

人们都知道李阳和《疯狂英语》。但在李阳的幕后,还有一位把他的激情转化为商业产品的推手:邓良平。这位曾经的文学青年,以出版有声英语杂志《疯狂英语》起家,创办了国内最具规模与前瞻性的外语出版机构,以及全球访问量最大的英语学习网站。

他为什么能成功逃过两次大股灾,成为中国证券市场的幸运儿,却对金融市场充满不信任感?在转型期的中国,铺面真的是未来最好的物业投资方式么?他反省5年,到底得出了什么结论?

4月6日,邓良平在长沙举办了一场讲座,不妨一起来听听他的“金钱论语”——

牛B感是成人世界里最稀缺的东西

观点

■当所有人都挣钱的时候我一定要跑掉。

■房地产投资的第一原则:地段。

■人民币维持坚挺,房价一定会下跌。

■A股不要买太多,最好清仓。不要投资房地产。铺面是未来投资物业的最好选择。

■现金为王。大家要有耐心,不要着急,一定要等。等到这些使用杠杆的人、这些大量投资房地产的人哭天喊地的时候,你再进场。

邓良平:

广东认真企业、雅信达英语网络有限公司董事长,有声音杂志《音乐天堂》、有声英语杂志《疯狂英语》创始人,2012年3月,出版中国第一本关于金钱教的语录体绘本——《金钱论语》。



邓良平在长沙开讲“金钱论语”。

熬吧供图

【关于股票】

对金融市场永远充满不信任感,对股票永远充满戒心

我觉得我是比较幸运的,因为我逃过了两次股灾。

第一次股灾是2001年到2005年底,从2200多点掉到了980多点,很可怕,折磨了很多人。我为什么能逃脱?因为我有一个简单的思维逻辑。我把股票比作女人,但我发现基本上每一只股票都被别人炒过,就好比这个证券市场全是鸡,纯真的少女还没长成。所以我决定离开这个市场,2001年我卖掉了所有股票。

2006年春节过后,我上班的第一件事就是买股票。但是我绝对没有想到的是,上海证券市场由1000点飙升到6000点。2006年到2007年是特别疯狂的两年,各种股仙、疯子到处都是。我想当所有人都挣钱的时候我一定要跑掉,所以,2007年我把股票全部清仓。那一个月对我来说是非常煎熬的一个月,因为股票上涨的时候会怀疑自己,我出对了吗?但是我挺住了,后来股市由6124点一杀就杀到了1600多点,2008年成了我最幸福的一年。

能逃掉两次股灾,最核心的一点,是我对金融市场永远充满不信任感,对股票永远充满戒心。

股票增发就像男人包二奶,把你的权利摊薄了

其实这个社会是最有钱的人发股票,有钱的人买股票,穷人买彩票。对一般股民来讲,股市就是个变心的男人,一点都不靠谱。

股票是什么?以前还有那种印成纸的股票,现在全是用现金买的电子符号。最可怕的一点是它可以增发,增发就像男人包二奶,把你的权利摊薄了。民生银行马上就要增发,连招商银行马上都要发300多个亿,这是很可怕的。

金融其实很简单,不要以为只有央行在印钞票,其实另外一个私人拥有的印钞权,就是上市公司的董事局主席。他印股票给你,你就傻乎乎地把钱给了他,还很高兴,认为能涨,然后第二天它就蒸发,又印一批股票给你,所以你根本买不干净它的股票。一般散户,在信息不对称的情况下,很容易成为绵羊,被人忽悠、驱赶、掠夺、宰杀。

跟一些富豪接触让我感触很深,我发现我们真的要颠覆很多原来的概念,金融就是一场游戏,一场骗你钱的游戏。

【关于房产】

投资房产,就要投资让人产生牛B感的房子

这些年炒房的人远远胜过炒股的人,事实证明,房地产比股票靠得住。最核心的原因是房子不会频繁地买和卖,房子每个月还能给你带来现金流。

投资房产要投资什么样的房子?很简单,能让人产生牛B感的房子,这个升值最快。

香港孔教学院院长唐恩佳先生在大浪湾有一个豪宅,视线极好,直面太平洋。22年间,他的豪宅升值了100倍,但他在尖沙咀买的写字楼却只升值了16倍。为什么同时买的两样东西差别这么大?因为牛B感在作祟,它是成人世界里最稀缺的东西。

每年都有很多新晋的富豪,这些人一定要有一个

能让人产生牛B感的房子,带朋友、带官员去才觉得有成就感、有面子。所以,房地产投资的第一原则:地段。

房价若不下跌,上帝都死了

讲到今年的房地产形势,我觉得房地产一定能调控下来,如果房价还不下跌的话,上帝都死了。

我认为房地产调控政策到明年3月份都不会放松。因为短期内人民币会维持坚挺,那么房价一定会下跌。假设房价维持在现状的话,土建和建造成本只要两千块一平方米,在广州可以卖到两三万,长沙也可以卖到一万多,中国政府不用干别的事情,只要不停地推旧房、盖新房,就能创造出大量的财富来,造就一批又一批亿万富翁、千万富翁,中国人会比美国人都富有。但这种游戏能长久地玩下去吗?不可能。

【关于投资策略】

铺面是未来最好的物业投资

转型期的中国,已经到了一个深刻的拐点,所以讲投资策略的话,第一,我建议大家A股不要买太多,最好清仓,包括茅台酒;第二,不要买零售股、商业股;第三,不要投资房地产。

那投资什么好呢?铺面,我觉得铺面是未来大家投资物业最好的选择。香港最顶尖的铺面就是铜锣湾的铺面,那是铺王,贵得离谱。香港最牛B的人是五大地产商,所以你如果没有大量的物业,在香港根本排不上号。像新鸿基最近被抓的几个兄弟,他们一年的租金收入就是100亿港元,雷打不动的。

邓良平预言:

◎中国的人民币对美元汇率会在两年内,往5.6-6.0元人民币兑1美元方向走,两年后开始进入贬值的通道。

◎人民币如果对美元两年内大贬值,中国政府不敢(如果外资因人民币贬值而恐慌外流,形式将不可收拾),美国政府也不会答应。

◎中国的房价整体会下跌20%-50%,下跌幅度因地区不同而不同,海南的房价、远郊区房价会跌得很惨。

◎股市,上证综指会往1600点走,以后由1000点涨到6000点的行情永远不会再有了,股市已经像海洋一样,全流通了。

现金为王,两年后什么便宜货都有

中国也存在一个去杠杆化的过程。现在的民间借贷都已经到了3分、4分、5分、6分这样一个很高的利息,这些担保公司会先出问题,然后是银行。所以这两年最重要的是现金为王,你有现金,过一年、两年之后,想捡什么便宜货都有。

不要把钱交给别人,中国是一个道德风险非常高的国家。人民币对美金不会贬值,要有这个信念。再过一年、两年,要买什么东西有什么东西,房子、地都不缺,股票几毛钱都会有。所以大家要有耐心,不要着急,一定要等,等到这些使用杠杆的人、这些大量投资房地产的人哭天喊地的时候,你再进场。

■整理/见习记者 匡萍