

## 地产首富王健林:未来 10 年房价难下降

“2011年广州将再动工两个万达广场，未来将投资500亿元开10家万达广场。”万达广场的扩张速度让人吃惊，也惹人争议，但王健林很自信：“万达速度就是万达的优势，万达五年之内一定要做全球第一。”

作为中国地产首富、有着商业地产“教父”之称的大连万达集团董事长王健林2010年势头甚猛，斥巨资四处扩张他的商业王国，白云万达是其全国第43家万达广场。仅2010和2011年两年，全国就有32家万达广场开业。王健林在开业前夕接受记者专访，首次对媒体公布了万达集团五年发展大计。王健林称今后每年将保持10~20家开店速度。而万达的目标是未来五年做到全球第一。对于房价，他认为未来十年没有下降的可能性。

### 关于房价 土地成本上升过程将拉长

“未来10年，在经济发达地区，我觉得房价没有下降的可能性。”王健林表示，仔细观察中央文件没有一次说要降低房价，都叫抑制房价过快上涨，其实是防止房地产泡沫过高，抑制住它，慢慢等其他经济发展上来以后，泡沫相对就稀释了。

“过去5年前相信容易宽容的人恨不得抽他的嘴巴，著名金融专家称全国降30%、北京、上海降50%。”他透露，目前土地征收条例正在讨论，很可能两会前后会通过，一旦通过以后，将来用地将会变得更加昂贵，土地征收起码有一条规定，征收成本比照中间商品房价，禁止政府强拆，必须通过法院，全国平均强制拆迁2009年为0.2%。可

能这个比例会下降。“土地成本将会上升，而且过程将会进一步拉长，所以我估计成本下不来，房价也不会下来。”

### 关于经济 下滑周期或 2011 年结束

他表示，国际上发达国家公共建筑比例远超过住宅，比例达到7:3。只有中国住宅超过85%。造成国内大量住宅附近没有医院、没有剧院、没有学校，这个模式已经走到头了，这一模式必须改变。

对于未来经济形势，王健林表示：“2010年、2011年将是经济下滑周期，乐观估计下滑周期将于2011年年底结束，如果搞不好，还有3年下滑周期。”

不过这是经济发展的必然周期，2011年全年能保8就不错了。

### 关于上市:已经申报

上周万达广场周边拍了3块住宅地，3块地都是创广州新地王，其中一块地地价破2万元。对此，王健林表示：“有点超出我的预期。在广州限购令出台的情况下，我之前预计拍卖地价可能会达到1.5万元。”

而万达广场的带动作用还表现在带旺人气：“我有预判，这个店开业以后至少一周之内，相信每天的人流会在10万元以上，可能会创整个广东省开业人气的纪录。”近日，王健林还透露，万达集团已经申报上市，证监会已正式受理。

(摘自《广州日报》文/耿旭静)



## 2011 年逾千亿保险资金有望入市

去年前11个月我国保险业实现保费收入1.34万亿，同比增长31.6%，是近年来增速较高的一年。专业人士测算，如果2011年保费收入与去年持平，理论上2011年至少有上万亿元保险业增量资金可流入资本市场。

目前，我国保险市场以规模论英雄的格局尚未真正改变。在市场增长空间较大的情况下，险企为抢占市场，已连续多年保持了较高的保费增长速度。数据显示，2007年全国保费收入7035亿，增速25%；2008年全国保险保费收入9784.1亿元，同比增长39.1%；2009年由于保险业主动结构调整，保费增速下降至13.8%，但全国保费收入首次突破1万亿元人民币，

保险公司总资产更突破4万亿元。

去年，据不完全统计，有12家寿险公司的保费增速超过了100%。快速积累的保费收入为保险业进军资本市场提供了充足弹药。

截至去年11月，保险业投资总额已达3.2万亿，保险总资产达到4.9万亿元。保险资金权益类投资总额上限为保险总资产的25%，理论上讲，目前保险业权益类投资资金可达1.2万亿。

分析人士指出，加速保费扩张的另一原因是去年投资环境严峻。在投资前景堪忧的形势下，为了保证利润不受冲击，保险公司纷纷想到了以量补价的“良方”，即通过保费收入的强劲增长来带动投资资产规模的提升，

来弥补收益率不够理想的问题。

过快的保费增长背后，资本压力逐渐显现。在保费同比增速超过100%的保险公司中，已有超过半数的公司出现在了增资之列。生命人寿、信泰人寿、阳光人寿等46家保险公司增资逾331亿元。

业内人士称，去年银保业务规模同比增长50%以上，而资本金未能跟上，基本都面临着补充资本金的问题。

保费收入膨胀、偿付能力不足、资本金告急，保险公司不得不拿起融资工具，求解偿付不足之困。

首都经贸大学教授虞国柱表示，一方面，保费的过快增长将给保险公司带来偿付能力的缺口，促使保险公

司增资；另一方面，增加了资本金，保险公司才能去攻城略地、拓展业务，以赚取更多的保费，争夺更大的市场份额。这意味着在新一轮增资扩股后，今年险企保费收入增速仍将维持在高位。

这将为资本市场带来多少增量资金？最保守估计，即使今年保费收入和去年持平为1万多亿，扣除满期、退保给付等项目，大约60%左右可以作为净保费流入投资账户，这其中的25%可以作为权益类投资进入资本市场，估算下来，增量资金约有1500亿元。若再加上存款利息和投资收益等，为资本市场带来的增量资金乐观估计将接近2000亿元。

(摘自《中国证券报》)

## 另类“奢侈” 精明的投资

2010年11月CPI“破五”，年初定下的3%左右的目标，现在看来只能“勉强”达成。在腰包飞快瘪下去的同时，普通市民不得不开动脑筋，改变生活方式以期降低生活成本。

这不，各种各样的省钱“大法”在网上盛传，“菜奴”攻略、“抠抠”秘籍、“理财帝”等屡成热帖。更有网友戏言，对抗CPI的终极秘籍就是“八戒”：戒驾、戒烟、戒酒、戒油、戒零食、戒逛街、戒在外吃饭、戒娱乐。当然，有些生活必需品是不能戒的，变通之法则是“省”：比如原来在商场买的，现在改网购、团购；可买可不买的，坚决不买；赶上特价，无论是面纸还是食用油，成批买走。

### 投资奢侈的另类原则

然而，有道是“由俭入奢易，由奢入俭难”，过惯了“定量宽松”的日子，真要勒紧裤腰带的时候，许多人恐怕还是很难做到。其实，有一种奢侈非但无须戒除，而且还不失为精明的投资方式。

最近，一位年长的朋友赴欧洲出差，顺道给妻子带回一块售价4000欧元(约合人民币35000元)的名贵手表。原本以为妻子会满心欢喜，却未料被数落了一通。女方埋怨丈夫过于“奢侈腐败”，非但没有“开源”，还不知“节流”。

其实，这位朋友自己心里有另一把算盘。他告诉记者，同样是这块表，在国内专柜购买，需要多花将近20000元，更何况这次是公司派出去的，连机票钱都一并省下了。仔细一想，他说得确实不错。这块镶嵌着钻

石的手表，如果保养得当，非但不会贬值，还有巨大的升值潜力。相关数据显示，金融危机之后，钻石每年都有着5%~10%的涨幅，跑赢通胀轻而易举。

### 时间让奢侈成为投资

并非放之四海皆准。如果是30000元一桌的豪门宴，吃过也就吃过了，除了“曾经阔过”的记忆，什么都会留下。任何在一次性消费上的奢侈，都是实实在在的奢侈，都不会与理财相关。而在耐用消费品上的奢

侈，才有可能抵御时间的侵蚀，如果在耐用消费品上一味地节俭，其实是将耐用消费品非常“奢侈”地拆成了一次性消费。

举个例子，如果你用的是毛线杯的一个一次性纸杯，那么它肯定比100元一个的紫砂壶便宜了不少。但是，如果你用上1001次，那么纸杯就比紫砂壶还要贵（而且还不利于环保，不符合“低碳消费”的观念）。这还只是考虑了使用的成本，没有计算耐用消费品的残值。在用过1001次之后，你手中的紫砂壶可能还值50元，甚至可能如前面那块手表一样更加

值钱了。不少耐用消费品会快速地贬值，如家用电器、数码产品等，但是，也有一些耐用消费品却是越用越贵，如前述提到的钻石手表以及高档的硬木家具。

如果你为了眼下的省钱，将耐用消费品换成了廉价品，那就是彻底在消费过后一文不值，而且还要不断重复购置。但是，如果你够“奢侈”，却可能在理财，甚至是在精明地投资，你的钱在这些“奢侈品”中流失得很慢，甚至由于时间的缘故而变得更加值钱。

(摘自《上海金融报》文/陈文字)



## 跨年度行情 机构亿元抢筹两类农业股

近日在上证指数的调整中，农业板块依然位居涨幅前列，机构更是动用了亿元资金抢筹丰乐种业(000713)、畜牧业中的华英农业(002321)。近期机构大规模对上述两只个股所属的农业股出击已是第二次。在2010年12月中旬，机构动用4.5亿资金买入隆平高科(000998)及新希望(000876)，其中新希望与华英农业都有相同业务鸭苗。

市场人士指出，从机构两次大规模介入种子股和畜牧股判断，在农业股跨年度行情展开之际，种子和畜禽养殖这两大细分行业将是投资者最好的投资品种。

### 种子、畜禽股后市有大戏?

2010年12月中，在沪指上下震荡中，整个农业板块依然不乏精彩。其中，华英种业近期异常强悍，近三天涨幅更是高达22%。从龙虎榜数据看，机构仍然对华英农业情有独钟，其中买入榜共出现了两家机构身影，合计买入5836.48万元，而卖出榜全部是游资席位。此外，从华英农业12月16日至12月20日龙虎榜信息看，买入榜共出现了四家机构，合计买入量达到1.22亿，而在卖出榜同样全是游资席位。

除了机构主动买入推动华英农业强势涨停外，近日种子股之丰乐种业也受到机构资金的关注，其中买入榜首位的机构买入金额高达4172.48万元，尽管卖出榜也出现两家机构，但两家席位合计卖出金额仅2086.39万元，仍显示出机构资金对丰乐种业的强烈看好。

近日机构资金对华英农业、丰乐种业买入合计动用资金高达1个多亿。上述两家公司分别属于畜禽、种子两大细分行业。《每日经济新闻》记者发现，机构资金大规模对上述两个子行业出击与上周有异曲同工之妙，12月14日，机构对隆平高科、新希望合计买入量高达4.5亿元，这两家公司也属种子、畜禽类，而近日同样的情况再次出现，进一步说明了种子、畜禽这两大农业细分行业将是年内农业股掘金的热门

板块!

### 两大主线掘金牛股

2010年12月14日及20日，机构资金两次大规模介入种子、畜禽股，这已充分验证了在跨年度行情来临之际，种子、畜禽两大细分行业将是最好的布局时机。实际上，从上述两大细分行业的基本面分析，基本也符合目前市场的热点要求。

首先，中央农村工作会议及中央一号文件或将再次聚焦“三农”，其中生物育种将是刺激板块上涨的最大动能，而在国家种业扶持政策下，大型龙头种子上市公司尤其是隆平高科、登海种业等将更直接获得政策优惠及扶持。其次，日前联合国粮农组织表示，全球食品价格正处于空前的长期上涨趋势，去年底可能创历史新高。去年11月份联合国粮农组织食品价格指数为205点，距离2008年6月的历史最高水平不到7点。由于粮食价格上涨，农业板块并没有直接的投资标的，相对而言，种子股敏感程度更高。某大型券商分析师告诉记者，在上述生物育种等政策刺激及近期粮食价格上涨的事件性刺激下，种子股亦是目前农业板块最大的热点!

而对于畜禽股，该券商分析师认为这主要是产品涨价的事件性驱动。以华英农业为例，鸭苗价格从一季度最低不足1元/羽涨至目前的6.5元/羽，这对新希望、华英农业业绩贡献巨大。除了鸭苗外，近期鸡价也涨至两年来高位，这必将拉动上游鸡苗价格继续上涨。该分析师认为，在去年底及今年初消费旺季，整个畜禽价格几乎难有下跌空间，因此畜禽养殖个股包括鸡苗益生股份(002458)、圣农发展(002299)、鸭苗的新希望、华英农业等仍值得看好。



### 投资课堂 I

## 五种成交量形态的全面分析

技术分析可以说就是对价格、成交量、时间三大要素进行的分析，而成交量分析则具有非常大的参考价值，因为市场就是各方力量相互作用的结果。虽然说成交量比较容易做假，控盘主力常常利用广大散户对技术分析的一知半解而在各种指标上做文章，但是成交量仍是最客观、最直接的市场要素之一，我们有必要仔细研究，全面掌握。

1、市场分歧促成成交。所谓成交，当然是有买有卖才会达成，光有买或光有卖绝对达不成成交。成交必然是一部分人看空后市，另外一部分人看多后市，造成巨大的分歧，又各取所需，才会成交。

2、缩量。缩量是指市场成交极为清淡，大部分人对市场后期走势十分认同，意见十分一致。这里面又分两种情况：一是市场人士都看空后市，造成只有人卖，却没有有人买，所以急剧缩量；二是，市场人士都对后市十分看好，只有人买，却没有有人卖，所以又急剧缩量。

缩量一般发生在趋势的中期，大家都对后市走势十分认同，下跌缩量，碰到这种情况，就应坚决出局，等量缩到一定程度，开始放量上攻时再买入。同样，上涨缩量，碰到这种情况，就应坚决买进，坐等获利，等股价上冲乏力，有巨量放出的时候再卖出。

3、放量。放量一般发生在市场趋势发生转折的转折点处，市场各方力量对后市分歧逐渐加大，在一部分人坚决看空后市时，另一部分人却对后市坚决看好，一些人纷纷把家底甩出，另一部分人却在大手笔吸纳。

放量相对于缩量来说，有很大的虚假成分，控盘主力利用手中的筹码大手笔对敲放出天量，是非常简单的事。但我们也没有必要因噎废食，只要分析透了主力的用意，就可以将计就计“咬他一大口”。

4、堆量。当主力意欲拉升时，常把成交量做得非常漂亮，几日或几周以来，成交量缓慢放大，股价慢慢推高，成交量在近期的K线图上，形成了一个状似土堆的形态，堆得越漂亮，就越可能产生大行情。相反，在高位的堆量表明主力已不想玩了，在大举出货，这种情况下我们要坚决退出，不要幻想再有巨利获取了。

5、量不规则性放大缩小。这种情况一般是没有突发利好或大盘基本稳定的前提下，妖庄所为，风平浪静时突然放出历史巨量，随后又没了后音，一般是实力不强的庄家在吸引市场关注，以便出货。

无论怎样，成交量只是影响市场的几大要素之一，市场是一个有机的整体，决不可把它分开来看，犯盲人摸象的错误。综合分析、综合判断，结果才会最准确。

(摘自《金融界》文/山楂树)

