

# 雪球访谈

一线楼市供地增加还有“只租不售”？看卢俊怎么说~

2017年07月14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



真叫卢俊的地产观

## 访谈简介

近日上海爆出“租赁住房”两块出让土地，分别在张江和嘉定新城。在7月7日又公布了《上海市住房发展“十三五”规划》，同日深圳公布“住房建设规划2017年度实施计划”，一线城市楼市不断出现的新消息该如何解读呢？本期访谈我们邀请到知名房地产研究自媒体，爱聊地产观的卢俊@真叫卢俊的地产观和大家聊聊地产~

国家统计局数据显示，1-5月，全国商品房销售面积增速比1-4月份回落1.4个百分点；商品房销售额增速回落1.5个百分点。较2017年年初，全国商品房销售面积、金额分别下降7.4和10.8个百分点，较去年最高点下降22.2和37.3个百分点。今年3月后以北京为首加码楼市调控，随后数十个城市跟进、并屡出新招。近日上海和深圳同一天出台住房建设方面的规划、计划，都采取了大幅增加供应量、增加保障性住房比例的方式，这一重磅消息无疑引爆了一线楼市消息。

“租赁住房”会给上海带来什么新气象？未来一线城市供地面积看怎么评判？速来提问~

[\( 进入雪球查看访谈 \)](#)

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] AKWONDER:

对[@真叫卢俊的地产观](#) 说：京沪楼市下一步的启动会在19年吗？内环内使用权房租售比在多少适合收藏～

[答] 真叫卢俊的地产观:

现在都有这种说法，都说18年下半年会开始放松，但是也不能如此确定，毕竟这一轮的调控和当初所有调控的出发点不同，并非简单的经济目的，所以我个人认为不要等待时间点接受当下是最好的选择

[问] AKWONDER:

对[@真叫卢俊的地产观](#) 说：如何看待最近上海土拍都是郊环外的土地，而且很贵？

[答] 真叫卢俊的地产观:

上海在出让郊环外土地的同时最近两年都在大力度的做旧城改造的动作，所以指望核心区有大量土地出让的可能性不大，未来拆迁的土地越来越多的会定向出让，所以作为上海主力出让区，越来越贵也是可以理解的

[问] A股故事:

对[@真叫卢俊的地产观](#) 说：如果未来这种纯出租用地和长租公寓的供应大幅增加，并且房地产证券化Reits在国内慢慢推行开来，住宅的居住功能与投资功能可以各自独立，房价会渐渐稳定住么？是会像新加坡那种租屋与商品房双轨呢，还是会像纽约香港继续走长周期慢牛？

[答] 真叫卢俊的地产观:

双轨制度一直是中国楼市希望呈现的，租房解决所有人的居住问题，但不能流通，顶尖可以流通的房子就越来越贵，但是这种场景什么时候实现时需要打问号的，核心关键就是是否能够在房价还不是太恐怖的时候解决租房居住问题，从今年十三五规划要大量出让销售类土地的时候我就感觉，这个周期会比较长

[问] Securite:

对@真叫卢俊的地产观 说: 不管出什么房产政策, 调控的目的是为了稳住房价, 不大跌, 也不大涨?

[答] 真叫卢俊的地产观:  
是的是的, 很精准

[问] MMP\_BB:

对@真叫卢俊的地产观 说: 现阶段在上海郊区换房时机合适吗?

[答] 真叫卢俊的地产观:  
刚需买房, 改善买房, 任何时间都是合适的时间, 无非是现在认房又认贷的模式各位是否能够接受首付比例

[问] 西门吹泡泡:

对@真叫卢俊的地产观 说: 您好, 上海远郊的房产怎么看, 比如浦东惠南、奉贤南桥, 谢谢

[答] 真叫卢俊的地产观:  
惠南, 奉贤, 南桥都是未来利好比较集中的, 但是我看房产认为一定要看人口基数, 周边原住民是否足够以及产业是否能够导入人口, 这样的板块发展才足够健康

[问] tutu576:

对@真叫卢俊的地产观 说: 地产商自持的拍卖 是为了以后广大屌丝都不买租房吗

[答] 真叫卢俊的地产观:  
让买不起房的人可以少一点怨念倒是真的

[问] 随云舒卷:

对@真叫卢俊的地产观 说: 您好, 请问“租赁用地”的政策会否增加开发商的长期资金负担和成本? 还是说会被以某种形式绕过? 这种出让土地模式未来会大面积采用么? 若大面积采用那地产项目证券化由金融资本和产业资本负担开发费用是否是趋势? 雄安新区的土地模式是否就是要按这种“只租不卖”模式规划? 问题有点多, 谢

谢



[答] 真叫卢俊的地产观：

肯定的，强调租赁市场一定是对开发商新的考验，所以我甚至一度认为会孵化出一个新的专门做租赁的开发商品牌

[问] Brant：

对@真叫卢俊的地产观 说：现在投资上海新城，去嘉定新城，青浦新城等，往后五年随着政府租房比例的增加，其收益回报率还高吗

[答] 真叫卢俊的地产观：

投资住宅房产一定不是看中每年的租金回报，应该看物业增值的维度

[问] stockfuture：

对@真叫卢俊的地产观 说：能不能说下，类似昆明的房地产怎么看，最近一年多来了很多大房地产商？

[答] 真叫卢俊的地产观：

昆山最大的问题就是二手房流通的问题，这其实也是一个版块发展到后期的关键，如果二手房流通不足，那么一手房价支撑的动力也不足够，而且哪怕你手上房子的价格也只是纸面价格，所以我认为昆山的房价跌不太可能但是如果涨，他的周期会比其他地方要长很多

[问] 爱熊市的Eric：

对@真叫卢俊的地产观 说：中国的房地产市场，真能维持一个与其他国家完全不同的租售比吗？还是说在房屋租赁市场完善、房产税出台之后，人们不再以买房作为唯一选择，持有成本逐渐提升，导致泡沫迟早破灭，房地产终究会回归到住房属性而非体现金融投资的属性？

[答] 真叫卢俊的地产观：

中国房地产，未来的目标一定是把买房和租房两个维度分开来，所以我不认为还能再看租售比的问题，以后租的房子和买卖的房子是完全不同的，用租解决民生，用买卖支撑经济，这个去趋势从目前来看还是成立的

[问] zhenyi2603:

对@真叫卢俊的地产观 说: 现在如果还想投资保值选择二三线城市还是一线城市

[答] 真叫卢俊的地产观:

一线城市是最没有风险的，但是如今的门槛非常好，二三线城市利好很多，但是选择城市多，选择对比较重要。所以对于二三线城市的选择胜于项目的选择和品牌的选择

[问] 必方:

对@真叫卢俊的地产观 说: 上海大量租赁房的推出，对张江就业人群会有怎样的影响，会进一步带动浦东房价上行吗？

[答] 真叫卢俊的地产观:

租赁房的推出，某种程度上也是福利外来人口，帮助他们没办法买房的时候也可以解决居住。上海未来希望可以引入更多高端类人才，年轻人可以租房，年纪大的可以给与政策福利给与落户从而具备购买资格，当然一切的前提是你是上海需要的人才，这一点很重要

[问] 飞鹏peng:

对@真叫卢俊的地产观 说: 成都目前新政，对成都房价的影响怎么看？一直在观望成都楼市，还未出手，主要考虑政策面强压制，能否说说什么节点或事件出来是买房的好时机？

[答] 真叫卢俊的地产观:

如果是自住购房，任何时间点都是好的时间点，不用太纠结外在元素，如果是投资我认为现在不是特别好的时候，起码等到下半年10月份之后

[问] 临波踏浪:

对@真叫卢俊的地产观 说: 这个政策对房地产产生极其深远的影响，直接命中房地产问题的靶心。炒房炒的是预期，就是先拥有未来再转手是否有价差。只租不售，谈何拥有，后期的变化更是不可控，所以炒房客会有一大批闻声止步吧。

[答] 真叫卢俊的地产观:

其实现在房地产市场里炒房客不多了，但是多了很多哪些因为害怕而提前买房的人

[问] AKWONDER:

对@真叫卢俊的地产观 说: 商业地产的顶配就是像人广这样, 那么未来上海商业地产会不会出现市中心发展到顶, 而各个城市副中心发展起来对区域房价有推动作用?

[答] 真叫卢俊的地产观:

商业地产的根本在于城市经济, 所以问这个问题我们首先需要思考上海的经济动力是否一直在, 目前上海在经济转型, 所以回答这个问题还早, 但是对于中国整体来说, 上海整体的地理位置太优越, 我们看到哪怕现在没有得到太多的国家级政策, 上海依然在发展, 所以我对上海整体还是看好的

[问] AKWONDER:

对@真叫卢俊的地产观 说: 任大炮说房产的周期由原来的3到4年现在可能缩短到1年半到2年, 是什么原因导致的? 那么从317开始, 周期会提前来到吗? 现在已经看到一些房贷9折的松动~

[答] 真叫卢俊的地产观:

这个原因是现在开发商开发房子的周期越来越快了, 一块地到房子现在只要一年半到两年就呈现了, 所以房地产波动周期就开始压缩, 所以某种角度来说, 房地产的短周期调控政策越来越频繁也会成为常态

[问] AKWONDER:

对@真叫卢俊的地产观 说: 京沪房产有一种迭代的感觉, 例如你如果10年不动一动买房, 可能你的房子就变成内环内老破大~ 那么房子每涨100%后卖出, 再贷款买房维持杠杆率, 因为内环内新房实在是太贵, 是否可以考虑在外环内新房笋盘?

[答] 真叫卢俊的地产观:

如果仅仅考虑环线, 上海所有环线, 我最看好内环外中环内, 但是价格涨幅最大我认为还是中环外外环内

[问] 特里-阿甘:

对@真叫卢俊的地产观 说: 上海作为中国最大的城市, 未来房价进入稳定期后的终极房价目标是多少?



[答] 真叫卢俊的地产观：

现在上海城市均价5万已经达到，未来均价10万还是能看得到的

[问] 乐多多好啊：

对@真叫卢俊的地产观 说：吃和住是不能回避的话题，但房子让人们苦不堪言，人们倾其所有还要背上银行累累的债务，怎么不想想每一个家庭教育经费被挤占去的后果哪？！孩子要教育要营养，老人要营养要医疗，年轻人上养老下养小，不堪重负。。。

[答] 真叫卢俊的地产观：

其实租房一点都不丢人，而且租赁市场越来越完善，以后也可以得到更多的保障，所以也可以乐观点来看待这个问题

[问] 非主流评论：

对@真叫卢俊的地产观 说：能给出具体的一线城市近几年的供地数据吗？谢谢，特别是住宅用地供应

[答] 真叫卢俊的地产观：

因为现在一线城市的土地供应除了招拍挂出让，还有很多的二级市场购买以及定向出让，所以从单纯的招拍挂数据来看是不客观的，上海现在每年招拍挂住宅用地都不到500万，而且越来越少

[问] waterlinejing：

对@真叫卢俊的地产观 说：这个时点换房到北京三环以里，有必要吗？三环里的房子均价比较高，又在控制人口，感觉未来上涨空间有限

[答] 真叫卢俊的地产观：

控制人口某种程度上就是价高者得，一线城市都是越核心越金贵

[问] 冒冒：

对@真叫卢俊的地产观 说：北京改善需求兼考虑学区，对具体时间点有建议吗？你认为今年下半年会存在价格反弹风险吗？

[答] 真叫卢俊的地产观：

其实对我而言，我不看好学区房，感觉会有变化在未来，当然只是我个人的感觉

[问] 用户hkymy7cqbkb：

对@真叫卢俊的地产观 说：说起上海房子，我也感触很大……我是上海周边湖州市长兴县的人，最近上海人来小县城里炒房，房价一下子涨2000，我意向买婚房，踌躇不决买房还是租房

[答] 真叫卢俊的地产观：

如果是自己住，而且还有结婚这个时间点，那么我的意见就是抓紧买

[问] 人马天空：

对@真叫卢俊的地产观 说：请问对成都的房价如何看？我感觉成都是二线城市中发展最好也是最快的。如果一个月房贷6000的话，多少收入比较合适

[答] 真叫卢俊的地产观：

现在6000的房贷，现在是工资6000也是合理可以买的，因为房贷不会变，但是你以后工资会越来越多，不用担心，苦2年，后面就是海阔天空

[问] 电霸：

对@真叫卢俊的地产观 说：卢先生看好上海的社区商业吗？目前有没有专门做社区商业运营的公司？

[答] 真叫卢俊的地产观：

社区商业应该是所有商业形态里我最看好的，因为痛点很多而且互联网最容易颠覆，最近马云爸爸做的无人商店和之前的荷马先生都是针对社区商业的

[问] 长得帅不如跑得快：

对@真叫卢俊的地产观 说：现在投资的话投资几线城市比较好？一般自住房对周围配置都是什么要求？

[答] 真叫卢俊的地产观：

我现在挺喜欢二线的，特别是长三角周边一圈，城市群比较健康，未来发展有保障

[问] super可：

对@真叫卢俊的地产观 说：龙湖的房产怎么样？主要针对自住房

[答] 真叫卢俊的地产观：

在那么多开发商里面，龙湖还算相对靠谱的一个

[问] 陈词慷慨：

对@真叫卢俊的地产观 说：生活配套成熟的老城区和发展潜力大的高新区，针对年轻刚需购房者选择，您有什么建议？谢谢！

[答] 真叫卢俊的地产观：

如果两个一定要选择，我建议选择距离你上班近的地方，毕竟对于年轻人来说珍贵的除了金钱，大概还有时间这个维度，一天节约1小时，这段时间你可以创造更多财富

（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