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:40

作者: 三十六道计 发表日期: 2010-12-7 23:07:00

招招大哥您好，

投资小户型，30-40 平米，如何选择房子呢？除了朝向、户型等，还应着重考虑什么因素呢？。

谢谢。盼复。。。

首要是位置，打听下周围类似的房子出租率，这么小的房子是不适合自住的，如果出租都不好，就别买了。

作者:招招是道 日期:2010-12-07 23:43

作者:关山飞雪 015 回复日期: 2010-12-07 23:26:51

武汉有个王家墩核心商圈在汉口，那里的比较高档的房子大概一万左右，请问有无投资价值

王家墩商圈介绍： 区位地理

王家墩中央商务区(CBD)位于汉口城区的几何中心，地跨江汉和硚口两个区，处在金融一条街和商业区的自然延伸和归结的区位。东临青年路、常青路，南临建设大道，西临汉西路，北临发展大道，占地 7.41 平方公里，核心区占地 2.76 平方公里，在王家墩机场搬迁原址上规划建设。

规划蓝图：将建造一个比武展大得多的“欧洲之门”国际博览城，4—5 个超五星级、五星级饭店，有四通八达的地铁和轻轨、6 个特色步行街、24 小时不夜城、武汉最大的人工湖等。核心区将修建一幢 100 层、500 米高级商务写字楼。

这里将有武汉最高的建筑——500 米高的标志性超高层

建筑；将有市区最大的公园——占地面积 60 公顷的水上公园；会出现最新的生活方式——24 小时全生活的不夜城。——这就是未来的王家墩商务区。

如果算武汉以后的市中心，不算贵，如果是忽悠类型的规划，升值潜力有限，不如买武汉好点的湖景房。

作者:招招是道 日期:2010-12-08 23:58

今天淡水河谷在 HK 上市，买了点点，H 还是比较理性的，如果是在国际板上市，以国人炒新的习惯，又是 6000 点的中石油第二。

今天不打算回复什么问题，随便写点东西，很多人还是关心房价的问题，对于我而言，投资已经相对多元化，最近又盯上了黄金纪念币，我个人觉得，投资什么产品，只是一种理财方式，一个核心的概念，就是资产的安全升值，整个过程是动态的，我现在不会把所有资产放在楼市里，同样也不会把所有资产放在证券市场。

楼市我继续持有，今年以来深圳我购入房产一套，剩下的几套房子一套也没卖，因为我继续看好这个市场，而且完全没有债务偿还风险，我愿意长期持有，暂时不做波段考虑，原因很简单：

1：深圳今年土地出让（住宅）类完成指标只有 50%，未来供应量大减是不争的事实。

2: 所谓保障性住房年均供应 4W 套，影都没有的事情，未来保障性住房都是和商业住房捆绑以一定比例配置，供应量极其有限，有也是小户型。

3: 手上所有的房子，持有成本都很低，基本上每个月带来的现金流收益都是正的。

4: 住房公积金制度的实施，对深圳楼市是长期利好。

5: 欧美国家经济复苏不稳定导致的货币流动性泛滥和通货膨胀、A 股的股息过低，人口红利未来 5 年不会消失，导致楼市依然是吸引各类投资资金的最佳场所。

6: 国家固然要考虑没房一族的民生问题，但真正在这个国度有话语权的依然还是有房一族，国家要担心的是高房价导致的经济空心化和日本式的地产泡沫，所谓解决民生问题，大家都是成年人了，这种口号，我读小学的时候可能会信。

7: HK 楼市确实曾经跌了 70%，但现在呢，跌的不但涨回来了，还涨了不少，因为经济在增长，说到底，不看好中国楼市，就是不看好中国经济的增长，中国经济一旦不能持续高增长，什么楼市股市一起完蛋。但既然这种高增长未来还能持续，为什么不继续搭着便车，让我们的财富和资产也高速增长呢。一天到晚怨天忧地怪这个不作为那个炒作，不如在自己身上找找原因。

8: 所有投资产品其实本质都是一样的，你要形成核心

价值观，就比较容易去判断其真正的内在价值，李嘉诚说房子，除了地段还是地段，你不能就记住地段，你应该明白，其中的本质是土地和各种城市配套，和供需比，很多东西都是要去不断思考总结的，身边有太多的人，买个电视要跑N边苏宁国美，就为省几百块钱，投资股票或者买房，几十上百万就听人一忽悠就花出去，这样的投资很危险。

9: 我要睡觉了，呵呵。

作者: 招招有道 日期: 2010-12-11 23:01

作者: 招招有道 回复日期: 2010-12-09 00:21:19

请问楼主，如何知晓政府住宅土地供应量的数据呢？谢谢。

手机上天涯拿年终奖: wap.tianya.cn

当地国土规划部门会有类似文件公布的。

作者: 招招有道 日期: 2010-12-11 23:05

作者: 招招有道 回复日期: 2010-12-09 20:16:26

3: 手上所有的房子，持有成本都很低，基本上每个月带来的现金流收益都是正的。

=====
这点是怎么做到的呢？月供很少？租金足够支持月供吗？

这个说来就话长了，我花了3年时间做到。

作者:招招是道 日期:2010-12-11 23:10

作者:疏疏梧桐淡淡月 回复日期:2010-12-09 21:06:20

我带孩子(2岁)自住，现在准备在三线的省会安家，省会开发新城，价格已经高到和老城区相差无几。但配套没有跟得上，新目前在建地铁，估计2014年完工。

省政府，水利，煤炭公务系统都在新城建楼。

新区期房均价6700-7000左右。我看中了80多平，可作两室一厅。期房，2年后入住要装修

老城区我也看了有多层的顶楼或下一层价格5500元左右60平十年左右的二手房，得房高可以马上入住。这两者的还贷也还是差不多的

招招兄，请教：我改定那套合适呢？我一个人带着孩子过

一般跟着政府办公地点走不会错何况是省政府

作者:招招是道 日期:2010-12-11 23:37

作者:听涛寻月 回复日期:2010-12-09 22:41:56

招招老师，请教：江西赣州新城区市政府附近，房价7000---8000，算不算高啊？还能买房做投资吗？

如果仔细看这贴，我推荐赣南房子的时候，就是指赣州，

当时价位现在便宜多了，7K 我认为也不贵，只是短期升值潜力有限，有点透支，赣州经济是全江西最好的，潜力也是最大的，比省会南昌都强。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:07

作者:宝来两厢 回复日期:2010-12-10 13:21:01

6: 国家固然要考虑没房一族的民生问题，但真正在这个国度有话语权的依然还是有房一族，国家要担心的是高房价导致的经济空心化和日本式的地产泡沫。

招招你好，作为有房一族，我也很认同你的这些观点。

可是我上个月去美国，看见号称全美最贵的加州硅谷，好的学区的独栋 1 层 house，大概 120 平左右，也就需要 70w 美元左右，他们的房屋（扣除房产税等）大概是 1: 240 左右，也就是说年收益能达到 5% 左右。我曾经看过香港的房子，出租年收益也能到 4%—5%。中国房价从租售比上看，客观的说，真的是在全世界很高了。

我的困惑和疑虑是：是不是我们最后会走日本的老路，疯长然后向下？如果这样，有房子的人应该如果应对呢？如果这样，个人有办法躲过“失去的十年”？

诚恳的请教，希望能得到你的回复，谢谢！

现在深圳的租售比大概在 400 左右，确实有点高，但除了 08 年，租售比就没怎么低过。

很多人担心中国重蹈日本的覆辙，其实这种可能性还是比较大的，说有我，说，一旦中国经济滞涨，低于 6%，抛售全部投资性房产，那怕这种抛售是阶段性的，也要坚决出货。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:10

作者:天使最爱美丽 回复日期:2010-12-10 13:40:17

呵呵，LZ 也有 2468 创益呢，怎么看？我也有呢

创益我是准备拿中长线的，看好光伏薄膜行业的发展，等年报或者明年中报出的时候，应该会有所表现，上市时候中了些，跌到 5 元的时候又买了些。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:13

作者:titue 回复日期:2010-12-10 14:51:16

招招你好，挺佩服你理财的能力的。请问你平时都是从哪里获取这些投资的信息，是新闻联播呢？还是上网看财经新闻？

另外，现在有个新盘叫万科红，在布吉，你觉得这个盘的升值空间大吗？谢谢

天赋加后天有意识的培养财商吧，那个楼盘的品质一般，

是万科收购其他公司物业，我不知道开盘价多少，超过 15000，去看的意义都不大。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:15

作者: fy6301 回复日期: 2010-12-10 23:27:09

招老师，看您好的帖很久了，想请教了一问题，同样的面积，一个西南一个西北，相差 9 万，选哪个好些

看你自住还是投资吧，房子总价不高的话，投资没必要多花为南向多花这 9 万。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:17

作者: kano81128 回复日期: 2010-12-11 11:09:35

招招老师你好，我是南昌的，目前有个大型商铺感觉还可以，想请教一下是否适合投资。

1、项目情况：普菲特国际购物广场占地面积 1.86 万 m²，总建筑面积 30031 m²，将打造成一个高档纯商业综合体。出售的是 1 楼和 2 楼；1、2 楼将分割成面积 15-50 m²不等的小面积产权（产权 40 年）商铺。普菲特国际购物广场具有优越的地段优势，地铁一号线、过江隧道将于 2014 年通车。离地铁口几百米吧。

2、目前这个购物广场周边比较多的是住宅楼盘，入住率还不是特别高，地处于红谷滩新区，人气没有老城区那么旺盛，头几年肯定商铺很难火起来的，以后是否有很大发

展优势呢？

商铺投资主要还是靠人气，如果人流量不高，未来几年的投资潜力一般，除非你是打算做长线投资。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:21

作者:CHENDRAGON2008 回复日期:2010-12-11 20:18:31

招招请教：深圳布吉，有两个小区可以选择：A 可园 PKB 康达尔

A 小区漂亮，新，规模大，品牌地产，B 小区规模稍小些，同样生活便利，小区有些旧。

A 交通离地铁口有 2 公里，只有有数的几趟公交车，交通不大方便，适合有车家庭。B 地铁口就在小区门口，地铁半年后开通，有无数公交车。

A 紧邻工厂有害气体排放影响小区生活质量，B 前后都挨主干道，吵。

两个价位相当。1.3-1.5W 左右

因为有 3 号线地铁即将开通，这个区域炒得很热，1 年前这是个价格洼地，但目前随着地铁概念的炒作已经不是很低了，就是不知道，将来的上涨空间如何，有没有投资价值，怕错过了末班车，也就这个区域我还能买得起，其他区域价格太高就不用考虑了，犹豫阿....

在线等=====

这两个确实比较难选 单从小区品质上说 佳兆业的可
园好过康达尔太多

你要有车自住就选康达尔吧
否则投资或出租 就选康达尔最新的那期吧 配套和交
通 康达尔完胜

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:24

作者:CHENDRAGON2008 回复日期:2010-12-11 23:05:25

作者:我知道太多了 回复日期:2010-09-01 10:44:30

不知道楼主对广州房产熟不熟, 亚运村十一开盘, 值得
买吗?

当年天河区也是一个六运会发展起来的, 不知道番禺是
不是也有这个潜力呢。。

广州的情况不清楚 深圳大运村概念炒作的很失败

=====

为何说大运村炒作的很失败呢?

相对于深圳其他地方的涨幅 所谓大运村 涨幅一般 龙
岗的地理位置决定了这种结局

基本上除了布吉 龙岗中心城我不去看的

作者:招招是道 日期:2010-12-12 00:25

作者:潘言 回复日期:2010-12-10 16:06:46

关注您好久了,希望有幸加入新群

群公告明日放出,不会等太久了。

作者:招招是道 日期:2010-12-12 10:04

今天11月份的经济运行统计数据公布,11月份CPI达到了5.1%,我们知道,官方数据一直是偏低的,实际CPI今年以来估计达到了8%左右,而且中国因为货币超发和外汇管理体制的问题,已经进入新一轮通胀周期,名义CPI比1年期定期利息高了近一倍,央行还挺着不加息,说明ZF把经济发展放在首位的老思维没有变,当然这种思维没有错,因为中国经济一旦停滞不前,众多社会积累的问题会集中爆发,结局如何,没人能预想到。这对普通百姓意味这什么呢?如果10万块钱,不通过理财投资,通过极其安全的1年期国债投资,购买力每年会损失5000。进入21世纪,传统的收入分配体制基本上土崩瓦解,体制内外、资本运作、各类投资品炒作,让社会个体的财富分配不均和差距越来越大,而且有不断扩大的趋势,中国的基尼系数恶化已经是众所周知的事实。

吴敬琏说中国已经进入权贵资本主义时代,还是有一定道理的,如果把整个社会的财富分配过程看在切蛋糕的话,

无权无势的普通百姓如何使得自己的收益长期得到保障，如何结合自己的情况去规划自己的财务人生，已经成为我们不得不去考虑的问题，一个从刚毕业就开始有意识培养自己理财能力的人，和一个 50 岁才考虑养老金来源的人，最终财务状况完全是天地之别。财务自由是很多人，人生的终极目标。财富当然不是万能的，但是确实可以帮你实现很多人生梦想。

去年开了个群，效果还不错，去年入群 136 人，天南地北非洲、新加坡、澳门、HK, 哪的人都有，中途退群者 3 人，过了群招募期后，还是有很多朋友中途想加进来，都被我拒绝了，因为是收费群，中途加进来存在一个公平性的问题。群里交流讨论的气氛也不错，很多人还是有些收获的，理财和独立思考能力有了不少提高，这让我感到很欣慰，因为群氛围不错，大家都要求保留，最后去年建的群也没取消，免费保留。

预计明年底拿到移民纸，明年我还有点时间，所以打算最后再建一次群，以后不会再建了，建群对我的最大收获就是理清了一些思路，通过群友也了解到一些常见的投资陷阱和心态，对一些行业的动态也有了更深的了解。

以上是引子，下面是今年新群的公告：

群宗旨：交流传播投资观念，拓展传统的理财思维

群目标：让群成员获得真正实用的投资理财知识，而不

再跟风盲从，争取年投资回报率，年均复合增长 15%以上。

（很多人觉得 15%的年收益率理财目标可能太低了，最近我看到腾讯联合第一财经网做的一个调查，60%的投资者今年是亏损的，20%持平，只有 20%的投资者收益为正，这 20%估计不到一半年收益率能达到 15%。不管市场好坏，如果都做到这点，过 50 年，收益就是 2 的 10 次方，复利是惊人的，03 年至今，我的复合收益远高于 15%，今年综合收益因为 H 和楼市都有相当的涨幅，也比 15%高，之所以定在 15%，我认为按照巴菲特年均 25%的收益计算，很难超越，我也没兴趣挑战，15%是我认为普通人靠自己能够实现的比较靠谱的收益率，也不用太复杂的理论和太多的时间，只要有严格的纪律操作和正确心态）。

群规则：

1、按照课程安排，从 2011 年 1 月起，不定期的安排周末晚上 8:00-10:30 安排一次培训交流课（具体时间会提前几天在群里公告），一般是每月安排 2 次课程，直到课程全部上完，另外每月安排一晚定时在线答疑，平时在线时间虽然很难固定，但基本上还是经常在线的。

2、课程安排如下：

1：心态建设类：成熟投资者应该具有的素质。（1 次课）

2：理论基础类：

普通大众可参与的投资项目简介和点评（2 次课）；

如何制定适合个人的理财计划（1次课）；

资金运用概论(1次课)；

中国房地产概率（1次课）；

从宏观经济政策和动向中发掘微观投资机会（1次课）；

人民币升值和通胀周期内会给普通投资者带来什么投资机会（1次课）；

3: 实战篇：

如何挑选商品房（2次课）；

如何有效分析本地楼市（以深圳为例1次课）；

市场永远的热点-资源类股票分析(2次课)；

上市公司财务分析（选股时应该关注的财务指标、快速分析财务指标 2次课）；

如何选股（1次课）；

打新和炒新（1次课）；

股市短线交易趋势简介（2次课）；

半年投资总结和规划（1次课）。

课程我先罗列出来，具体课程顺序不是按此安排，全年大概20次课程左右，除了逢重大节日或者群主旅游度假之类外出，一般安排每月2次，1年内结束。

3、课程交流形式：

以群内文字交流为主，课程结束后，群主会将课程相关资料发送群邮件或者群共享发给群成员，日常交流以群聊、

非好友私聊或者邮件沟通为主。这个交流形式，在去年的群开始时，也有群友提吃过多人语音和聊天室之类的模式，但最终证明，群内交流的是最高效和满足大多数人需求的。

4. 群成员可对重大投资（如购房、股票等）咨询群主意见，群主会尽量从自己的角度分析，请注意，仅仅是意见，对投资风险概不负责，群主也会实时公布的投资理财动向，供大家参考）。

5. 入群年费 1500 元，入群后不再收取任何费用。（去年是 1000，今年为了响应 CPI，上涨 50%，收费我认为很正常，这个收费标准也不高，这个也就是 MBA 一天课的钱，天下没免费的午餐，免费的一般都存在陷阱，上一个群也有一些主动要求不在免费保留的群里待，愿意转到要缴费新群的，具体付费规则会在群内公布）。

6. 群会费从当年 1 月或入群一周内开始收取，来去自由，半年内退群，群年费可退一半（800），超过半年不予退还。

7. QQ 好友没加的必要，因为相加的人太多，群主也是个较保守的人，私人事情就不要打听了，我有老婆了，对什么网恋也没什么兴趣，呵呵。

8. 群招募期从即日起到 12 月底，过了 12 月底，如果群未达到人数上限，可延长一个月的招募期，过了 1 月份，完全封闭，不再接受任何申请。

9、1年后，群如何继续，到时候再议，入群后为方便交流和管理，请按分配的编号改名。

10、群主保留对群规则进行适当修改的权利，请申请入群的朋友仔细阅读群规则，考虑清楚并认可后再申请入群。

11、群号 127103695

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:31

作者:手机专用帐户 回复日期:2010-12-12 12:57:59

请问楼主，如何能使群友的收益的15%以上呢？会推荐股票吗？

另先咨询下，我有60万闲散资金，现阶段如何理财呢？没结婚，也还没房子。

谢谢

15%是我设定的一个适合普通投资者的理财目标，主要还是希望大家自己形成自己的核心理财观，不是说进群就能有15%的收益，我又不是私募，股票我会把自己的动态，告诉大家，怎么选择，自己判断，投资这东西总是有风险，还要靠自己，靠别人也靠不住。

我就从来不看任何所谓股评类的节目，也不信啥民间股神。

你的情况，我觉得还是买房吧，首套现在比较还有利率优惠，等政策一紧，啥都没了，成本只会越来越高。怎么选

房，通读一遍帖子吧。

另外一种方式就是打新或者买基金，没什么经验，别学人炒股，别人赚的钱，都是你亏的。

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:33

作者:深圳成就梦想 回复日期:2010-12-12 12:17:32

招招你好，前段时间我在布吉买了2套3号线正地铁口的小户型，总价不算高，都是按揭的，出租的话，需要补几百块钱按揭款。目前来看，涨幅还可以。我的问题是：买了这两套房之后，手上就没有多少钱了，但还是想买套地铁口的房子（因为目前看，因为3号线地铁即将开通的缘故和布吉距离市区近的地里位置，以及自己住附近便于打理等等，还觉得有些上涨空间的，所以还是想出手一套），我自有的套房子，已经升值100%，还可以据此贷出30万左右，基准利率，请问用贷出的款去买一套投资可行吗？风险肯定有（一如美国的次贷危机，后果将不堪设想，可又担心错过这次机会），纠结中，望指点迷津，呵呵

我觉得你抵押买房的想法挺好，布吉交通改善后，房价还是有一定上涨空间的。

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:37

作者:核桃_樱桃 567 回复日期:2010-12-12 20:55:23

招招大哥，我申请加入你的群。

顺便说一下，今晚要去见房东议价，深圳景田景城府两房的房子，均价要 2.45

景城府是小高层 11 或 12 楼高，容积率 2.3，小区环境感觉还不错，离上班地点市中心近但小区不直接挨着马路因此十分安静。只不过，小学学位非常差。

不知道会不会买在高点，马上就要出门了，心慌慌的，又来看你的贴。

有一种英勇就义的气慨

哈哈 签了没 如果学位好 那么好的地段 怎么会才不到 2.5 位置和环境都很好 刚需自住没啥太大风险

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:39

作者: ammmly 回复日期: 2010-12-12 21:32:42

请问招招，入群程序是什么，先打款还是先加入群然后再打款？怎么核实身份和 QQ 号？

先申请入群吧，人数没满的情况下我都会通过，等人数差不多了，我会告诉大家具体细节的。

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:44

作者: sandy198112 回复日期: 2010-12-13 09:55:27

作者: 招招是道 回复日期: 2010-12-03 21:29:33

作者: sandy198112 回复日期: 2010-12-03 13:01:52

招招老师，这几天才看到你的贴子，相见恨晚。我是一个完全没有投资意识的人，可能和胆小有关吧，呵呵，怕输。可是现在感觉通货膨胀越来越厉害了，真的要好好考虑一下投资了，所以想请您给点建议。我们一家三口，孩子两岁，现在在南山有套自住房，109平，生活比较便利，市价170万左右（我也没了解过，只是估算吧）。家庭年收入70万，现在有现金130万。我主要还是想再买套房，问题是：

1. 因为现在的房住的还可以，所以如果再买房的话，是为了自住，还是出于投资？因为如果是自住，一定要比现在的房好些，那么肯定就得200-300之间的房了，这样的话，是不是对于我们压力有点大？如果是投资呢，是不是就买个小房或者到关外买个大点的房，不用给自己太大压力就可以？

2. 现在的房是老公婚前买的，如果按我的名义再买，我估计银行查不到我已婚，可能可以按一套房标准，你认为呢？

3. 不管按几套房标准，你觉得是首付多些贷款年限短些，尽量减少利息好些还是说首付少些，贷款年限长些好？

非常希望得到您的指点，谢谢。

1: 你们家年收入70W，按照年收入和房价比，10-12以内都算正常，400W以内的房子对你们没啥压力，买关内优质

片区（福田景田、香蜜湖；南山前后海）。

2：银行婚姻查的不严，应该可以吧，但国土过户似乎现在查的很严。

3：越长越好，首付越低越好，这是常识，帖子里我说了多遍，不解释了，

招招老师，周末去看了一下房。主要看了半岛城邦，南海玫瑰园，招商海月这三个楼。你觉得半岛这个楼怎么样，看了一套海景不错的高层，121平，430万，小区里有南外学校，你觉得这样的楼的价位怎么样？未来有升值的空间吗？南海和招商海月楼盘有一定的年代，但是价位和半岛差不多。你觉得这三个楼盘哪个更值得出手？是现在就出手还是说可以等到明年三四月时再买会更好？期待你的指点。

半岛已经过三万了吗，都快到4W了，涨的真快，如果是一线无敌海景，前面不会出现遮挡物的还是可以，你觉得价位又能承受，买来自住，长期投资风险可以用时间来抵御，价格差不多，当然买半岛，半岛后面还几期，价格只会越来越贵，最近那也快通地铁了吧。

作者：招招是道 日期：2010-12-13 10:51

作者：心随浪飞 回复日期：2010-12-13 00:05:42

赞下楼主，开群的点子不错。友情提醒下，小心成了007

让国家给捉起来了，中国的法律在这一块还是不健全的。

呵呵，谢谢善意的提醒，大家仔细看看群规则和课程安排，这个我咨询过法律界的朋友，去年群里还有几个公安的公务员，呵呵，群不是股票群，不存在什么证券投资非法募集资金的问题，也不会分享啥收益，同样也不存在赔偿损失，更多的像理财网上交流会所的形式。就和大家上什么管理类课程交学费一样，朋友说，顶多也就是个税问题，个人所得税估计国税还没空理我。我明年还是有些时间，后年出去后也不会有精力搞了。

作者:招招是道 日期:2010-12-13 10:52

作者:慕容酷 回复日期:2010-12-13 09:58:07

加不起楼主的群，为什么不对西部打折呢？

这个问题可以这么理解 为什么中心区供不应求的房子不对刚需打折 道理实际是一样的。呵呵

作者:招招是道 日期:2010-12-14 00:10

作者:秋天油菜花 回复日期:2010-12-13 13:03:12

楼主你好！

今天才看到你的贴子，相见恨晚呀，有钱时乱投资做事业亏本了，现在只有十来万，想在山东威海银滩买套海景房做投资，房价是4000左右，现在那里闲置的房很多，只有

到暑假时人多点。好多房以卖就是没有人住。帮我看看会不会升值。

非常希望得到您的指点，谢谢。

房子最终还是要从供需比去考虑 供应量太大 又没什么实质利好 威海银滩也不是什么旅游胜地 可以参考大亚湾投资的前景 就算涨 估计也涨不过威海好点地段的房子

作者:招招是道 日期:2010-12-14 00:16

作者: 42971065 回复日期: 2010-12-13 16:53:16

招招老师想咨询,本人情况毕业4年多,重庆09年5月买入首套一小户型套内45平米(建面55)户型的经典小两室(本户型不朝江),靠近某985重点大学(走路15分钟),小区临近嘉陵江有2000户,买入时价格为24万,当时比其他户型单位面积要贵700/平,目前价值40-45万左右.月供1400,(已装修可出租1000元现在主要是周末住,平时住两人都住单位),目前两人所有收入有点可怜的只有5000考虑到一套确实有点小,后悔买小了点.现在看到同小区有套清水二手房朝嘉陵江,可看江景套内75建面90(小三室)价格60万,算下来套内8000,建筑面积7000,目前旁边不远新开盘小区套内8500左右,8月还是7000左右.重庆现在房价涨幅度很快,因此很心动想赶快想尽办法买入改善,怕今后真的没机会换房子了,但是现在买入压力又非常大,因为又要读

在职研究生，工资又不高，最关键的是新政策下很难凑齐首付款，因为要付5成，目前能筹到资金6-7万，我自己非常想买，个人觉得泡沫不是很大，就算降价，大不了今后自己一家人住75平米的就够了，45的就小了。招招老师觉得这个房子是否又有泡沫的风险呢，按照租售比是乎太合理，本盘基本租售达到40了。因为我估计能租1500-2000，犯愁啊！如何抉择呢？

1、换房子，便宜点马上卖掉刚装修好的自己的45平米小户，40万马上就有人买（这种经典的户型有喊56万的主要是不想卖），然后买上75小三室

2、算二套以自己名义买首付需要30多万，20年月供应2300、

3、想办法以家属名义，弟弟或者父母买（可惜又是外地户口），首付20万，30年月供2600。

现在是想尽一切办法去凑30万的首付么？我都不知道怎么去凑这30万的首付，还是卖掉第一套？纠结。

怎么办呢？

如果有办法自然是第3种方式最好 收入会不断上升的才2000多的房贷 不要太纠结

关键是你能否能在除了卖掉首套的情况外 凑齐首付

首套我还是建议能买大点的 就别买太小的

作者:招招是道 日期:2010-12-14 13:39

其实我觉得自己蛮幸运，当初选择来深圳，这也是很多年轻人梦想中的乐园，深圳的整个发展史，毫无疑问在中国改革开放的过程中，深圳模式给其他城市的借鉴作用很大，08年金融危机后，甚至之前一段时间，深圳经济发展都面临重大转型，因为地域和各种资源的影响，深圳提出了4个难以为继，土地空间限制、能源和水资源短缺、人口膨胀压力、环境承载力，这些因素严重的制约了深圳的发展，尤其是土地，比亚迪汽车这种对地方政府诱惑很大的项目还要和惠州一起搞，那也没办法，地都没了。为什么我相当看好前海服务区的发展，因为这是深圳市的必然选择，只有大力发展服务业之类的第三产业，让资本和行业有效结合，才是未来30年引领深圳的方向已经是大势所趋，因为城市发展到一定规模，相对GDP，聚集在区域内的资金是否能得到合理的疏导和实现有效增值才是这些资金所有者关心的问题，相对于制造业，服务业的低投入，高产出和创新机制，更容易汲取资金和解决就业。虽然我们对ZF在一些事情上的做法有些不满，但还是要相信地方ZF尤其是一线城市，还是有智慧的，还是希望当地经济能够持续健康发展，这个符合ZF和大多数人的长远利益，深圳现在面临的问题，很多城市今后必然一样遇到，研究一个国家和一些区域的发展史你就会发现一些很有趣的现象，无非就是发展模式转移和探索的问

题，。别的城市我不好说，深圳的情况和 HK 实际是很类似的，全面向 HK 学习，是最容易模仿也是成功几率最大的选择。有人说深圳没落没什么机会了，我认为机会还是很多，前途光明。

很多人对当前地产调控的效果也很不满意，所谓史上最严的地产调控出台时，大部分都对楼市的走势偏向悲观，可是房价为什么还降不下来。我经常问为什么朋友认为政府非要把房价降下来，还要降到他买起来没有任何负担，然后非要和欧洲国家比，中国哪点比的过，比的过每年那么精英移民，能移民出去的都不傻吧，就算去国外投资也要门槛的，国外的房子很多人还是买不起，买的起的你能去住吗？好比 A 股很多股票价格比 H 股高很多，大家还不是喜欢热炒，为什么不放开资本市场，把 A 股估值降下来，让大家投身国际市场，保护的难道是股民的利益，不见得吧，大家买垃圾股的时候怎么不骂，还一天到晚不断希望垃圾股希望涨停。中央 ZF 已经把话说的很明白了，抑制房地产过热区域楼市上涨过快的趋势。没说要大幅降房价。有部分国人不知道是因为阅历还是比较天真，不明白中国国情。ZF 其实也是要讲运营的，在中国搞政治就是做生意，做生意想做大来就更要讲政治。再说通俗点，我也恶人当到底，话说再难听点，因为有些人的理解力实在是不行，好比你是公司的职员，你能对公司薪酬一直很满意吗？除非你是老板或者掌握了足够的

公司资源，大部分人对薪酬都是长期抱怨，房价也是一样，你去 HK、澳门做调查，不满意率绝对不比国内低。所谓欧洲高福利，确实够高，工人还整天罢工。所以还是老话，房价再高，还是有部分人能买，房价再便宜还是有人买不起，其中能把握机会的自然能赚钱，09 年房价开始反转，很多人还是说房价会继续跌，结果现在房价比 08 年调整后还高去一大截。

讲了那么多，估计又要被人骂死多头，其实了解我的人，或者说仔细看过我贴子的人，甚至群里面的人，都应该清楚，我是一个投资极其谨慎的人，尤其是在港股直通车上吃过大亏后，我几乎对很多事物都是抱着一种怀疑的角度去思考，07、08 年我觉得趋势不太对，抛售了手上大部分房产，中铝从最高价，跌去了 9 成，破净一大半我才敢买，尽管现在看来也很傻，因为如果留到现在价格会高不少，H 收益今年不错，A 股重仓民生还微套，被人说不懂中国 A 股，今年唯一的购房也是在年初前海服务区的消息几乎很明确，综合判断后再在前海购房。每次投资，只要是涉及金额比较多，我都如履薄冰，虽然我依然看好深圳楼市，手上的物业一套也舍不得卖，但也不会继续买了（限购真想买，还是有办法的）。

这个世上不会掉馅饼，人过一百形形色色，我接触到太多想不劳而获的，股市中亏钱多数是这些人，打新收益稳定，很多人嫌低，自己炒股又亏的一塌糊涂，天道酬勤，这句话，

放在理财投资上也一样适用。我对深圳楼市或者整个城市产业规划的了解，难道不是一次次跑楼盘，一晚晚上各类政府网站搜集，一次次所谓公众咨询会问来的，我又不是啥半仙，不出门啥都知道。买创益时，我还专门跑去龙岗看公司，大部分人做不到吧。人性唯利是图，天生贪婪，我是相信这点的，随着阅历增长和接触的人越来越多，我已经很清楚，人是很难去改变的，尤其是成年人，我在帖子里说了很多遍，我一直在想弄明白也一直希望大家能弄明白一点，财富产生的道理，培养自己核心的理财价值观，不能光听别人说，包括也别信我说的，钱都是你自己的，别人说前面有钱，你就跑过去想捡，前面是金矿，自然皆大欢喜，万一前面是个坑呢，你也跳进去？很多人都是这么一蹶不振的，6000点的时候，很多投行喊10000点不是白日梦，结果呢，确实是噩梦！

作者:招招是道 日期:2010-12-15 16:29

作者:自由鱼56 回复日期:2010-12-15 10:16:55

招招你好。在2010年全年，zf都在回避加息，同时不断提高银行的准备金率。这个行为说明，zf不愿意通过减少息差，来减少货币的需求幻象。但ZF却不断提高银行的准备金率，减少了银行贷款的额度，同时增加了将来银行手里的现金。是不是ZF想通过提准让银行贷款慢慢退出由民间资金来接盘，等到银行退出得差不多时刺破房价等资产泡沫？LZ你怎么看。

还是很多人不明白我昨天发贴中的一个道理，ZF 难道真的没能力把房价降下来吗？我毫不质疑 ZF 有那个能力，但他为什么要降？政府也是需要运营的，哪国政府希望把自己的房地产市场搞崩盘，你自己开公司也不愿意把自己整破产吧。房地产行业对政府来说，绝对是支柱性行业，不管 ZF 承认与否，2009 年全国土地出让支出总额为 12327.1 亿元，这还不算各种房地产税费和其他相关产业对政府财政收入的贡献，日本地产泡沫破灭，现在还没缓过来，难道我们 ZF 想重蹈日本覆辙？为什么不加息，不是说 ZF 要设套给 LBX，不要老是阴谋论去想 ZF，不加息主要原因还是中国目前的经济增长方式，主要还是靠投资拉动型的增长，为什么今年信贷 7.5W 亿，市场货币超发的状态严重，导致 CPI 高启，我估计明年紧锁政策也不会太严重，6-7W 亿的信贷还是有的，因为很多项目，尤其是地方投资性的基建项目，回报率都是很低的，你加息，让这些地方 ZF 还贷压力大增，这么高的 CPI 肯定是要加息，但加多少，怎么加？政府都很谨慎，还有那么多外贸企业在人民币升值的情况下，业绩已经不太理想，还有那么多海外热钱虎视眈眈，大幅加息，实现名义利率平衡的可能性很小，流动性过剩，负利率将是常态。

作者:招招是道 日期:2010-12-15 17:16

作者：无穷尽的名字 回复日期：2010-12-15 14:36:53

招招老师，你好！一直跟着看你的帖子，对你的理财能力很是钦佩。最近开始看房，十分迷茫，很希望得到你的指点，先谢谢了！

先说说我们家的情况吧，我和老公都是普通的打工族，深户，上班地点分别在福田中心区和科技园，家庭每月的净收入一万多一点，每月的开销差不多 5000 左右，包括房租 1300，最近刚生了小孩。

去年十月回老家（一县城），不知怎么鬼使神差地买了一套房子（算是我们当地最好的房子了，少有的电梯房，位置也很好），而且还是付的全款 30W 左右——看到你的帖子才知道不向银行贷款是多么傻啊，而且当时要是买在深圳就好了！深深地悔恨啊！（现在那房子我们还没收房，估计房产证一时半会也下不来，据说涨了 5W 左右吧，没回去，也不太清楚。

我们目前的存款加能借到的钱，最多也就 40W，很想在深圳买一套小两房，起码解决孩子没有户外活动空间的问题。

这两天看了前海的房子，情况如下：

1、心语雅园 62 平 120 万，东南向，有个空中花园，比较安静，

2、阳光花地苑 62 平 128 万，小区很新，阳台朝着前海

路

3、康乐村 64 平 95 万，差不多 15 年的楼龄，几乎没什么管理，人人都可以长驱直入，感觉很不安全

其实以我们那么低的收入，每月月供在 3500 左右会轻松很多，这样的话，房子总价就得控制在 100 万左右，我今天还联系了坂田四季花城的中介，想着那里会不会好点，可是一打听才知道，花城里那种 64 平的电梯两房根本没有放盘的，就算有，最低也要 103 万了，而 74 平那种，总价都在 128W—145W 了！感觉真的觉得好心酸啊，不知道怎样才能在深圳安一个家，唉！

我想请教的是，

1、以我们的经济情况，你觉得我们买总价不高于多少的房子比较合适呢？有时候我觉得咬咬牙，买了算了，因为真的不知道哪里还有便宜一些的房子，只怕以后涨得更加厉害，何况如今物价越来越高，可有时候，我又担心月供压力太大，生活质量会不会低到买水果都要犹豫，而且万一失业，那可就惨了啊！

2、如果可以，能否推荐一些楼盘呢。我就想找个两房，有社区，孩子可以下去玩，交通便利的。

3、老家的房子是放那儿等升值还是尽快卖掉好在深圳买房呢

非常恳切地盼望你的指教，再次谢谢了！

前海附近还有很多大小区的，鼎太、阳光、星海，2W左右也能淘到大社区的2房，如果100W肯定是很困难了，家里那套压力过大，考虑卖掉吧，继续留着也能升值，但没金融杠杆，缩小了收益率。

作者:招招是道 日期:2010-12-16 14:34

谈到房地产，核心问题在于土地，这好比大树的根，其次是资金，这好比大树的肥料。今天，先从这根上谈起，抛开多空的争执，发掘事物的本源，说到土地，就离不开土地财政，很多人理解为土地财政就是传统意义上的卖地，实际远没那么简单。

前段时间，很多媒体热炒地方债，银行深受其害，估值大受影响，那到底什么是地方债？地方债有多少？为什么说房地产绑架了地方政府？我们来理性的探讨下，从另一个侧面，分析房地产行业的走势，这比毫无意义的争论房价涨跌似乎更有意义些，这样也能让大家明白房价这几年上涨的真正动力源自于哪。

地方融资平台的主体是各地的类似城投公司的经济体，从省、到市、到区县，全国上下充斥着大大小小的这类公司。这些公司都是政府发起设立的，通过划拨当地政府的可控资产，包装出一个资产和现金流能达到融资标准的公司，以实现吸收各类资金为目的的平台。这些资金的投向都是市政交通

建设、公共事业、甚者包括保障房之类回报率极低的项目，实际也就是政府自己开公司当后台老板。设立城投公司的目的在于盘活地方资产、利用金融杠杆、满足投资需要。

问题在于，地方政府实际上是没有可包装资产的，国有企业资产目前由国资委控制，国企改革后，为了化解运营风险，确定垄断地位，这些企业大多都已经上市，地方政府没能力去动这块蛋糕，手里剩下最值钱的资产就是土地。土地升值的潜力很大，通过土地作为抵押品融资还有一个好处就是比如一个地方政府控制了 1000 亩土地，比如我 1 年出让 100 亩，正常我只能每年收 100 亩土地的出让金，而我通过融资平台，能把这 1000 亩的钱都收了，但地还是我的，每年偿还的那些利息，和地价的升值幅度比，微不足道。

而且银行、信托公司、民间资金出于对政府的信任，也愿意向地方政府的这种融资平台提供资金，在他们看来，这种政府担保性质的借贷无疑有很高的安全性，从各地的情况看，地方政府热衷于搞土地整备搞拆迁，热钱远大于搞保障性住房，死人都不怕，排除万难也照拆照征，各地目前，由于土地导致的各类群体性事件，比例是最高的，原因很简单，有利可图，拆的越多，整备的越多，地方 ZF 的钱越多，本质上就是圈地，土改当年也是这么干，不过是反过来。

整个地方债的规模有多大，目前还没有官方的统计数据，有也是国家机密，外界普遍预计是 10W 亿。

。。。。。。待续。

作者:招招是道 日期:2010-12-16 14:41

作者: gotao123 回复日期: 2010-12-15 00:10:56

你就别扯了,

你推荐的中国中冶呢,人家不知道亏了多少,还有脸出来见人。

你就别扯了,

你推荐的中国中冶呢,人家不知道亏了多少,还有脸出来见人。

你就别扯了,

你推荐的中国中冶呢,人家不知道亏了多少,还有脸出来见人。

你就别扯了,

你推荐的中国中冶呢,人家不知道亏了多少,还有脸出来见人。

你就别扯了,

你推荐的中国中冶呢,人家不知道亏了多少,还有脸出来见人。

我推荐了那么多只股票,中冶是说过,但说的很清楚,中冶的优势在于资源,这些资源,要在未来几年后才能实现效益,股价那时才能有所体现,再说,我从来没说自己是股

神之类的话，当年港股直通车被 JB 耍，一周涡轮亏 90%，我也亏过，我只是表达我的观点，不希望别人说啥信啥，没自己的判断力。我帖子里说的股票，尤其是我自己主要在做的 H，还是绝大多数比较好吧，远胜恒指。

作者:招招是道 日期:2010-12-16 14:42

作者: syj323126 回复日期: 2010-12-15 17:38:27

招招老师，你好！

请教一个问题，我们在坂田有套小房子，不到 80P（贷款差不多 30W），靠近地铁 5 号线出口，目前房价在 1.4-1.5W 之间，现在因为老公已回武汉发展，不知道是该把深圳这个小房子卖掉去武汉买一套中心点的，还是继续持有深圳这套，PS: 不卖掉深圳这套，手上没钱去武汉买。

盼复，谢谢！

等通了地铁后再卖吧，快了

作者:招招是道 日期:2010-12-16 14:45

作者: 大 le 发布日期: 2010-12-16 10:34:00

可否推荐两到三个基金供我们作下参考呢？

风险承受能力大的可以看看双喜 B，稳健的买沪深 300 指数型，喜欢追名人的跟王亚伟。

作者:招招是道 日期:2010-12-16 16:26

群已经 100 多人，我本来以为要到月底才会满，估计很快了，直接申请就好，不用贴 QQ 号，免得被人利用。

作者:招招是道 日期:2010-12-17 17:54

继续昨天内容，关于地方债，媒体上曾经报道过一个实例，很有参考价值，我们来看看：

安徽某县级市，09 年城投公司发行了一次地方债，主要募集资金去向是当地的水利工程，其中主要的银行抵押物位于该县县城中学附近的一些土地，共 28 块宗地，该中学附近为该县房价最贵区域，大概 3000 多每平，而 08 年该区域的土地拍卖价为 80 万一亩，发行债券时估价值是 100 多万一亩。

所谓水利投入，基本上就是无任何回报的肉包子打狗，为什么地方政府和银行敢这么干，就是因为双方都相信，土地能升值，而且通过各种手段，也确实能升值，典型的做法就是控制土地供应，因为土地是最基本的生产资料，尤其在中国这种经济高速增长，城市化进程不断加快的国家，经济越发达的地区，土地越紧张。

很多人想当然的认为政府很有钱，确实中央 ZF 很有钱，到了地方上就是两码事了，经济再好的地方，当地政府也不富裕，因为花钱的地方太多了。内地很多城市基本没实业，不靠卖地，经济发展就会停滞。我去一些城市，发现一个很奇怪的现象，很多城市喜欢在远离原城区的地方搞新区，经

常去个不毛之地，当地人告诉我，未来这就是我们的 CBD 我的市政府。为什么会出现这种情况，我们撇看表面的规划原因不去看，本质上就是相对城区的土地，这些郊区的土地更容易被政府控制，政府也愿意投钱进去发展，一是能拉到地方经济增长，二是能通过大量廉价控制的储备土地去获取更多的资金。这种靠土地整备募集城建资金，靠城建资金，去扩大储备土地价值募集更多资金，就成了很多地方发展经济的惯用把戏。

作者:招招是道 日期:2010-12-17 17:57

作者:慕容酷 回复日期:2010-12-17 16:54:46

招兄，请按顺序推荐一些经济方面从入门到进阶的书籍，可否？

帖子里我推荐过的

作者:招招是道 日期:2010-12-23 20:56

作者:今天开始学习理财 回复日期:2010-12-20 14:59:56

招招兄，您好，上天涯网历史不久，无意中看到这个帖子，便被深深吸引住了。从第一页一直追看到最后一页，细细读来，感触良深。真的非常谢谢你这么真诚地与大家分享你的投资理财的经验和理念。

我也不能脱俗，也有一个小小问题想请教一下您的看法

和建议,当然,您在帖子里也反复强调各地和各人情况不一样.但我想请教一下您给我一点大方向和建议.

先说说我自己的情况:我01年毕业与老公去到广州,现广州有两套房,一套房是90年的商品房(现在市值30万),一套是2004年的商品房(市值约150万).07年跟着老公又来到了上海,在看着房价疯狂上涨之后,考虑到刚需,小孩读书,于2009年底在上海买了一套70平的小两房的学区房(当时买时约花费150万,现在市值约185万).

现在手头有现金30万左右,上海的房子有贷款90万,家庭年收入税后45左右,我想把广州那套旧房子处理掉,然后换个60万的首期,想在上海再买个房,太老的老公房我也不想买,考虑到现在的政策,我们也得要包装一下才能是二套.可是看来看去,50%的首付,我也只有去临港新城买了,现在那边主城区的房价13000左右,非主城区的约9000.

麻烦招招兄给点意见,我应该怎么操作比较好啊,您怎么看待上海浦东临港新城的发展前途啊?

谢谢招招兄能抽空帮我解读一下,谢谢啊!!

对上海什么临港新城不熟悉,但你想卖广州老房子的想法是对的,基本没拆迁预期的话这种房子升值潜力不大,除非你想收租,你说的那个新区房价不高,从上海城市扩张的速度看,住房消费都是分梯度的,价格那个地方很有诱惑力,

对很多刚需而言，价格的敏感性大于地域，还是可以考虑买入的。（以上分析仅限制于上海的郊区）

作者:招招是道 日期:2010-12-23 21:03

作者:要不要当房奴啊 回复日期:2010-12-22 11:10:30

招招老师，你好！

看了您前面的帖子，觉得受益匪浅，在此请教一个买房方面的问题。已经纠结了二整天了，严重影响到工作和生活情绪，希望能得到您的指点。呵呵。

最近在武汉看中一个04年161平米的二手房，房价123万，各项手续到位大概要花135万，比周边的新开发楼盘一平米要低一二千。房子已经装修好了，装修的很好，而且南北通透，阳光很好，中心地段，且2012年要通地铁，存在一定的升值潜力。

我的想法是很想买下自己居住，原因有四。

一是因为房子确实很好。地段、房型、装修都没的说，生活便利，而且离我们双方单位都近。

二来价格合适。这个房属于中心城区，比周边的小区已经低一二千了，贬值的可能性小。而且这样的地段，将来如果房价不大降，肯定我们将来买不到这样的房子。一步到位的话，将来父母过来住（我父母就我一个女儿，退休了肯定要到武汉来。我老公的父母是农村的，也很不容易，辛苦了一辈子，也想让他们跟着我们享享福。如果我老公父母过来，

我们就跟我老公爸妈一起住，让我爸妈住之前我们买的房子或者这个房子都可以。就算将来他父母不是长期跟着我们，也很想将来能让他们过来享受下阳光房的感觉)。再者将来有小孩的话也很宽裕(小区有高档幼儿园，离重点小学中学也都不远)，也免得现在买小房子将来又换折腾。这个房，小孩上大学之前，应该都很宽裕。有一个朋友，就是属于买了房又觉得小了想换大房的情况。

三来资金压力也不是很大。我跟我老公现金有 30 万，我父母也很支持，说如果买这个房，把老家的房处理一套，也有三四十万。剩下的办银行贷款，以我父母的名义买(因为之前的那套房在我们名下，没有贷款)，如果贷款 12 年的话，相当于每月月供 6500 多。父母、还有我们一起供这套房，压力不算太大。

四是因为我们在武汉已经有一套房子了，也在中心区，父母也还要四、五年才会退休到武汉来。所以这个房子目前我们先不会入住，可以先出租。

但是也很犹豫。一是担心房价跌。武汉房价现在太疯狂了。去年基本上还没几个上万的房子，现在中心区都是一万多一平米。二来担心房子不好出租。就算出租，现在武汉的租金行情跟房子总价比也不划算，估计应该是超过了您之前说的 200 到 250 的比例。每个月还要白交 161 块钱的物业费，虽然不高，呵呵。三是担心将来大户型的房屋不好出售。因

为面积属于豪宅，后期的税费和契税比较高，办下来要 11 万左右。四是房子总价比较高，这么大了，还在占用父母的钱，父母攒钱很不容易。虽然他们很愿意支持我们，但是还是很想能够靠自己的能力买。

而且我老公还觉得，这个房子从投资的角度来看不划算，投入太多，压力太大，而且将来不好出手（主要是后期税费太高）。在中心区买个小房子，成本小，单价贵是贵一些，但将来好出手。

而我就主要是从舒适生活，然后不贬值的基础上再增值的角度考虑。因为很希望，将来让家人，尤其是老人和孩子住的舒服些，包括等我们退休了，也能够在这市中心的大房子里舒服的住着。如果说将来这个房子不好出手，那就把现在住的那个 120 平的房子卖掉，一起住那边舒服的房子。（但是离我们单位又远了些，现在住的房子我跟我老公走路都可以去上班。不过再一想，将来总要买车的吧，开车 10 分钟也就到单位了）反正现在价格便宜，160 平的房子相当于同地段 130 平的房子价格，还装修了，我现在以这个价格买，将来再以 130 平米的房子一样的价格卖就好了啊。关键人享受了啊，更可以让父母和孩子享受到。人这一辈子，短短几十年，不超过自己能力范围的情况下，买个好房子住着，也是一种享受啊。

但是又觉得老公的买房投资理论也很有道理。而且就算

跟老人和孩子一起住，130平的也就够了。160平有点太大了。

总之很纠结啊。希望招招老师能帮我们建议下。万分感谢!!

冲你写的那么详细，一定回答，呵呵。

你这房子适合自住和投资，因为你首先是买来自住的，自住对房价涨跌是最不敏感的，去年价低，你不是也没买，今年价高，那也是相对的，你自住的持有期是最好抵御波动风险的武器，07年高位买房的，当初很多都悔的肠子都青了，现在还不是赚得盆满钵满，你要有自信能把握房价最低点再买入，很难很难，一个房子住10年，你还在乎现在的价格吗？你还认为现在是高位吗？这10年家庭从这个房子获得的不仅仅是金钱的收益估计还有更多的生活舒适性吧，这么说，不知道，你能明白吗

作者:招招是道 日期:2010-12-23 21:05

作者: lww1800 回复日期: 2010-12-23 15:33:45

等了老师二年，现申请入群。

大家不用再申请了，群人数已经160多了，够了，不想加太多，管理起来麻烦。

作者:招招是道 日期:2010-12-23 21:07

作者：please23737 回复日期：2010-12-17 19:42:24

招招老师，你准备明年要移民了吗？

我记得，你以前说过，不喜欢去国外生活的啊？就连香港，都不是很愿意。

那么这次是什么原因，让你改变了这个想法呢？

换个身份 不会妨碍太多 以后真有状况 也好应对 呵