

- 资金“房”中存,还是“股”中流?
- 火车站西出口改造,蕴涵着多大的投资商机?
- 城中村改造,新火车站方案出炉,“夜郑州”规划,郑州地产一派繁荣?

地产三言 股市两拍

□晚报记者 卢林 王亚萍

今年以来,股市在“曲折”中,长驱直行,持续向好,不少投资者在短期内获得了高额回报。赚钱效应吸引了一部分楼市投资者的目光。中国银行体系内的14万亿储蓄存款在“负利息”时代需要一个稳妥的投资渠道。在股市已经看到一丝投资获利曙光的今天,投资者开始考虑是投资股市还是投资楼市?

楼市与股市,一个看得见,一个摸不着;一个看重实物,一个追求符号。但无论怎么说,这两者都与普通百姓的自身利益息息相关。从大量的报道中我们可以看到,股市和楼市之间又有着跷跷板效应:不是从股市中挣钱买房子,就是“典”了房子去炒股。可以说,老百姓绝大部分的闲置资金都注入到这两个市场中,由于需求与投资热情被调动起来,便造就了“两市”近几年的繁荣。

一言 赚钱固重要 稳定更可贵

作为一种投资产品,消费者的心理通常都是买涨不买跌。在房价继续攀升但调控更加严厉、股市依然“牛市”但风险逐渐加大的今天,选择哪一种投资产品更为合适呢?这不仅关系到投资者的切身利益,也已成为一个“热题”。

很多老百姓认为,如果同为盈利,股市的回报速度和回报率会大大高出楼市投资。之前,就有人指出,由于近年来的房价不断上涨,而租金水平却没有太多的上升,如果作为长期投资,目前房地产投资的回报率已有所下降;而对于短期炒楼行为,政府已有很多的相关政策在限制、打压,同样也是没有太多的利润可图。因此,在这种情况下,老百姓自然会目光投向火红的股市,卖房炒股的案例也层出不穷。

房地产投资一个比较明显的特点是相对稳定,资金的价值波动在短期内不会太大,不会出现上午是这个价,下午变另一个价的现象;而股票价格的变动很快,可能升值也可能贬值,缺乏稳定性。因此有专家认为,投资房地产同样也有一定的风险,当中最不可把握的是政策风险。“我们注意到,从去年开始,国家通过税收方式对楼市进行调控,比如房产税、物业税等。这些税究竟对市场产生什么样的影响目前还是一个未知数。”

但也有专家指出,虽然房地产市场当前的价格经历连续几年的快速增长已经非常高,在政府的宏观调控下会有下跌的可能,但相比股票市场,固定资产投资的相对安全性还是较好的,这一安全性也正被越来越多的投资者所认知,特别是除使用价值外,其保值增值功能正在重新被发掘。因此,从长远来看,还是投资房地产的回报较为稳定,而且风险也小。

二言 火车拉来大投资

买房不买天价房,炒股要炒大牛市!投资的关键是审时度势。几年前房价低,投资房产很合适,到了今天,当初的房产都已经翻番了。如今投资房产只能寻求稀缺资源,以期升值。

近日的郑州楼市,由于两个有关“火车”的话题而显得火热。一个是火车站西出口站口的规划的完成,另一个就是新火车站规划的出炉。两个巨大改造和建设项目的运作,给郑州城市发展带来了巨大的推动力,同时也给郑州地产发展一个巨大的契机,而更多老百姓也在两个项目中看到了更多的投资前景。

一周前,郑州市规划局局长王鹏、二七区区长石迎军做客政府网在线访谈。“把郑州火车站西出口站口打造成‘城市会客厅’”,这就是规划部门对火车站西出口站口的定位。这一番话,无疑给广大郑州市民吃了一颗定心丸。

火车对郑州的贡献难以替代,西出口站口的建设,会带动整个西区的消费潜力。西出口站口地区规划的是高档商业商住区,整个西区都会从西出口站口建设中受益。

目前,郑州火车站周围已无可开发土地,火车站周围某商业项目早占据了火车站最后一块地的先机,商铺销售有声有色,其中投资客居多。正如政府所言,西出口站口建设对于郑州发展有着重要意义,其中将要建设的商业项目从地段上而言已是炙手可热。新规划的出站口从规划到建设势必更为现代和合理,从政府对西出口站口的规划看出,文化和商业功能将注定了这里的稀缺,将稀缺资源收入囊中,不失为明智选择。



楼市



股市

三言 “改造”带动新投资热潮

“城区三环以内新增建设用地不再安排房地产项目,主要通过城中村和旧城改造发展房地产业。”郑州市政府官员在一个多月前举行的郑州市政府第十一次全体会议上的讲话表明,郑州城中村改造时代已然来临。

地产公司立刻呈现摧枯拉朽之势,白庙、小李庄、小岗刘以及农科路正在建设的酒吧一条街等改造项目

目陆续进行,据了解,有房地产企业已经拿下了多个城中村改造项目。在国家对土地政策越来越严禁的情况下,对房地产企业而言,城中村改造是郑州房地产市场的一块蛋糕。

“受城中村拆迁的影响,房屋租金也会增加,租金增加更刺激买房群体增加。假定原先市场需求基数不变,加上村民、原先租客,

这两者都会增大需求基数,新房价要涨,二手房价也会水涨船高。”郑州仟禧置业有限公司策划部经理樊绿营曾公开表示。

旧城改造在加快郑州城市化建设步伐的同时,也提供了更广阔的发展机遇。从地段上讲,改造后的项目大都位于城市中心,区域交通方便,配套较为齐全;从品质上讲,由政府部门和村

民把关的新项目,从外立面到规划设计都会略胜一筹。

“城中村改造,将带来新的投资热潮。今年郑州的房价来势汹汹,我会在城中村改造项目中再买一套房子,不管是以后自己住还是投资用都划算。”前不久,刚投资了一套小户型的市民李乐表示。或许在投资客的眼中,选择城中村项目是一个还算保守的决定。

一拍 股海沉浮说输赢

弹上涨,跟着跌入深渊。

因此无论大盘如何,专家都会进行风险提示,因为它毕竟不是房产,价格再怎么变,还会有不动产执在手中。

近期的大盘波动,令不少股民感到惶恐,他们清仓后一直在观望,还不敢轻易再次下水,特别是炒短线者,更不敢贸然行动。

然而,也有乐观的人。“股市指数上涨还有空间”,在该人士看来,充足的资金

流和上市公司质量的不断提高能够保证股市的健康发展,而眼下中国经济迅速发展,国家税收杠杆的调控又抑制了部分短期投资者。

“正是因为有股市赢家存在,才增强了股市的诱惑力。”有人人士表示,如今老少皆入市,让人们不由得心生担忧,毕竟真理掌握在少数人手中,财富也是如此道理。股市改变着人们的生活,没有自己的见解和主

张,盲目入市者很可能经历天堂和地狱的两级体验。

日前,“中国股市第一人”杨怀定在做客《新闻会客厅》时说,如果只抱着赚钱的愿望,而没有做好准备,最终有95%是亏损的。“当你离开股市的时候才能说我赚了,我们历史上看到好多人挣了好多好多,最后还是一无所有地离开了股市,所以没有离开股市,永远不能说挣和赔。”

二拍 股市投资面面观

盘指数迅速拉高。如同事物两面性,股市投资亦具备优缺点。

优点:股市投资入市门槛低,几千元就可投资;操作简便,进退自如。

缺点:风险较大,而楼市保值性较好;选择股票对于投资眼光要求较高,房子则具备直观性。

有人士针对目前股市投资热现状发表观点,“抱着投机心理,人们盲目进入股市,一路跌跌撞撞,赚得少,赔得多。”

尽管不时传出大盘将

涨至多少点的预言,实际上关注这些没有太大意义,投资者应冷静分析当前局势,做出自己认为客观的判断。

杨怀定在接受央视媒体采访时表示,“最怕的是一无所知的股民,我们称为三无,没有理念,没有技巧,没有方法的股民。”事实上,眼下如他所说的一样,不少股民因为红眼病而匆忙入市,抱着赚钱的愿望来,最后亏损而去。“炒股是六分心态,三分技巧,一分运气。”杨怀定这样总结自己没有失败的原因。

据了解,真正赢在股市的人大都经历过熊市和牛市的波折,他们具备充足的经验和丰富的知识,了解和掌握了股市的规律。心态不好,急于暴富的股民结果大多事与愿违。人们说炒股就像赌博,但是真正的赢家是要摒弃赌博心态,培养自己独立分析和思考问题的能力。因此,如果没有准备好,没有独自操作和独立判断分析的能力,做投资还是选择风险较小,又保本增值的产品较为可靠,诸如房地产或者做收藏。