

万象文库

天天说钱

后房地产时代的投资机会

刘晓博◎著

人民日报出版社

万象文库

天天说钱

后房地产时代的投资机会

刘晓博◎著

人民日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

天天说钱——后房地产时代的投资机会 / 刘晓博著.

—北京: 人民日报出版社, 2014. 9

ISBN 978-7-5115-2783-7

I. ①天… II. ①刘… III. ①投资分析—文集 IV.

①F830.593-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 214392 号

书 名: 天天说钱——后房地产时代的投资机会

著 者: 刘晓博

出 版 人: 董 伟

责任编辑: 林 薇

封面设计: 中联学林

出版发行: 人民日报出版社

社 址: 北京金台西路 2 号

邮政编码: 100733

发行热线: (010) 65369527 65369846 65369509 65369510

邮购热线: (010) 65369530 65363527

编辑热线: (010) 65369526

网 址: www.peopledaily.press.com

经 销: 新华书店

印 刷: 北京天正元印务有限公司

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

字 数: 269 千字

印 张: 17.5

印 次: 2014 年 10 月第 1 版 2014 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5115-2783-7

定 价: 52.00 元

一个传统报人的自媒体实践（代序）

随着移动互联网时代全面到来，报纸的经营压力越来越大。2013年12月上海《新闻晚报》宣布停刊；2014年4月，北京的《竞报》和上海的《天天新报》也向读者告别，中国报业开始进入残酷的淘汰赛阶段。

与此同时，新媒体的概念不断演进，新的形态争奇斗艳、精彩纷呈。仅在自媒体领域，就从早期的聊天室、论坛，演进到后来的博客、微博，再到今天的微信和各种手机客户端。

对于这些新媒体的特点和使用规律，有着各种各样的理论分析。但是，纸上得来终觉浅，作为一名从事报纸采编工作22年的新闻工作者，我决定通过自己的实践，体验一下传说中的自媒体。

从2013年9月开始，我尝试着打造一个财经评论的发布平台“天天说钱”，以“原创的财经评论，独立的观察视角，深度的市场剖析”为基本理念。每天撰写一篇财经评论，尽量做到观点客观，不哗众取宠、不刻意标新立异。看看在这个喧哗与骚动的移动互联网时代，理性、建设性的声音能不能得到关注和认同。

“天天说钱”栏目同时试用了三种自媒体形态：第一种形态，基于社区论坛，主要在“天涯社区”经济类栏目中发布；第二种形态是基于各种门户网站的博客，比如新浪博客、搜狐博客、凤凰博报、和讯网博客；第三种形态是基于移动阅读终端，包括微信公众号、新浪微博、网易云阅读、搜狐新闻客户端等。

半年多以来，我基本保持每天发布一篇原创稿件的节奏，共发稿 200 多篇，无论是在传统社区论坛，还是博客，以及微信订阅号和新闻客户端上，都产生了比较大的影响。在这个过程中，我也发现了各种自媒体渠道的特点和基本规律。

在上述三种自媒体形态中，社区论坛被认为是第一代，博客是第二代，以移动互联时代的眼光看，它们都算是“传统自媒体”。按照流行的说法，读者正在加速向移动设备转移，“传统自媒体”即将衰亡。

我发现情况远不是这样简单。事实上，“传统自媒体”仍然具有巨大的活力。在我力推第三代自媒体，也就是微信公众订阅号 and 微博号的时候，由于是白手起家，必须通过论坛和博客来拉粉丝，提高知名度，其实这也是很多微信号运营者的必经之路。我的微信订阅号最早的 300 多个订户，都是通过“天涯社区”互动获得的。

新浪微博已经过了最火的时期，微博上基本成为一个名人“晒生活”的世界，一个草根号试图引起关注，是非常困难的。而微信是通过朋友圈传播，速度非常慢。而且微信订阅号跟读者的交流，是一对一的交流，不容易引起“围观”、“插嘴”。社区论坛就不同，这里更像是一个茶馆，各种人川流不息，随时可以加入对话。而各种不同观点的辩论，可以激发大家的思想，引来更多人的围观、参与。

博客在 10 年前曾经被认为是一种非常有希望的互联网业态，但后来始终没有给运营者带来盈利。不过各门户网站仍然保留了博客频道，因为它虽然不能直接带来可观的收入，但能汇聚人气。

我最早是在新浪开设的博客，采用匿名方式，刚开始的时候每篇文章只有几十次点击。后来随着文章越发越多，被编辑关注，开始推荐上“新浪博客·财经”的首页，乃至新浪的总首页，读者越来越多，单篇文章点击逐步上升到数千乃至三四万次。再后来又被搜狐网、凤凰网、和讯网主动邀请去开设博客，被推荐到更显著的地方。在“搜狐博客”单篇文章最大点击量曾经突破过 53 万次，在“凤凰网博报”上单篇文章最大点击量突破过 150 万次，这些数字已经超过一份相当规模报纸的

订户数。目前我在凤凰网的博客单篇文章平均点击次数近9万次，在搜狐网的博客单篇文章平均点击次数近6万次。由于文章后附有我的微信订阅号二维码，所以微信订户也出现了激增。

所谓第三代自媒体，或者第三代新媒体，都是通过移动设备面向读者的。目前主要有微信公众订阅号、新浪微博、搜狐新闻客户端、网易云阅读等形态，这四个平台我都做了尝试。但实践证明，微信公众订阅号影响最大，也是最能聚拢读者的自媒体形态。

自2013年10月14日通过微信订阅号推送第一篇文章至今，已经接近8个月。在最初的三个多月里，我只获得了近700名订户。当时日转发量在30次左右，日阅读人数在300人左右。由于微信是通过圈子传播，所以起步阶段显得非常漫长。但是从第四个月开始，随着我博客里的文章越来越多地被推荐到网站首页上，微信订阅者也开始加速上升。每当写出有影响的文章时，订户就会出现连续几天的跳升。比如在2014年4月，就出现了单日新增订户连续4天超过700人的情形，其中最多一天新增订户超过1700人。而且随着订户的猛增，转发量、阅读量都出现大幅增加。

到我写这篇文章时，我的微信公众订阅号订户突破了2.5万人，通过层层朋友圈转发，单日最大阅读人数达到过5万人，单日最大阅读量突破过7万人次，单日最大转发量突破过1万次。单篇文章最大累计阅读量突破过10万人次，转发突破过1.5万次。从2014年7月25日开始，微信公开了公众号文章点击量。经过半月左右的观察，我发现“天天说钱”公众号点击量超过了许多大型日报、电台、电视台的公众号。比如四大证券报中有三家点击量不如“天天说钱”，这充分说明自媒体在这个变革的时代大有可为。

但新浪微博的传播力就差了很多。我的微博号基本上跟微信号同时推出，每篇文章都通过新浪微博同步发送。经过7个月的努力，目前粉丝量勉强突破1万，但相当比例都是僵尸粉丝。每篇文章在微博上最多被转发10次左右，累计的点赞、评价等互动行为，每天都不超过10

次。这充分说明，微博已经成为一个名人的秀场，一个普通自媒体账号通过严肃的写作，而不采取营销措施，很难打开局面。

每天一篇的写作，仿佛一场永无止境的马拉松比赛。不少时候也会觉得累，觉得自己这样拼有什么意义呢？但自媒体就是这样容易让人上瘾，因为你跟读者之间有互动。每当你停下来，有一天没有更新，就会有读者发来微信询问：“今天怎么没有写呀？”“天天说钱，就应该天天写。”读者的期待，马上能化作动力，消解疲惫，让我再次进入工作状态。

每天坚持不懈的写作，也让我身体力行地模拟了晚清、民国报纸主笔的生活，那些名字提起来至今仍然让人高山仰止：王韬、梁启超、宋教仁、邵飘萍、陈布雷、王芸生、张季鸾，以及后来的林行止等等。虽然我的笔力远远无法跟这些先贤相比，但“虽不能至，心向往之”，能追随其后、亦步亦趋，也是人生中一段值得铭刻的记忆。

从铅印时代的报纸，到激光照排时代的报纸，再到今天的手机客户端，人类的传播方式一直在不停演进。但变的始终是渠道，不变的是传播的内容。只要这内容是原创的，有思想高度的，就永远有生命力。即便在信息过剩的互联网时代，在“浅阅读”、“快速阅读”当道的移动终端时代，理性的声音、独特的观点，依然能被人关注，被人记住。这就是我 200 多天自媒体实践最大的收获和感悟。以后的路还很长，我会继续努力走下去。

现在结集出版的 80 多篇文章，只是我已经完成的作品的一个选集。如果大家希望看到更多的文章、更新的文章，可以登录我的博客，或者关注“天天说钱”微信公众号（tttmoney）。

刘晓博

2014 年 8 月 10 日

●●●●● 目录

一线城市住房仍有投资价值	1001
中国 IT 业迎来重大利好	1004
深圳 80% 的住房空置?	1006
人民币利率将逐步下行	1010
东北三省经济为何失速?	1013
罗杰斯:“大师级”的江湖游医	1016
户籍改革,将催生一批“鬼城”	1019
“唯一住房”也可被查封拍卖	1022
澳门的秋天来了吗?	1025
“万科魔咒”击倒绿城地产	1027
绿城老板的“胜利”大逃亡	1030
香港还“有用”吗?	1032
今明两年,房价和汇率必须挺住	1035
如何让人民“收入倍增”?	1038
总理的“外储表态”意味着什么	1042
房地产疲软了,如何稳增长?	1045
京沪港“领导方式”比较	1048
天津:面朝大海,还是面朝北京	1051
以连云港为例,看“新区陷阱”	1055

马化腾向左,巴菲特向右	1057
南京北上,意在安徽	1059
武汉手中的几张好牌	1061
南宁救市,预示城镇化或将失衡	1064
房价跌一半,银行扛不住	1066
城市间开打“人口争夺战”	1068
没理由嘲笑“中国大妈”	1070
“华为教父”正在犯错误吗?	1073
中国在为 34 亿“城里人”建房	1076
“327 国债”大赢家们的悲惨结局	1079
天津楼市:危险正在临近	1083
三个“洋股神”的中国奇遇	1086
中国股市:厕所里的秘密	1090
北上广深,谁的楼市风险小?	1092
佛山与东莞:大哥不同,命运各异	1097
请放开手,让深圳再次奔跑	1100
重庆为什么“压不住”成都?	1104
北上广:一个时代的终结	1107
国务院会议透露:微刺激已启动	1110
中国有必要设“政治副中心”吗?	1112
一家房企猝死的背后	1114
人民币:国际化缓行是民众之福	1117
股市需要痛痛快快地“哭一场”	1120

中国该不该迁都?	123
不迁都,北京房价不可能降	130
中国经济的“周期魔咒”	134
六问人民币贬值	138
哪家银行的房贷风险最大	142
余额宝该不该被取缔?	146
腾讯若娶京东,马云麻烦大了	150
从政府的角度看房价	153
小米搞房地产,会是什么下场	156
传统银行的生死危局	159
2014:开发商的“逃命年”	163
东莞:一个市场化城市的衰落史	167
万科:3000 人留学日本	171
苹果老了吗?	174
京东:第二个当当?	177
微软换帅与联想暴跌	180
互联网行业的 16 个预测	184
竞争力:奥巴马哪来的自信?	188
谁是马云的敌人?	191
百度怕什么	194
城镇化,也许是个干瘪的红包	197
农村改革 8 大看点	200
小产权房的 10 个“为什么”	204

巴菲特为何跑输大盘？	207
正在被“外行们”改变的汽车业	209
开发商的冬天快到了	212
中国的钱为什么这样“贵”？	215
2014：股市将挤出“审批泡沫”	218
你为什么没有发财	221
银行业即将告别“高富帅”	226
让 GDP 从政府文件中消失	229
中国的房子为什么比美国贵	232
利率市场化不亚于一场革命	236
两三年内 A 股难有大牛市	238
行政区划改革势在必行	241
人民币汇率将如何走	244
深圳已是内地第三大城市	247
中国城市格局将发生巨变	251
养老，你需要这几项工具	254
你配置“慢资产”了吗	257
莫斯科房价 20 年上涨 37 万倍	259
哪些房子，会跌到 50 元 1 平方米？	261
买房子，这几项原则你要记住	265

一线城市住房仍有投资价值

最近接到两位深圳朋友的电话，都咨询房子问题。第一位朋友计划在深圳中心区购买第4套房子，问我是不是时候。第二位朋友则想卖出唯一住房，改为租房住，因为他觉得房价见顶了。

这真是应了那句老话：有人漏夜赶科场，有人辞官归故里。其实不仅仅是普通人，就连房地产商不也是这样吗？李泽楷每平方米3.4万元，卖了他在北京东三环旁边的盈科中心现楼，孙宏斌在附近7.3万元每平方米买了土地，面粉价格竟然是面包的两倍还多！

毫无疑问，如今中国楼市已经出现了拐点，2014年就是房价大分化之年，房地产商逃命之年。我的判断是，长期看，未来“有用”的房子可以继续温和上涨，“没用”的房子将无底线下跌。

什么是“有用”的房子？当然就是可以租出去、可以卖出去的房子。而这些房子，只会出现在有人气的地方。哪里最有人气？当然是一线城市的中心区。因为这里有最好的公共资源，最好的工作机会和最好的创业环境。当然了，这里还居住着中国最有钱、最有权的人，他们会千方百计维护自己家园的价值，而且我相信他们有能力做到这一点。

所以，当我们将购房投资拉长了看，用10到20年的时段来观察，那么一线城市中心区的房子，不仅保值能力超过人民币、黄金，也将超过美元，以及很多美元计价的资产。

现在很多人跟随李嘉诚，撤离中国房地产市场到欧美投资。他们需要回避的风险，其实不完全相同，有人内涵丰富一些，有人简单一些。但共同的一点是：他们希望回避中国社会转型、经济转型带来的资产价格

风险。

短期看，这种投资方向没错。就如同你买了一只股票，上涨了5倍，现在可能调整。你卖了它，换成一只刚刚启动的蓝筹股，是合理的。但问题是，房子跟股票不同，尤其是跨国的卖和买，成本极高。而且你卖出的时机就一定对吗？你买入的点位就一定合理吗？更要命的是，“蓝筹股”多数时候比较呆滞，上涨并不容易。而且由于语言不通，法律制度不同，交通成本高，普通人很难参与。

中国的房子，跟欧美相比至少有8大不同：第一，土地制度不同，中国的土地是政府垄断的，西方是私人产权、自由交易的，这成为中国房价高的一大诱因；第二，城市模式不同，中国人习惯了下楼有出租车，小区附近有地铁、公交，楼下就有便利店。美国人买瓶酱油也要开车十分钟，除了纽约和大城市中心，如果你不预约想打车非常困难。中国人的天性，造成了中国城市拥挤、高密度，中心区房价贵，这跟欧美正好相反。由于中国山多地少，人口众多，所以中国城市发展想复制美国模式是不可能的。第三，税收制度不同，中国涉及房地产的税费，绝大部分在入住新房前缴纳，而欧美是在持有阶段才缴纳，所以中国的税收体制推高房价，西方抑制房价。第四，中国的公共资源分布不均衡，大家更愿意到大城市、到中心区住。欧美公共服务比较均等，除了有学区概念，其他都比较淡。第五，中国社保体系不健全，中国人买房养老意识非常强。第六，欧美这些成熟市场经济国家，市场规范，投资渠道多，热钱有出路，中国过去十年只有房地产投资最靠谱，所以普通百姓的资金大部分涌入楼市，推高了房价。第七，中国几千年的农业社会，安土重迁，买地买房是民族本能，这一点跟其他国家完全不同。第八，中国的城镇化率目前只有54%左右，而发达国家已经达到70%以上，所以中国的大城市仍然可以吸引到大量外来人口，而西方绝大多数城市人口增长缓慢，甚至减少。

正是因为有这八大不同，中国的房子跟欧美的房子完全不是同一样东西。尤其是大城市中心区的房子，它承载了太多的意义，有着太多的附加值。至少从2014年开始，以前由2000多个大小城市分担的全国投资性购房需求，目前已经全面压向为数不多的几个“最好的城市”。因为大家都看清楚了，到这些城市买房子最安全。与此同时，国土部要为500万人口

以上的特大城市划定边界，限制城市无限制侵占耕地，要求调减建设用地规模，增加开发强度。实在没有土地可用的，跳出去发展卫星城。这些措施，将给一线城市中心区房价提供坚实的价格支撑！

但也应该看到，一线城市中心区的房价的确已经太高。短期面临调整的压力，甚至未来一两年都方向不明。但如果你认同房子是一种“慢资产”，是家庭的资产之锚，是长期抗通胀的工具，而且你的资金流很充沛。那么，也许今年的某个时间，是入市的机会。而且我建议家庭只有一套住房的朋友，不要“赌博性卖出”，试图做差价。房地产市场的差价，可比股市难抓多了，因为交易期长，税费高。至于不顾承受能力，用高比例贷款买房的做法，我也不赞成，因为房子以后就是一种防御性投资、“慢资产”，不适合投机了。

（写于2014年6月3日）

中国 IT 业迎来重大利好

中国 IT 行业又到了可能诞生巨头的时候，这次机会是由内忧外患的国家安全局势所带来的。

2013 年 6 月，斯诺登将美国国家安全局关于监听项目的秘密文档披露给了《卫报》和《华盛顿邮报》，由此掀起了一场轰动全球的轩然大波。虽然此前大家凭常识也能知道，美国人通过各种技术手段在监控整个世界，但斯诺登提供的大量丰富细节，还是让人震撼。

随后，中国又经历了在东海、南海问题上跟美、日、菲、越等国争执，以及国内反恐警戒的升级。这些都对国家掌控网络安全，提出了现实需要。习总书记就任国家网络安全小组组长后表示，没有网络安全，就没有国家安全。可见网络安全已经上升到国家战略高度。

接着，我们看到了很多变化：政府采购中对 Win8 “说不”，因为这款产品存在安全隐患，使用者的文件可能被同步到微软在美国的服务器。“Win8 禁令”下达后，相关部门又宣布即将推出针对企业技术产品和服务的网络安全审查制度。随后，又表示美国“棱镜”项目对华窃密行为属实，谷歌、微软均有所配合。

5 月 30 日，中国工程院院士倪光南表示，中国缺少自主可控的国产移动操作系统，移动设备中使用的操作系统大多是美国苹果、Google 两家的产品，这给我国信息安全带来挑战。他预计未来 3 年到 5 年，移动操作系统将实现国产化替代。

可以看出来，一场在 IT 领域里的信息安全保卫战，正在全面打响。其中手机、电脑、互联网是主战场，但通讯领域也涵盖其中。中国的主要策

略是，扶持本国企业的产品，在关键设备和技术节点实现国产化。而这，将对国内 IT 和通信行业带来巨大的商业机会。

众所周知，正是因为谷歌的退出，成就了百度在搜索领域的奇迹；而国外社交软件和即时通讯软件被限制，帮助腾讯建立了企鹅帝国；阿里巴巴在电商领域的垄断地位，也与国外电商巨头因为安全、税制等因素，很难进入中国有关。现在国家实施新的安全战略，将给一大批企业带来新机遇。

端午节前一周，中国软件、浪潮信息、同有科技、卫士通等从事网络安全企业的股票，已经拔地而起，部分涨幅超过 30%。估计未来从事搜索服务，开发手机、电脑操作系统、浏览器的企业，也会有所表现。借用巴菲特的观点，这些企业拥有了一条政府开掘的“护城河”。

但需要提醒大家的是，最终真正能分享到政策红利的，必然是少数企业。而网络安全涉及核心利益，所以那些被外资参股比例较高的民营 IT 企业，到底能分到多少蛋糕，有待进一步观察。我的担心是，国家情不自禁将更多的机会给予国有 IT 企业。国企由于机制僵硬，特别是激励机制不足，能否生产出真正有竞争力的产品，值得怀疑。所以，在实施网络安全战略中，打破一些保守观念的束缚非常重要。

刚刚闭关三个月的奇虎 360 老板周鸿祎，在正确的时间提出了一个正确的发展战略：全面发力网络安全，而且要提前进入移动 2.0 时代。让我们围观一下：在行业重大利好的推动下，360 能不能在市值上追赶百度，甚至腾讯！

（写于 2014 年 6 月 2 日）

深圳 80% 的住房空置？

端午小长假，微信“朋友圈”里一篇文章在热转，题目是“深圳住宅过剩有多严重？请看独家数据！”，结论是深圳大约有 80% 的住宅空置。

遗憾的是，虽然该文列举了一大堆数据，但硬伤很多，结论无法成立。

这篇文章的主要观点是：1. 根据深圳市住建局于 2011 年发布的《深圳市住房保障发展规划（2011—2015）》，深圳到 2010 年末住房总建筑面积 4.09 亿平方米，约 810 万套。如果加上违法建筑中的 1.5 亿平方米住宅（按照每套 100 平方米，至少有 150 万套），再加上最近几年新建的 30 万套各类房屋，深圳目前住宅总量约 990 万套。2. 根据供电局用户数字，在剔除了企业用户之外，居民用户大概是 204 万户。结论：将近 1000 万套住房，只有 204 万户用电，所以大约 8 成住宅是空置的。

此外，这篇文章还根据官方提供的数字，推算出深圳年收入超过 4.5 万元的只有 147 万人。而且他还认为，深圳住房增加的速度，超过人口增加的速度。

其实该文对《深圳市住房保障发展规划》里的表述理解有明显的错误。在这个官方文件中，关于住房现状描述的原文是：“（二）住房总量。2010 年末，全市住房总建筑面积 4.09 亿平方米，约 810 万套。其中商品房建筑面积 1.02 亿平方米，约 110 万套。”

很明显，官方文件没有说这 4.09 亿平方米住房剔除了违法建筑（也就是民间所谓的“小产权房”）。而且还明确补充说，深圳正规的商品住房只有 1.02 亿平方米，只占总住房面积的四分之一。4.09 亿平方米 ÷ 810 万