

唐螂有话

TangLang YouHua

(下册)

莫丹涛 (唐螂) ⊙ 著

一个羊城晚报人
三十年的城事观察
和公共评论

羊城晚报出版社

唐螂有话

TangLang YouHua

(下册)

莫丹涛（唐螂）◎ 著

一个羊城晚报人
三十年的城事观察
和公共评论

羊城晚报出版社

· 广州 ·

X I A P I A N
下
篇



约会财富

T A N G L A N G Y O U H U A

——为《羊城晚报》B15《置业投资/谋财》版撰写的专栏评论

7

戒贪方能规避“损手烂脚”

刊于2007年6月5日《羊城晚报》B15置业投资/谋财版 约会财富栏目

投资最大的敌人是风险，家庭理财尤甚。所以专家们主张在家庭理财中的投入，是家庭中暂时不必动用的闲钱。只要你主要的日常收入还算稳定，那么，你的抗风险能力就最高。

上周股市大跌，以财政部一纸调高印花税通知为由头，从沪指4300多点高位急转而下，深沪股市市值蒸发上万亿元。不少股民成了“大闸蟹”，又或被“斩成颈血”。幸运的回吐30%~50%的利润，倒霉的缩水了1/3本金，一堂股市有风险、投资须谨慎的大课。

大多数人都抱怨政策市害人。其实，有经验的投资者很早就从许多指标中意识到股市调整的到来。比如就在大跌前那天，其中以沪深300指数为指标，5月29日上攀到4168点时，K线图就已经突破了布林线的上轨，大势回调的理由已经相当充分，就等一个触发点来激发多米诺骨牌效应。

中国的经济并不是完全的市场经济，中国股市更多的是个政策市，这是我们股市与生俱来的一个特点。作为投资者，恐怕从决定选择入市那天，就得接受这个现实。在我们的普通经济合同中，政策风险不是也被视为不可抗力因素吗？事实上，本次行情的触发，也是以股改和奥运这些政策理由作为起点，一步步炒热拉高的，可见政策市也有所谓成也萧何败也萧何的正负效应。政策这玩意儿，对市场来说固然举足轻重，然而，具体到一个投资者，投资的成败还取决于在做自选动作时，你做了稳健还是冲动的决策。

家庭理财中不管选择何种投资方式，进入哪个市场，都只是以银行利息为参照系，采取的一种保守中有进取的资产增值策略，归根到底还是种“业余”的投资行为。因此你必须设定一定时间段中合理的回报率作为盈利点，同时也必须为风险承受区间设定止损点，然后以年度为周期进行营利活动。我们在这波股市行情中所受

到的教训是，在家庭理财中，切忌光指望财富无限增值而毫无风险的意识，甚至拿副业攀比主业，将保值的事情做成了以小博大的“博傻”，最终落得“贪字得个贫”的宿命。其实，如果此次调整中，你还能保住牛市一年来有5%甚至10%以上的财产增值，你已经很成功，来日方长啊。

有房子，并不意味着很有现钱

刊于2007年6月26日《羊城晚报》B16置业投资/理财版 约会财富栏目

现在人们对楼价高企议论很多，主要是因为这两年楼价步步攀升，使得大多数人对自己拥有房子的梦想，变得越来越遥不可及。

其实，有房一族从来就不会是大多数，发达国家如此，发展中国家也是如此。我们之所以倍感住房价格的压力，恐怕还是因为我们的廉租房、公房体系还没有建立起来，这才引起一种集体性的焦虑。事实上居住的保障，不一定是人人都有房产。巴黎就有许多人没有房产，但有法律规定，租户不愿意离开的，只要他没有欠租，业主是不允许随意升价又或者不续约的。因此，在巴黎有不少的房子，到今天，有的老租户，还是按照上世纪40年代的租金来付账，当然，这些租户的年纪已经是高寿了。

当今的房地产发展商，总把买房描绘成最好的投资方式。但实际情况是，只有在特定的政策背景之下，在我们中国这几年的经济环境下，才能勉强自圆其说。在资本的市场里，不动产的流动性总是比较差的。一般来说，房地产作为投资对象，保值的意义更侧重一些，你可以把它看作一份保险，又或者是一个存折的“变体”，当你需要时就拿出来套现，平时就收一点租金作“利息”。事实上，即便在中国，除了拥有大资金的炒家，还没有听说过有人买了一套房子就能在短时间内发达的。成功的案例至多也只是小房换大房（多半还要增补资金）。至于那些因为拆迁补偿或者“住改商”而

导致物业骤然升值的案例，也是凤毛麟角；如果买了封闭式小区的房子，更是想也别想会有这样的运气。

理智地看，房产的猛然升值在很特殊的情况下，才会是孤立存在的。一般来说，你十年前拥有100平方米的房子，十年后房子价格的绝对值增长了，但如果你卖了它，大致上你也只能买回100平方米的房子，而且只少不多。多出来的，无非是你历年已经收取的租金而已。

如果确实需要，经济能力又许可，买房又或者“供房”当然无可厚非，没有什么比需要更有价值的了。但如果纯粹因为有闲钱买房，那么要记住，那是一项长线投资——供房的话，是一项不菲的债务；一次性结算拿来出租，也不过是每月有个稳定的收入。当然，最大的心理安慰是，你还为后代攒下了一笔遗产。总之，有房产可以令你身价百倍，但不一定能使你很有现钱，因为，你的钱已经被房产锁得死死的了，除非你马上去套现。

买二手楼吧，你总能占点便宜！

刊于2007年7月3日《羊城晚报》B17置业投资/谋财版 约会财富栏目

假如你已经有了一个安稳的家，又有幸多出几十万元，只要你找到保值的工具，这几十万元买不买楼，并不重要。当然，如果你已经“中毒”一定要买楼，那么我认为你买二手楼，你总会有“着数”的。许多人总认为二手楼不好听，而且又被别人赚了一手，不是很划算。其实对于房子来说，价钱划不划算，关键在于它的使用价值。二手楼的最大好处，是它们所处的位置多半都在成熟的社区，有人气，这就是所谓回报率的第一前提。

事实上，买二手楼的乐趣在于发现价值。这几年楼价攀升很快，可二手楼价格的厘定，并无规律可循。房改房的价值多少？非小区楼房的价格几何？都是神仙数。至多的参考，不过是楼房所处

的地域，旺地高些，僻地低些，如此而已。所以，二手楼房的开价，多半只是业主心目中的期望价。而所谓业主心目中的期望价，因为这样或那样的原因，往往会低估。因为业主只看买入价与期望价之间差价的绝对值，很少人能精明到像新楼盘那样，找精算师来根据市场来为自己的房子定价。

再者，期望价不等于成交价。说句老实话，在楼价攀升的背景下，愿意出售二手楼的业主，多半是急需要钱才会出卖。如果不是急着用钱，一般人家，恐怕都不会卖楼。由此，对于那些急着“放盘”的卖家，实际上除了期望价之外，还会有一个底线价。这个价就是决不能低于他所需要的那笔钱的价格。换言之，在卖家的期望价与实际需求价之间，就是成交价的价位，你如果能够在尽量远离期望价靠近需求价的位置成交，多半就不会吃亏，因为卖家总是急着要成交的（他需要钱），他是“急惊风”，你是“慢郎中”，这种状况下，卖价的底线，一定会是低于所谓市场价的底线的。何况，如果你再精明一点，对一幢二手楼，总是能横挑鼻子竖挑眼，找到一些压价的理由。

买二手楼吧，买二手楼时你只同业主谈判，而业主多半是个半吊子的卖家，他永远不及专门卖楼的地产商精明，只要你心细而又不焦急，你总会占点便宜的。当然，如果你碰上职业的炒家，那就是你的不幸了。

为租客而不是为自己买房

刊于2007年7月10日《羊城晚报》B16置业投资/谋财版 约会财富栏目

除职业炒家外，大多数工薪阶层买楼，多半只能求个保值。所以，许多小业主，最津津乐道的话题：第一是楼价，第二是租价。特别是那些好不容易囤下一两个小单元的业主，对租价的关心，更甚于楼价。

由此我们发现，置业，其实里面也有一些窍妙，并不光是买楼那么简单。最近有位朋友“愤”而卖楼，以45万元左右的价格，卖掉了城东棠下附近一套近66平方米的高层公寓。眼看楼价不断攀升，他却基本是以平价卖出起码是区域发展颇有前途的房子，很有点怪哉。朋友的回答却不无道理，他说这幢原价近40万元的房子供了7年，每月放租千百块钱，自己的活动范围在老城区，几年下来回报得益不多，不如卖掉另找投资渠道。

这位朋友对物业升值的理解未免看得太快，但是他的物业单纯从放租角度看，确实是要等到环境有很大的变化，租价才有可能上升。事实上，他的物业面积不大，本来很适合某些白领阶层。问题是他的公寓楼盘，紧挨着一片很大的城中村，离商务区也很远，加上小区管理也不是特别理想，这样他的房子与周边出租的楼房相比，就很没有优势。他的房子的租价，真的要等周边那些低价放租的房子租价都升上来后，才有可能显示出被低估的价值。

不难看出，与买自住房子不同，如果你希望买楼放租当房东，那么你实际上不是为自己买楼，而是为你未来的房租客户群买楼。在这里，房子的价格固然是一个因素，但如果是考虑供房，那么，价格恐怕就不是第一要素。相反，你的房子是不是你目标客户群的首选就成为主要的因素。比如说，我买珠江新城的贵价大单元要花上200万元，但我能找到月租5万元3年以上的长租户，那我害怕什么？但如果我花50万元买一个七八十平方米的中小单元，每月放租只有千八百块钱，那可能你每个月还要贴上一一些，未必划算。

所以，作为一个精明的小业主，一定要懂得，如果你打算买楼放租，那你在选择单元面积和价格以及格局处所时，就要学会换位思考。实际上，你是在为承租户买楼，而不是为自己买楼。只有这样去决策，你才能真正地做到利益最大化。

爆炒车位其实有点玄

刊于2007年7月17日《羊城晚报》B16置业投资/谋财版 约会财富栏目

市场上的“炒”字诀，普遍被认同为暴富的一种途径。但许多经验不时给我们敲响警钟——炒股的风险，人所共知；炒兰花的昙花一现，令许多人血本无归；至于炒普洱茶，也让很多人成了“大闸蟹”……不是说“炒”字就是个坏东西，但如果你在“炒”的买卖中接了最后一棒，那你就是个谁也不会同情的倒霉蛋。

在诸多炒风中，我总觉得最近随房价飙升而刮起来的炒车位之风来得比较“无厘头”。十年前6万~8万元一个的车位，一夜之间炒到16万、20万元，据说还有破30万元的。我拍烂脑袋，也想不清楚：这约3平方米的地皮，为何价格比一套房产的首期还高。难怪许多地产商原先捂着不放的车位，也纷纷“拉价”出笼，连一些产权并不那么明确的车位，也被炒家们“落了定”。

车位炒家们的理由很简单：城市中车位紧张，车位也算是不可再生资源，而买车的人未来只会多不会少，手里边拿着几个车位，不怕没人要。真是一厢情愿！

如果说十年前花上6万元、10万元买个车位，还算是划算的话，现在花上一倍或两倍的价钱去买，恐怕无论在升值空间上还是管理回报上，理由都不是很充分。

其一，城市中的车位少是事实，但未来在这方面的配套、建设步伐一定会不小，临时的公共停车位，市政府也在配套。起码，不够，并不等于短缺，真正有车无处停的概率，并不高。

其二，我们来算笔账。城市中的车位是限价的。就是在天河这样的地区，月保也不到1000块钱。由此算去，买一个8万、10万元的停车位，加上管理费，约莫十来年的停车费支出相当于是持平，余下来的价值算是基本上免费停车，买停车位当然有升值空间。

但是，现在车位价格已经摸高到近20万元了，而公共停车场的停车费基本没变，那么你在未来的停车时间的花销，其实买不买

位都差不多，就算高一些，你每月的开销，占收入比例并不大。相反，手里面囤下车位，至多也只能升上一两万元卖给邻居，市场承接面实际上很小。在这种情况下，除非真是必要，买车位才有用，但欲想炒高，恐怕已经机会不多。而一旦车位炒上30万元去接盘，那还真不如正儿八经买套房子来得划算，何必去当炒家们的“解放军”。

还是看好老城房子

刊于2007年7月24日《羊城晚报》B16置业投资/谋财版 约会财富栏目

工薪一族买楼自住，其实并不光是买一套房那么简单，买什么样的楼，实际上决定着自已家庭未来几年甚至一辈子的生活方式。

相对于城区的楼盘，郊区楼盘往往比较便宜。就升值的步伐来说，这些年番禺等地的楼价攀升很快。市区特别是旧城区里的不少新盘，相对而言，价格反而升得不如郊区快。看来，这些年买楼人气，是在风水轮流转，风头转到郊区。

郊区楼盘的生活形态显而易见，价格优势也令很多白领乐于选择。但是，如果把生活成本、交通成本、时间成本也算在内，就会有些“一阔三大”的感觉，而考虑到自己又不是短时间内有换房的能力，那么买郊区楼盘，实际上多少会影响自己的生活质量。因为每月算下来的必要开销，真的不少。

对于一个追求实惠型的双职工家庭，我以为老城区的房子，价格可能会比郊区楼盘贵上一两成，但住进去以后的好处，还是划得来的。十年之后，盘算下来，这高一两成的贵价并不吃亏。毕竟，郊区楼盘的“小资氛围”是有那么一些，但是，这在自己房中也可花心思去缔造，毕竟那不是必不可少的元素。

其实，住在郊区不可不买车，买车就要付停车费和汽油费，相对于公共交通来说，就不能说便宜。买楼贵一点不过是一次支出，

但买车养车，既要一次性支出也要长期投入。同时，就日常的购物成本而言，旧城区的商业配套成形，在时间和空间成本上相对低廉，生活节奏反而慢，而住到商业配套还不那么完善的郊区，可能会连私人时间，也常给奔忙生活用品所占用，变得忙乱。

更为关键的是，也许近些年城市扩张比较快，郊区楼盘现在升值快，但由于自己这段时间并不打算换楼，因此，这一段的收益不过是纸上富贵。而从发展的趋势上，旧城区的新楼盘，价格也会补升，而且将比较稳定，因此，趁老城区的楼价还没有升到位，反而是个趁低吸纳的好时机。况且，当购房者具有二次购房能力时，手中老城区房子易于出租和出售的优势，将更加显著。

自主性越强的物业风险越小

刊于2007年7月31日《羊城晚报》B13置业投资/谋财版 约会财富栏目

人最重要的是自由，受到他者影响越少，个性就越张扬。地产亦如是。尤其是对于那些将养老本也拿出来投资，指望着些许稳定租金的小业主更如是。近来房价飙升，各种不同性质的物业，都被包装得美轮美奂，不断地拿到市场上忽悠；而其中最耀人眼球的，一是所谓酒店式管理的白领型超小公寓，二是那些被不断分拆成细小单元的写字楼。

这两样东西对投资者吸引力其实无他，在腾贵的楼价当中，由于其单元小，又包上“返租”外衣，所以给人以一种“便宜的贵族”的感觉，好像三五万、几十万，就能买得一个旱涝保收的“系统”。

从人性以及逻辑上推断，这种号召的概念是不错的。但是在我看来，这两种物业其实是都有一定的泡沫性，只不过在华丽的包装之下，不冷静就只看到“高来高去”的好处，看不到内中的风险。我以为，这类物业的回报风险除了与一般物业共有的元素之外，还

多了一个风险，那就是一切的关键成败，恐怕还取决于物业管理商的能力。这对于小业主来说，实际上是自己的物业在很大程度上并不由自己做主。

比如一户一厅的超小型白领公寓，看上去很美。但究其本质，不过是白领宿舍而已，我不知在目前我们社会中白领还不那么白的状况下，有哪个物业管理公司，真有本事把几十上百户公寓高价出租出去？而又有多少白领，能够以接近酒店旅馆的价钱，租住这些“贵价宿舍”？其实看看招贴也就晓得，这些小小公寓的返租期，其实也不过三五年，至于“返租”的累计费用，也至多达到回本的10%到15%。这点回报，其实质可看作是买了贵货却获得“分期折扣”而已。至于那些被分拆的写字楼，就更令人担心了，其实二三十平方米的写字楼，只能租给小公司，而小公司的稳定性，可想而知。加上物业公司对写字楼的管理，则肯定收取高额的管理费，万一你那几十平方米的办公楼租不出去，每月管理费都交到心寒。何况，全部由小公司组成的写字楼，只能叫作“创业孵化器”，升值空间和租金空间都有限。

全由物业管理者决定的物业并非一定不好，广州不少酒店式管理的大型公寓，回报就相当令人眼红。但那些好的物业，一定是大而且贵的，不属于小业主投资能力的范畴。投资物业的小小投资人，一定要看透市场的花哨，买那些自主性强的物业，这样的回报率可能不高，但却稳定，而且至少一定不会吃亏。

涨势中不要轻言出货

刊于2007年8月7日《羊城晚报》B17置业投资/谋财版 约会财富栏目

今年广州的楼价，升幅惊人，根本不将政府部门所谓的调控放在眼内。特别这几个月里，不少小业主发现，楼价再高下去，自己小楼换大楼的计划，二次置业的算盘，都被这种惊人的升势，弄得

荡然无存。

事实上，坊间已经传出不少卖楼悔约的故事。无非是阿甲卖楼，到了交割时发现楼价大升，于是不惜赔上一两万元，终止合约。更有一些中介，利用自家的资金，把一些卖家的楼房围在手里，待价而沽。这年头，炒楼炒成房东不再是笑话，反而是一种精明，真是今时不同往日，几番风雨几番新！

那么，对于已有物业的卖家来说，对于手中的物业，到底是该在高位时出手，还是该拿在手中，避免涨势中越卖越错的陷阱呢？这就要具体情况具体分析了。

一般而言，在房价特别是一手楼价涨势惊人的情况下，手中有物业的人，还是不要轻言出手为好。因为，二手楼的市场价格相对于一手楼来说，总是有点滞后的，它必须参照一手的市场价格；因此，对于市场来说，一手楼价不稳定，二手楼的价格，也很难稳定。当然，像股市一样，楼市的价格也会有一个阶段性高位，一旦到了这个高位，价格是会回落的。不过，与股市不同的是，楼市的价格升跌，不是以日为单位的，如果你不是职业的炒家，你还是能根据自己的情况判断，该出手还是不出手的。所以，涨势中还是不要轻言出货。

不过，对于一些楼龄超长的楼盘来说，特别是那些并非旺地也不是框架结构的楼房来说，对于一些周边环境较难有重大改善，否则主要消费群已经衰落的房改旧宿舍来说，这一波的楼价大升，却是一个出手的好时机。因为这些楼房，除非遇到大规模的区域改造，否则主流楼盘价格对这些楼盘的价格牵连始终不大，所以，还是及时出手为好。长期看去，这些楼盘出租价格一般不高，而水电厨卫的楼房维护成本较高，拿在手里贬值的机会也多，趁机出货，当其时也。

买二手房，应怎样拿捏价格？

刊于2007年8月14日《羊城晚报》B14置业投资/谋财版 约会财富栏目

商业社会，买房总被说成是投资。但在市场当中，满口投资的人其实是有区别的。我看市场中的芸芸众生，仅仅因为有钱和房地产保值而购置物业的，是直觉的投资者；而那些有钱同时也经过精确算计才购入房产的，才是较理性的投资者。

有人认为，房产分分钟在升价，买它就是了，还用什么算计？其实不然！置业未必全用自己的钱，尤其房地产，是目前唯一最容易给私人贷到银行钱的领域，为什么不去贷款按揭？只是一旦贷款就要考虑利息，或者，对于许多热门楼盘，就算不贷款，也要交物业管理费。所以，投资了房产以后，除了算计买房的付出外，每月还要掏腰包付出管理成本，一着不慎，就可能“损手烂脚”。

任何买楼人，还是多考虑一下怎样降低管理成本好。城市中越值钱的房产管理费就越贵，我就听说过有的白领买下别墅供得起买得起，就是住不起的事。还有就是倒了霉的富豪不得不出租自己的大宅，只为管理费太贵的故事。值得注意的是，地产价格也不是一成不变的，大跌也不是没有机会，如广州1994—1998年出售的不少楼盘，刚刚才升回到原来的价格。想一想跌价那十几年里，房子卖掉不舍得，租不起价格还要倒贴管理费的滋味，就知道什么是“套牢”了，股市“套牢”还可以不管它，至少不用交费，房产则不然。极端结果就是，管理费交不起，滞纳了还要付息，搞不好连房子都要拿去拍卖还债。

而对于二手物业来说，就更要精打细算了。因为第一手的升值空间已被别人“吃”了，不评估一下就买进，还真有风险。房产行内对二手楼的评估，一般基准以10年为一个单位，如果10年的租金基本上与投入资金等值，那就是基本合理的。当然，这几年房产价格升幅惊人，也有人以15年、20年作为基准的。因为现在的租金，受制于人群收入的提高幅度不大，并没有怎么提升。故此，这个评

估标准就有了弹性。你当然还可以把回报期算得长些，荷包是自己的，怎么弹性算法？就看你的承受能力和耐心了。

经过这样的回报率计算后，你对要买入的房产，就有了基本的底价。其他的环境、人气、装修、管理等方面的溢价或贬值，无不万变不离其宗。这样估算过后，买房时就算对价格有所偏离，也容易算出偏离在哪。当然，你还可以有更科学的评估标准，但那已不是泛泛而谈了。

到二线城市买间铺！

刊于2007年8月28日《羊城晚报》B16置业投资/谋财版 约会财富栏目

有间街铺！这对于以物业为投资对象的小额投资者来说，可以说是最高境界了。炒楼无力，囤楼资源又有限，几十万元买间街铺一边等升值一边收租，那是何等潇洒。万一哪天动个念头，自己开个小铺，也是不错的选择，真是一举三得。

“欲要富，买商铺！”“一铺旺三代！”这一类的民谚，着实反映出几代人积累下来的投资理念，而这一理念，越是商品社会发达，就越见其是真理。看看一些没有产权的临建商铺的转手费的价格，就知道商铺的含金量了。实话实说，小业主们买物业，大都不指望炒铺发达，无非是希望手中的钱能够保值，到晚年有个收入保障。

不过，在大都市里，房价已经到了天价，高来高去地人珠江新城，最好的已经接近前几年的商铺价了，城市中单家独户的商铺，更是稀缺资源。除了个别地方食住“住改商”这条水，搞些剑走偏锋的买卖，小额投资者想弄个商铺，非得有气吞山河的魄力才行，而不少的有价值的商铺，发展商干脆自己当房东，也就是说，在这会儿房价暴涨的市场上，商铺的交易，是有价无市。

广州人口近1500多万。旺地每天人流两三百万，稍差的地方，好几十万。故而商铺寸土寸金。然则投资却不一定要往一处扎堆，