

雪球访谈

国泰美国房地产开发基金网上路演

07月03日

雪球

聪明的投资者都在这里

免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



访谈嘉宾



年纪不轻轻吴向军 V 国泰美国房地产开发基金基金经理 吴向军

访谈简介

不动产投资是热门投资话题，近期美国资本市场最耀眼的板块无疑也是房地产，连中欧国际工商学院许小年教授也提到了去美国投资房地产，许教授提到美国股票和房地产是他能够看到的风险比较低的投资机会，尽管他已经创出新高，还会有更多的新高在后边，所以现在还不晚。投资者是否嗅到了这里面的投资机会？

那么如何才能投资美国不动产市场？投资者投资美国房地产有哪些门槛？越洋看房，考虑结构、区域、附近学校等因素，要缴纳税费，要持续修缮屋子等等，就能感觉到麻烦多多，更不用提流动性不佳的问题。那么除了这些渠道外还有什么更便捷的渠道吗？近日国内首只投资于美国房地产全产业链上市公司的QDII产品——国泰美国房地产开发基金已正式获批。现在中国投资海外房地产市场的3个基金均为投资商业地产REITs的FOF基金，投资范围和回报均有一定的局限性。国泰基金美国房地产开发股票基金目标为整个美国的房地产市场，包括住房开发，建筑材料，与住房有关的金融机构，商业地产，REITs，等等，成为一个真正的美国房地产基金。

那么，目前是投资美国房地产的好时点吗？目前美国房地产行业整体估值水平如何？投资QDII与投资相关Reits有何区别？QE政策的退出对地产行业有何影响？投资者应如何看待汇率的风险？此次雪球邀请国泰美国房地产开发基金基金经理吴向军做客雪球访谈，解读房利美和房地美现状及美国房地产行业投资机会，欢迎围观提问。

嘉宾介绍：

吴向军硕士，CFA，9年证券基金从业经历。2004年6月至2007年6月在美国对冲基金AveraGlobalPartners工作，担任股票分析师；2007年6月至2011年4月美国对冲基金SecurityGlobalInvestors工作，担任高级分析师。2011年5月起加盟国泰基金管理有限公司，2013年4月起任国泰中国企业境外高收益债券基金的基金经理。熟悉美国股票市场和房地产市场

延伸阅读：

美国各大城市的房屋平均租售比的对比<http://xueqiu.com/4010286949/24139018>

国泰基金吴向军解读房地美&房利美投资价值<http://xueqiu.com/talks/item/20121165>

相关资料：

国泰基金美国房地产开发股票基金招募报告<http://xueqiu.com/8680422520/24274886>

国泰美国房地产开发基金相关信息<http://test.sunnyhanmy.com/gtfund/>

访谈时间：7月3日14:00–15:00

([进入雪球查看访谈](#))

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

[问] 剑客:

对[@年纪不轻轻吴向军](#) 说: 吴总对买你们这只基金还是直接买房地产, 哪个收益更高; 您有个预期吗?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

回复[@Makalokaine](#): 中行招行都有售。国泰美国房地产开发基金。基金代码为000193。多谢您的支持! //[@Makalokaine](#):回复[@年纪不轻轻吴向军](#):如何购买您的基金

[问] 艾柯卡:

对[@年纪不轻轻吴向军](#) 说: 美国人口增加缓慢, 移民是美国人口增加的主要因素, 美国房地产是否还有成长性?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

回复[@draupnir](#): 现在他们都没有身份, 无法买房。有了身份, 人家就不能买房? 美国房子又不贵。很多地方10几万就买独栋屋。//[@draupnir](#):回复[@年纪不轻轻吴向军](#):非法移民大多都是打黑工做苦力的, 他们会成为购房生力军的判断依据何在?

[问] 剑客:

对[@年纪不轻轻吴向军](#) 说: 吴总对买你们这只基金还是直接买房地产, 哪个收益更高; 您有个预期吗?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

回复[@Makalokaine](#): 国泰美国房地产开发基金。基金代码为000193。多谢您的支持! //[@Makalokaine](#):回复[@年纪不轻轻吴向军](#):请教下, 我没有找到, 全名叫什么

[问] 剑客:

对[@年纪不轻轻吴向军](#) 说: 吴总对买你们这只基金还是直接买房地产, 哪个收益更高; 您有个预期吗?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

回复[@Makalokaine](#): 中行、招行有售。截至7月12日。到国泰基金的网站上也可

以通过网银购买。非常感谢。//@Makalokaine:回复@年纪不轻轻吴向军:如何购买您的基金

[问] 艾柯卡:

对@年纪不轻轻吴向军 说: 主要是对美国房地产业不够了解, 不知道整个产业链上有多少家企业, 有没有世界五百强的企业?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

我们的标的有100多个。有世界500强的企业。但是基本上都没有进入中国, 所以大家都不熟悉。有一个家得宝 (Home Depot), 全世界最大的家装材料供应商前几年进入过中国。

[问] 艾柯卡:

对@年纪不轻轻吴向军 说: 投资QDII, 很多人都选择指数基金, 现在新出了一只美国房地产指数基金, 相比之下, 国泰美国房地产开发基金的优势在哪里?

[答] 年纪不轻轻吴向军:

那只基金还是美国REITs (商业地产)。现在已发的、待发的美国REITs基金已经有5只了! 不明白为啥大家都要走一条路?

我们是中国第一家专投美国住宅地产开发市场的基金。和商业地产 (REITs) 无关。美国住宅市场和商业地产完全不同, 供求不同, 周期不同, 商业模式不同。REITs早已突破历史高点。而住宅地产刚刚触底反弹, 股价离历史高点还有70-80%的距离。

[问] 追寻自由的我:

对@年纪不轻轻吴向军 说: 吴总, 这只基金的收益率稳定吗? 投资国外房地产我还是第一次有这个打算的。

[答] 年纪不轻轻吴向军:

真对不起, 本基金不是固定收益产品, 收益不稳定。我们是看准了美国房地产刚刚触底反弹, 今后几年有大幅上涨空间。但是并不能保证稳定收益。

[问] 艾柯卡:

对@年纪不轻轻吴向军 说：美国房地产开发商和中国房地产开发商在产业链上的管理和经营方面有哪些异同？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

其实非常像。都是买地、设计、拿政府批准、预售、找建筑建材商、然后交房。买房子也一样是用房贷。

但是区别也很明显，美国的土地是私人的，政府只管城市规划。也没有限制开发商贷款，限购，限售，等各种手段。完全由市场调控。其实过去10年中国政府对房地产管得越来越死，但是房地产价格却一路上涨。中国政府应该回到市场调节这条路来。

[问] 小杨探花：

对@年纪不轻轻吴向军 说：债市风暴，IPO重启，钱荒……最近“好戏”连连，难道外围市场做空国内环境不是谣诼？貌似今年以来，A股市场不断上演劣币驱逐良币的各种狗血剧，这仅仅是习惯性的制度使然还是另有旁道和法门？而国泰美国房地产开发基金此时上市开售，乃是基于何种布局策略呢？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

没有太多想法。就是觉得美国经济不断向上，应该是最好的投资市场。美国房地产又是刚刚触底反弹。应该是最好的投资板块。如此而已。其实大家有时过多注重阴谋论。外资进来也是阴谋，出走也是阴谋。为什么不能简单点，人家不过就是想赚钱，到处寻找投资机会而已。我们也应该全球范围内寻找投资机会。

[问] 艾柯卡：

对@年纪不轻轻吴向军 说：美国房地产价格上涨非常快，美国房地产会不会存在着泡沫呢？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

泡沫还远着呢。房地产开发量从高峰时的200多万一路下跌到50万，现在刚刚回到90万。而过去50年的平均是150万左右。房价距离以前的高点还有30%的距离。过去5-6被压制的需求要释放出来。还有很长时间。

[问] 剑客：

对@年纪不轻轻吴向军 说：吴总，刚您回答我的：“房价涨，房地产开发商也一

定会涨。”的逻辑是什么？如果美国退出QE，经济继续低迷；或者人口增加不再，美国的房价一定会回到金融危机之前吗？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

同意楼下的。美国人口不可能不增长，而且不可能从现在的增速水平下降太多。人口的变化不可能是迅速的。如果美国人口停止增长，就没有投资美国房地产的意义了。

QE3退出对房地产的长期影响不大。甚至美联储的利率政策对房地产影响也不大。美国从90年代初到2006年经历的房地产大牛市经历了2个完整的利率周期（利率从0.5%–6%来走了回了两次），房价一直在涨。而且利率高的时候一般就是通胀高的时候。房地产有保值的功能。

[问] 艾柯卡：

对@年纪不轻轻吴向军 说：投资美国的基金有很多，适合各种风险的人群，这只基金适合那类人群呢？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

适合认同美国经济发展，对海外投资没有偏见的人。适合追求高风险，高收益的人群。其实投资美国的基金大部分都是适合这样的人群。只是大家投资标的不太一样而已。

[问] 小企业主：

对@年纪不轻轻吴向军 说：这轮美国房地产复苏的根源是什么？QE的退出以及资金成本的提升是否会限制房地产市场的复苏，想听听您对目前投资美国地产市场风险的理解。谢谢

[答] 年纪不轻轻吴向军：

复苏的根源就是跌得时间太长了，也跌得太惨了。房价从2006一直跌到2011年，跌了30%。房屋开工率从200万跌到50万，有记录以来（1959年）未见！这么多年大家都不买房，当然不能一辈子不买房。这就是经济周期的最明显体现。

QE3退出对房地产的长期影响不大。甚至美联储的利率政策对房地产影响也不大。美国从90年代初到2006年经历的房地产大牛市经历了2个完整的利率周期（利率从0.5%–6%来走了回了两次），房价一直在涨。而且利率高的时候一般就是通胀高的时候。房地产有保值的功能。高通胀时买房也很时髦。

[问] 艾柯卡：

对@年纪不轻轻吴向军 说：美国人口增加缓慢，移民是美国人口增加的主要因素，美国房地产是否还有成长性？

[答] 年纪不轻轻吴向军：

美国人口增长率为0.8%，为发达国家中最高！日本是负增长。中国人口增长率只有0.45%。美国人口出生率就比较高，一般家庭都有2个以上的孩子。当然移民也是很大一部分。现在美国国会正在讨论给1100万非法移民合法身份（大赦），今年通过的可能性非常大。这也是购房的生力军！

（完）

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

没别的
就是比人聪明。



雪球

聪明的投资者都在这里