

地铁要修了,新高架桥要建了,中州大道、新四环改造了,火车站西出站口通过了,郑东新区成规模了,老工业基地要崛起了……2008,你能感觉到新人居的气息吗?
“新郑州 新人居”,第十届(2008春季)郑州住交会3月13日,省人民会堂,一同关注。

新形势下中原新人居元年系列报道之三

增加财政性收入 革新财富产生方式

2008 房产投资“钱”规则

直击“新财富论”——2008 中原房地产投资观点联席会议

2008年的中原楼市似乎已经开始从“低开”迈向了“高走”。如何在目前的房产市场中进行投资,如何充分理解“创造条件让更多群众拥有财产性收入”并指导房产投资,2008年楼市投资有何亮点又需要规避怎样的风险,成为众多认识关注的热点。

为此,第十届郑州住交会特推出“2008新财富联席会议”,全面解读2008郑州房产投资,提供2008房产投资“钱”规则。
晚报记者 宋书波 樊无敌

持币观望之后需行动

目前房地产调整期其实是一个较好的时机

河南社会科学院副院长 刘道兴

近一阶段物价连续攀升,国民经济显现出通货膨胀迹象。但与传统通货膨胀是由于物质生产能力不足,大量增发钞票引起所不同的是,今天的通货膨胀迹象则是由于物质生产能力极大丰富造成的流动性过剩而引起的。

受物价上涨过快因素的影响,人民群众在改革开放30年以来积累的财富迅速贬值。而在投资渠道还比较少的中国,投资楼市和股市无疑是最佳选择,通货膨胀的迹象也正是从这两个领域显现出来的。

由于这两三年时间内房子涨价太快,使得房屋脱离了居住的本质,而股价的大幅上扬也对国民经济的发展造成了很大的影响。在这样的大背景下,国家开始通过紧缩银根、提高利率的方式,对经济开始调控。2008年股市会持续回落,而一线城市的房价也会不同幅度的下降,所以今年投资者在对国家经济保持信心的时候,持币观望是最好的选择。

郑州老城区虽然在深圳、上海等一线城市的房价飞涨时价格也有一定上扬,但房价保持了相对稳定,如果是自住,现在就可以买房,而投资者最好等到今年5月份以后根据国家调控的落实力度再做决定。

在观望的同时,还要“小心错过了买房的好时机”。面对2008房产市场的波动与城市发展的利好前景,无论对于自住者还是投资者来说,目前房地产调整期其实是一个较好的时机,只是投资者不应抱有短期的暴利心态。跟疯狂抢房一样,过度观望同样是一种不理性的行为。



刘道兴



徐蔚



应阳



陈阳

投资楼市需做长线

不仅比将钱存银行收益高得多,也比股市风险小得多

河南利海房地产公司副总经理 徐蔚

目前,我国普通民众除了股票、证券和房产外,可投资的渠道并不是很多。李嘉诚说过,2008年股市将会持续低迷,而投资楼市收益空间还会很大。我比较赞同李嘉诚的这个预测,证券、股票市场短期内突破不大,2008年投资楼市是更好的选择。

虽然在国家一系列信贷政策的影响下,现在楼市处于低迷状态,但种种迹象表明现在已经有回暖的迹象。而政策打击的只是那些收入不是很稳定,做短线投资的人,而对收入相对稳定、做长线投资的人影响则不是很大。从长远来看,由于郑州城市化进程的加快所引起的刚性住房需求,以及物价上涨引起的建筑成本的提高,房价上升的空间还很大,适合做长线的投

资,而且时间至少要3~5年,这样做不仅比将钱存银行收益高得多,也比股市风险小得多,是一种风险小、利润大的稳健性投资方式。

投资房地产首先要抱着一个平和的心态,有做长线投资的准备,短期内牟取暴利显然已经 unrealistic。房价变化的惯性比其他价格要大,同样存在买涨不买跌的情况,而这种涨或跌并非真正的现实,更多的是一种心理预期和推测。因此房地产的投资市场更需要良好的心态,走两个极端的做法都是不正确的。

郑州作为二线城市,房价相对比较合理,今年不可能有大的降价,而且未来一段时间内还会有小幅度的上涨。2008年郑州房地产长线投资的前景肯定是好的,但不能有暴利追求。

投资形态需更广泛

可以投资房地产股、房地产信托产品、地产投资基金

河南豫发置业有限公司营销总监 应阳

“财产性收入快速提升将是中国经济发展的一个大趋势。”在十七大报告中,关于如何改革分配体制,如何增长广大民众的收入,是解决民生问题的重要部分。创造条件让更多群众拥有财产性收入,不仅是指创造一个繁荣的资本市场,亦要创造各种条件,让资本市场走向更健康、更理性、更成熟的发展之路。可以预见,在未来的很长一段时间,投资市场必然会获得更广阔的发展。我们还要看到,重要的是让“更多群众”拥有财产性收入,而不是“少数群众”拥有。

在这样的大趋势大环境下,房产肯定是上佳的投资对象,但这并不等于说一定要把自己居住的那套住房当作投资对象。

2008年,投资房产要有更广泛的形态和操

作手段,可以投资房地产股,可以投资房地产信托产品,也可以投资房地产投资基金。

房产投资已经成为城市居民财产性收入开始步入快速增长的重要部分。我们在投资的时候还要看到一个现象不容忽视:由于目前我国居民财富增长的渠道过于集中在资本市场和房地产市场,当行情出现波动时,一些居民的家庭财富难免会缩水。因此,如何实现房产投资的理性和可持续增长,已成为“创造条件让更多群众拥有财产性收入”的关键所在。让百姓拥有更多的财产性收入不等同于支持高房价、高股价,也不是动用国家政策一味去扶高或压低投资市场,而是应该引导投资市场走向一个健康发展的方向,让百姓学会理性投资。

投资思路需多元化

尽量选择小户型、商铺以及高端物业

郑州客属房地产有限公司郑州分公司副总经理 陈阳

从宏观层面分析,2008年随着中国经济的发展,投资仍然存在多种多样的机会。随着奥运年的到来,国家产业结构进行调整,以及十七大报告关于增加居民财产性收入的提出,从大的环境来看政策面还是比较鼓励投资的。由于土地资源的稀缺性,土地的供应量会越来越少,房产投资也将会在2008年的短暂沉寂之后迎来市场的放量。

如果有闲钱并准备在今年投资房地产,投资思路需多元,而且投资的物业类型也需考虑多元化。从住宅方面看,要尽量选择人群集中、

商贸发达的区域,特别是人流量比较大的小户型;而投资商铺方面,可以考虑一些位置较好,或是日渐成熟的社区;在对于高端物业的投资上要非常理性,一定要量力而为。

在区域选择上,不妨把眼光放宽一些,地铁、城市区域建设等因素要充分考虑。综合多种因素来看,西区将会是比较好的房产投资区域。同时,房地产投资一定要关注年轻人的需求,因为年轻人是最终端的消费者。那些户型较小、设计概念超前、品位时尚的楼盘应该具有投资潜力。

财产性收入

财产性收入,指通过资本、技术和管理等要素与社会生产和生活活动所产生的收入。即家庭拥有的动产(如银行存款、有价证券)和不动产(如房屋、车辆、收藏品等)所获得的收入。包括出让财产使用权所获得的利息、租金、专利收入;财产营运所获得的红利收入、财产增值收益等。

可支配收入

可支配收入,指居民家庭在支付个人所得税之后,所余下的全部实际现金收入(不包括借贷收入)。可支配收入=实际收入-家庭副业生产支出-记账补贴-个人所得税。

相关链接

新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会
系列报道