

雪球访谈

掘金楼市系列访谈南京篇：无法想象的火爆

2015年10月22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



被解放的mogwai

访谈简介

10月12日，克而瑞研究中心发布“9月份全国29个重点城市商品房供求情况”，按照9月份的销售数据计算，南京楼市的库存只够卖5.1个月，在29个城市中去化周期最短，比北京、广州、上海、深圳都要火爆。国家统计局发布的“70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，今年3-8月，南京房价已经连续6个月环比上涨。9月份南京住宅样本均价为14329元/平方米，相比1月份的13807元/平方米，上涨了522元/平方米，涨幅达到3.7%。除此以外南京今年有7家楼盘房价涨幅超过10%，最高涨幅达到26.7%。

雪球访谈掘金楼市系列携手资深用户为大家解密房地产投资市场，繁荣的背后究竟是泡沫还是洼地，源源不断的成交量究竟是哪些人和资本在支撑，持续攀升的量价是否还有介入机会，今天就和大V一起来探讨！

本期我们非常荣幸邀请到@被解放的mogwai做客雪球访谈，他对南京地区的地产投资研究颇深，欢迎大家届时踊跃提问。

[\(进入雪球查看访谈 \)](#)

本次访谈相关股票：南京高科(SH600064), 栖霞建设(SH600533)

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] 院长确实疯了：

关于\$南京高科(SH600064)\$ \$栖霞建设(SH600533)\$ ，对@被解放的mogwai说：单纯从投资角度看的话，您可以对以下区域楼盘收益预期排个序吗？1、河西奥体2、江宁3、城东旅游风景区附件4、东郊别墅5、江北6、南京周边（碧桂园）

[答] 被解放的mogwai：

这个太难分了，各个楼盘品质、定位都不一样。我觉得楼市发展到现在，纯粹便宜的角度去投资楼盘很难，还是看区域是不是宜居，也就是是否适合长期投资。还是比较看好河西奥体，其次是老城区的豪宅也看好，再次是东郊别墅。

[问] 医药邦：

关于\$南京高科(SH600064)\$ \$栖霞建设(SH600533)\$，对@被解放的mogwai说：全国总量上来说房子是够住的了，地区差异，同一个城市内的虹吸效应。。。这都是共识。请教专家，就南京，别墅市场，尤其是高端别墅市场会不会更好呢？现在大家有普通房子住了，接下来会考虑改善，收入提高后，别墅会不会成为一个趋势？不要说别墅的普及率像美国，就是南京市10%的家庭有此考虑也是一个惊人的市场

[答] 被解放的mogwai：

会有机会的，但具体情况要具体分析。一个物业是不是值钱，要看的内容很多，区域规划、配套、教育、医疗、环境、开发商品牌、物业管理、产品本身等等。比方说投资股票的行业，我们看好医药行业，但其中还是会有好公司和烂公司。

[问] 猫粮都被狗吃了：

关于\$南京高科(SH600064)\$ \$栖霞建设(SH600533)\$，对@被解放的mogwai说：听说扬州，镇江，南京有城际铁路的规划，南京房价如果长期上涨，对于周边城市有没有带动效应呢？

[答] 被解放的mogwai：

可能性不大。长三角的交通是非常便利的。南京反而会对周边城市产生虹吸，因为这里的软实力最强。目前的市场，已经不是看基础设施了，而是看一个城市的软实力，文化教育医疗水平。货币宽松下，钱会选择最有机会的地方投资。

[问] 猫粮都被狗吃了：

关于[\\$南京高科\(SH600064\)\\$](#)[\\$栖霞建设\(SH600533\)\\$](#)，对@被解放的mogwai说：最近看了一些房产方面的报道，普遍都看好南京未来的城市潜力，也看好南京的房价。但是个人感觉南京对于周边地区经济的带动力并没有报道的那么强劲，mogwai兄是南京本地人，能说一下南京未来房价上涨的主要动力是什么呢？

[答] 被解放的mogwai：

南京的经济并不算突出，但房价的影响有很多因素。如上所述，南京的软实力比长三角其他二三线城市还是要强。

[问] Afio：

关于[\\$南京高科\(SH600064\)\\$](#)[\\$栖霞建设\(SH600533\)\\$](#)，对 @被解放的mogwai说：未来几年南京房价上涨趋势如何？

[答] 被解放的mogwai：

阶段性大幅上涨可能已经到位了。

[问] 居正待时：

关于[\\$南京高科\(SH600064\)\\$](#)[\\$栖霞建设\(SH600533\)\\$](#)，对@被解放的mogwai说：啊哈，我在南京，刚买的中铁青秀城，半年涨了近2000. 同事看江北的房子，涨的更猛，有1月1000的涨。

[答] 被解放的mogwai：

江北楼市属于刚需集中的地域，中铁当初的定位和价格比较合理，就是瞄准刚需，有一定上涨空间。

[问] cyee2007：

关于[\\$南京高科\(SH600064\)\\$](#)[\\$栖霞建设\(SH600533\)\\$](#)，对 @被解放的mogwai说：感觉江北有些透支哈，江宁还好些

[答] 被解放的mogwai：

江北是刚需集中的区域，受政策利好和市场转暖影响，这段时间有一波明显上涨，但江北的定位还是刚需市场，之前雅居乐在那儿想做大户型卖豪宅，结果卖的并不好，价格又降了下来。所以，在什么区域做什么事儿吧！江宁区域比较大，要区别看。

[问] 猫粮都被狗吃了：

关于\$南京高科(SH600064)\$ \$栖霞建设(SH600533)\$，对@被解放的mogwai说：听说扬州，镇江，南京有城际铁路的规划，南京房价如果长期上涨，对于周边城市有没有带动效应呢？

[答] 被解放的mogwai：

回复@雪峰上尉：确实是这样。如果单纯看经济GDP，苏州房价应该超过南京。但就像一个人一样，你不能从他有多少钱来判断他的实力和影响力。南京的区域影响力还是要大的，政府机关和高校众多，人文环境和医疗水平更好。//@雪峰上尉：回复@被解放的mogwai：南京的经济在全国应该也是名列前茅啦，好象不及苏州对吧？

(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