■ 师说心语

今年冬天有些冷

□大漠

本周一，一根长达80多点的大阴线，让不少期盼年前股市转暖的投资客陷入绝望。周二，五只新股上市，史无前例地全体破发，市场人气极度低迷。那么，是什么原因导致这种行情？对于周一的大跌，目前归纳起来原因或许有三点：

一是上周末央行宣布提高存款准备金率0.5个百分点，这大大出乎市场意料之外，表明央行收紧流动性的要求十分迫切。另据媒体报道，国务院发展研究中心金融所所长、货币政策委员会委员夏斌认为，必要时应尽快加息。可以说，在未来可见的一段时间内，资金面的状况不容乐观；

二是本轮市场大跌，房地产股首当其冲，地产股指数竟然大跌6.11%！原本在前段时间被不少机构投资者所看好的板块，为何突然间成了烫手山芋？或许，这次地产股大幅下跌的原因与以往不同。在过往行情中，地产股的下跌多与中央政府高调宣称要强力调控房地产市场有关。初始时，各路资金都将这视为政策利空而对地产股敬而远之。但后来发现所谓的政策调控并非如想象中的那么可怕，房价依然上涨，地产公司盈利前景一片光明。以至于各机构纷纷调高地产股的投资评级，甚至发展到房地产市场每出一个政策利空消息，都视为利空即将出尽而使得地产股又上一个台阶。但本周一的一个消息却让重仓地产股的投资者笑不起来了。有报道称，上海市有关部门在《国有建设用地使用权出让预申请须知》中提到，“出让人收回并补偿残余价值”以及“出让人无偿收回”等内容。据说，这是国内首次有地方政府提到国有建设用地无偿收回的说法。这背后的含义是，如果这一做法被其它地方政府所仿效，那么房地产上市公司8000亿的土地储备市值面临价值重估的可能。这不能不让机构投资者恐慌。考虑到房地产板块在大盘中的权重因素，以及房地产行业与金融行业高度的关联度，那么“倒下一个拖累一片”则不足为奇了；

三是尽管市场已经极度疲弱，但市场扩容速度不减。周二，五只新股刚一上市就齐刷刷地破发，这在以前是从没有过的情况。有人认为，这是因为机构投资者哄抬股价，使得新股“三高”现象严重所导致的后果。理论上这个逻辑是成立的，但如果你的股龄足够长，你就会知道事实上情况并非如想象的那么简单。新股发行改革后，发的第一个新股市盈率高达80多倍，远高于当时市场的平均市盈率，但上市时几乎以翻番的股价开盘让人瞠目结舌。这说明，新股破发与市盈率的高低并无必然联系。对新股发行和市场走势的关联度，有人做过统计，1993年新股募资冲上212亿元，是以前所有年份总和的3倍，第二年A股大跌22%，并出现新股停发；2000年新股募资暴增至835亿创新高，比1999年高出7成，2001年A股大跌20%，并出现停发新股；2007年新股募资再次激增到创纪录的4470亿元，而A股创立以来到2005年的所有年份新股一共才募资4900亿元，一年抵得上十多年，2008年A股出现史上最大熊市跌65%，并出现新股停发……2010年，新股发行及再融资一万多亿，创了历史新高。新年伊始，新股发行异常凶猛。下周，14个新股发行和抢钱差不多。如果谁还想通过打新股实现无风险套利，基本上和火中取栗差不多，赔钱的概率非常大。一般来说，股龄比较长的人都知道，中国股市的市场无形之手常常不敌政策之手，在你无法改变现状的情况下，尽快适应环境是目前广大股民朋友生存下来所必须学会的本领。

鉴于目前股市短期内暂时看不到走强的理由，投资者最好在台风来临之时，就地卧倒，在趋势未明朗前，最好别轻易加仓。

■ 一周看点

房产税能否“税服”高房价

编者按 一直纷纷扰扰的房产税征收，终于修成正果。重庆、上海相继确立征收房产税，虽然具体政策有待完善，但征收终将变成现实。房产税从被提及就一直是国人关注的焦点，有人认为，2011年房产税将是悬在市场之上的一把利剑；也有人认为，房产税推出是房地产最后的利空。不管利空还是利好，人们希望房产税能“税服”高房价是肯定的。本期《一周看点》特收集相关博文，看看百姓眼中房产税开征将会带来什么。

漫画/木南

正方：降房价立竿见影

税收是有效调控手段 必须要还原商品房的市场属性。既然允许房市存在，就应该允许商品房自由买卖。既然可以自由买卖，它就是一种投资品。不能因噎废食：因为房价涨得太快，就要关闭房市；因为房价管不住，就要取消商品房的投资功能。这种做法本末倒置，治标不治本！房产税可以加大持房成本，房产所得税则主要加大短炒成本。这两招同时并用，既可打击房市短炒投机，也可抑制房产投资的刚性需求。试想想：如此两税开征之后，还需要政府管房价、压房价，还需要政府下达限购令吗？政府还用得着规定银行的房贷利率及限贷套数？如此下来，地价与房价还能节节攀升吗？如此下来，富人还愿意一家拥有几十套房子吗？如此下来，穷人还会去争购商品房吗？（董登新 详见http://blog.cs.com.cn/u/invest）

增加持房成本改变收益预期 房产税开征后，确实能在一定程度上抑制投资投机性购房需求。道理很简单，这一税收增加了房东的持有成本，而且每年都征一次，像割韭菜一样，远比交易环节的税种来得有力。一个从未有过的重要税种，突然从天而降，对于投资投机性需求的心理预期影响肯定不小。一旦未来投资收益无法赶上房贷、税费等成本，投资者将不得不抛售物业。

房产税调控，实质上是从房地产业最终的消费者上调控，如果正常消费购房，买房后不用交什么税费；如果是超标准住房，或者是囤房炒房，那就要承担相应的税费，有的不仅要还贷而且还要交纳相应的房产税。超的越多、囤的越多、炒的越多，交的税费就越多，从中获取的利益将大幅度减少，欲囤房炒房者就会谨慎考虑权衡利弊。恐怕到那时用枪逼着贷款囤房炒房也没人干！购买人减少了，购买能力就下降了，开发商谁还敢打出天价卖房？（陈立峰 详见http://blog.cs.com.cn/u/chenlifeng）

反方：只会推高房价

“刚需族”不怕多此一税 中国人口众多，大学生、有钱的人、稍有点能力的人源源不断涌向城市，城市人口数量飞速暴长，吃、住是必须解决的问题，即使是蜗居，也得有一居，需要买房的人队伍庞大，不管你征收什么“苛捐杂税”，“窝”必须得有房子必须得买，即“求”总是大于“供给”。再说，房地产身上已经包括了太多税收了，土地出让金（70年租金，网上有人称物业税）；建筑时：营业税（建筑业）及城建、附加、两个所得税；销售或交易时：营业税（转让不动产）及城建、附加、两个所得税、契税（合计约10%）。相比以上各税费，年大概1%左右的房产税真是如九牛一毛。上述如此沉重的税费尚不能压住“刚需族”对房子的渴望，仅奢望如此之低的房地产税能压住房价，可见舍本逐末偏离的有多远！（飘渺虚无 详见http://blog.sina.com.cn/tianxia5991）

房产税会转嫁给消费者 即使像重庆那样宣布对存量房也征房产税，它也不可能“逼退”房价上涨的势头。根据任志强的估算，七折八扣，当前城市真正的纯商品住房的总存量大约只占全部城市住房存量的25%左右。其中144平方米以上的住房、或者价格达到平均价格3倍以上的住房，那又是一个更加小得多的比例。这么小的征税比例，1%左右的税率，不可能引发住房持有者潮水般抛售房屋进而引发房价下跌。而我们要面对的是中国每年平均1%以上、大城市高达3%以上的城市化人口增速。更何况，今天的房地产投资者要面对的是每年更高的实际通货膨胀率（年均货币增量达到18%以上），人们甚至全款买房，也要用它来抵御通胀。1%的房产税和更高的实际通货膨胀率，根本不是一个重量级的较量！最终结果是：与历史上几乎所有增加房屋持有和交易环节税费的结果一样，增加的持有税费最终又以房租、房价的形式转嫁给买方或承租方。（北漂的羊 详见http://blog.cs.com.cn/beipiao）

房产税成房价上涨催化剂 事实证明：试图用推出房产税来平抑房价只是一种美好的幻想。就拿上海来说把，这半年多来，媒体对房产税的鼓噪可谓是愈演愈烈，最近甚至有专家说上海3月底就要对个人自主用房开征房产税了。但是，从最近一段上海市的情况来看，房价并没有明显下降，甚至还有上升。为什么在政府、银行对购房政策的控制严格有加的情况下，上海的房价还能“逆市”上行呢？其原因就是“开征房产税”。坊间对于上海开征房产税的一个版本的传闻是：先对“增量房产”开征。何为“增量房产”？那就是在开征令下达后购买的房子。所以，趁着开征令还没有下，大家赶紧买房子，于是房价就被推高了。房产税还没正式开征，只对增量房征收的“末班车心态”已经在助涨房价。原本期望用来平抑房价的“房产税”，在媒体和专家们的鼓噪下，却成了哄抬房价的助推剂。（闲暇人生 详见http://blog.sina.com.cn/mzdn616632626）

房产税降房价需政策先行

政策要配套 房产税政策能否实现预期的目标，能否给公众带来新的希望，取决于这样几个方面的因素。一是地方政府对待房产税的态度。即政府要把稳定房价、维护广大人民群众的利益放在突出的位置，从而真正将房产税政策运用好，把各种针对住房的投资和投机行为控制住，使房价回归理性。二是能否及时出台相应的配套政策，而不是让房产税政策单兵出击。无数的实践证明，任何政策的出台，都必须有相关的配套政策同步运行才能取得最好的效果。尤其像房产税这种处于矛盾焦点之中的政策，就更需要有配套政策“保驾护航”，如利息政策、财政补贴政策、扩大居民投资渠道等，尤其要改变目前的负利率局面。三是在出台房产税政策的同时，能否有效提高住房的供应能力，尤其是能否有效增加保障房的供应水平。从而达到改善住房供需关系，缓解住房供需矛盾的目的。（阿杜 详见http://blog.sina.com.cn/adu88888）

下定决心就管用 应该说，“逐步推进房产税改革”这种信号释放出来，其早期的作用几乎与开征房产税一样，将对房价及房地产市场走势预期形成打击，将导致更多原本准备购房者观望甚至弃购，而已经持有存量现房者则可能出现集体抛售的局面。另一方面，目前开发商坚挺不愿意降价的真正原因，主要不是有资金链等因素相关，而是与调控不会彻底、房价继续上涨的预期相关。如今政府明确开征改革后的房产税，一旦开发商确认政府会下决心调控房地产，建立起房价肯定下降的预期，则不管资金是否充裕，多数开发商就都会不再继续选择坚挺或观望，而会选择加快推盘、促销乃至直接降价等促进销售的措施以促进销售，减少或放弃捂盘、持房、积压。（丁建平 详见http://blog.sina.com.cn/djp1111）

房产税和保障房应形成“组合拳” 毫无疑问，开征房产税用于保障房的建设是件大好事。实行保障房和商品房“双轨制”是非常有必要的，而且应大力搞保障房建设，只有这样高房价问题才会从根本上得到解决。只要保障房的建设速度和规模与城市化的进程保持一致，就不会出现房价高居不下的现象。由此来看，房产税只是“温柔的左拳”，保障房才是“重击的右拳”，两者结合才会形成对楼市有实际作用的“组合拳”。收取房产税用于保障房建设而形成“双轨制”。两手一起抓：一手抓房产税，一手抓保障房，保障房和房产税构成行之有效的组合拳“左右开弓”，一定会对目前楼市产生积极而深远的影响。（杀基过年 详见http://blog.cs.com.cn/u/sjgn）

以上由中证网博客版主田鸿伟提供

本栏文章均源自博客，内容不代表本报观点。如有稿费及涉文事宜，请与本版编辑联系。

■ 投资心得

风险意识的渗透

□刘宝民

倘若有人问起涉足股市的切身体会是什么，回答恐怕是千头万绪，百感交集，但自己会毫不犹豫地说：是风险意识的渗透。笔者在实践中感悟到，股海茫茫，跌宕起伏，稍有不慎，败走麦城，要成为一名从容淡定的驾驭者，其中的关键因素不在于高超的洞察能力和娴熟的操作技巧，而是那种渗透到头脑里融化在行动中的风险理念。一旦从理论和实践的结合上确立了这种理念，就能在大风大浪中不迷失方向，不触礁搁浅，不徘徊不定，顺利地到达彼岸。

在许多媒体开办的证券专栏中，始终不渝地推行一句十分流行的警示语：股市有风险，投资须谨慎。与此同时，还会不厌其烦地告诉股民，众多的股评内容只是一些证券分析师个人观点，并不代表媒体立场，也不承诺由此给股民带来的收益或损失。这些话包括自己在内的股民都明白，善意中肯地提醒是从另一个层面强化股民的风险意识。

说教归说教，行动归行动。初入股市时，我和友人一同作战，联手出击，每天全神贯注看大盘，聚精会神算数据，眼睛盯着k线走势，心里惦记个股变化，手中忙着买进卖出，脑子想着如何赚钱，还时不时听到某位股民一夜“大富”的事例，更是心潮起伏，意犹未尽，却忽略了至关重要的风险防范，结果遭遇了本可避免的经济纠葛和麻烦。当时友人显得比我心急，可面对着风起云涌潮涨潮落的股市又有些不知所措，加上想尽快赚到钱，于是他开始单独行动。他私下求助于结识不久的一位老股民，请他帮助买一只股票，在将购买价位和股票数量分别讲清楚的同时，也毫不保留地告知了账户密码。这位老股民驾轻就熟，顺利地按照新股民的要求买到了股票，这件事至此本可圆满告一段落的，可生性热情有加的老股民认定另一只股票在短期内能获利，竟自作主张地替新股民一并买下，自然占去不少资金。没想到，此后的发展却事与愿违，这只后买的股票一路下跌，毫无起色，假若此刻低价位割肉抛掉肯定心痛，不抛又直接影响其他股票的操作，友人骑虎难下，无名火起，不再顾及情面，索性将老股民告上法庭。法院经过一番调查后，发现老股民不经新股民同意或授权，擅自动用他人资金买股应承但此次损失的主要责任；新股民主动将自己的账户密码提供他人，显然缺乏必要的风险防范措施，应承担次要责任，双方在严酷的事实面前对股市的潜在风险有了清醒的认识，最后通过法院庭外调解，老股民主动赔偿了友人的大部分损失，双方化干戈为玉帛。此事过后，友人痛定思痛，发自肺腑地讲，股市机会和风险并存，获利与损失同在，所以在任何时候都要绷紧风险防范这根弦。

吃一堑，长一智。友人的经历仿佛给我上了一堂生动形象的投资风险课。我静下心来反思，扪心自问，如果你也遇到同样之事，能够有效应对避免失误吗？答案确实有些摇摆恍惚，毕竟都想赚钱呀。当你在股市上顺风顺水所向披靡处于较佳状态时，即便有人苦口婆心地告诫越是顺利越要注意负面情况的出现，要加强对可能出现的风险采取防范措施时，大多数人的反应一是不以为然，不屑一顾；二是心里老大不高兴，认为杞人忧天，“没事添堵”，随之产生逆反心理。日后当各种不以人们意志为转移的风险来临，手中股票被深度套牢后，又会为当初的侥幸心理而追悔万分。人们常讲：未雨绸缪，居安思危。相信大多数股民都赞同其中蕴涵的道理，但把道理变为行动委实不易。不过，作为一名合格股民，必须牢固树立这种理念，真正懂得预防风险与资金投入一样不可或缺，它是整个证券市场运作链条中的重要一环，只要稍有脱节就得交学费，吃苦头，沥风雨，过去此类教训尤为深刻，须时刻牢记在心。

■ 股海泛舟

慢买快卖”炒股易

□张帮俊

前期大盘风光了一阵，股民趁机捞了一把，很多人赚得是盆满钵满，喜笑颜开。可谁知，就在大伙一个劲地在股海捞鱼时，海上风云突变，雷电交加，飓风骤起，这让很多人一下子措手不及。前期赚的钱又给吐回去了。我也不例外，这让人很郁闷。苦恼之中，我向一位大跌之中仍屹立不倒的朋友取经。

在了解我的炒股操作方式后，他送了我四个字“慢买快卖”，并且，还对我说：炒股其实很简单，最关键的就是买与卖，只要学会慢点买、快点卖就能赚钱，炒股的经验得靠自己在实践中慢慢体会。”他的话顿时让我茅塞顿开，我笑着对他说：怪不得！我老是亏，原来，我的操作全弄反了，我是快买慢卖。”

回想我的炒股操作过程，每次买股票时，都心急火燎，逮到一只股票觉得差不多了就行，很快就买进了。也不细看这只股票的基本面、公司的业绩、近期的走势、主力资金等因素。存在这样的心态，一方面，是工作忙，没有太多的时间看盘，另一方面就是性格习惯所致。

比如，上次在大盘暴跌之时，这也有可能是低位建仓之时，我前期一直想买天通股份，无奈股价始终居高不下，如果高位买进，存在着一定的风险。正巧，碰到这次大跌调整，它的价格大幅度下挫，只要我等待，就有可能买到它。可是，它的价位跌下去一点又涨回去一点，一直没有到我的理想价位。如果是一个有耐心的人，等一等，也许它就掉到那个位置了。可是，我等不及，怕大盘反弹，机会丧失了，就随便逮了一只股。哪知，我买的股，涨了一点，又继续下跌。更让我气愤的是，收盘之时，被我放弃的天通股份竟然跌停，而且，跌停的价位正是我梦寐以求的，可是，我的资金全部用光了，只能干着急没办法。后面的结果，让我追悔莫急，天通一路上涨，而我那个随便买的股仍被套。一念之差，差别就这么大。

人们常说：“会买的是徒弟，会卖的才是师父”。为何我常常卖在地板价，问题症结就是犹豫不果断，该卖时不卖。经常上午开盘赚了几点，原想，等下午一开盘就卖了。可是，当开盘时，股票继续上涨时，心中又舍不得，就在这犹豫之时，忽逢大盘跳水，下跌势头惊人，这下我慌了，忙抛掉。最后的结果就是，早上赚的利润不但没保住，有时还倒贴了一些，得不偿失。

“吃进时应小心谨慎，吐出时要当机立断”的股市格言，就是提醒散户在买进时不要太急，应慎之又慎，因为钱在自己的口袋里要慎重。而在抛出时，则要果断，不能优柔寡断，因为如果该卖不卖，就会丧失最佳获利时机。如此这般，才能把握炒股的胜机。其实，炒股说简单就这么简单，可是，很多人却始终掌握不好。

征 稿

本版邮箱 wwwei@tom.com

这是一个草根的乐园，欢迎投资者踊跃投稿。

《投资心得》讲述您对理财投资组合方面的个人见解。《掘金之旅》与大家分享您获得股票“黑马”或成功理财后的喜悦。《投机蚀米》让大家为您排解投机失米后的困惑，也让后来者能引以为鉴。来稿尽量以电邮形式，注明作者及联系地址。

地址：北京宣西大街甲97号中国证券报周末版《草根观察》邮编：100031