

雪球访谈

南京新房抢到就是赚到？

2017年12月02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



江心洲研究员

访谈简介

全国楼市普遍下行，京城燕郊房价大幅度跳水之时，南京却上演了河西上万人规模的“抢房大战”，南京楼市好比瑟瑟寒风中燃起的一把熊熊烈火！本期访谈我们邀请到雪球人气用户，地产研究达人，江心洲开发建设副总兴趣师兼研究员@江心洲研究员和大家聊聊南京楼市~

11月15日南京河西10家楼盘进行开售登记。由于此次河西开盘的关注度过高，开发商拟定了“史上最严格”的销售方案，每平米3.5万，首付必须8成、需提供至少200万元的定活存单或者本票，指定银行本票验资等。15日开始全面接受登记，预计17日10盘依次摇号，周末18、19号开始选房。近期南京亢奋的楼市表现受到了多方诟病，但是南京自己却十分自信。火爆的市场行情，河西似乎才只是开始，自河西十盘之中的最后一盘“华新城”开盘售罄之后，南京各区的刚需盘纷纷领销许、陆续加推。

南京河西现象，会影响到其他二线限购城市楼市吗？二手房价格远超新房价格价格倒挂现象严重，“面粉贵过面包”会持续多久？速来提问~

免责声明：本访谈基于嘉宾认为可靠的已公开信息，但嘉宾无法保证信息的准确

性或完整性。在任何情况下，本访谈中的信息或所表述的意见不构成对任何人的投资建议，投资决策需建立在独立思考之上。

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

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] 京A77777:

对@[江心洲研究员](#)说：北京房子买不上了，要不我去南京吧？哪个区块目前投资价值最大？

[答] 江心洲研究员：

当然是江心洲啦。内在价值：主城区岛居+低密居所+环境优美/建筑美观+高定位高标准；潜在空间：全岛配套仅有一条已开通地铁、其余各项都接近于无的情况下，全区域新房和二手的均价已与奥体并列全市第一，学区、商业、产业、交通等各项配套逐步配齐落地后，内在价值会更高。

[问] 长得帅不如跑得快：

对@[江心洲研究员](#)说：面粉贵过面包的现象未来会辐射全国二线乃至三四线城市吗？目前是否有关二线城市空房率的数据可以提供？房产去库存感觉三四线也传导完毕了，在限购全面升压的情况下，南京河西的现象是不是会越来越多？

[答] 江心洲研究员：

面粉贵过面包，在16年，甚至十年前，就已在很多城市出现。限价并非南京个例，不少城市都有；但没有南京这次轰动。

[问] super可：

对@[江心洲研究员](#)说：南京房子感觉确实具有投资价值，不过现在投资河西是否还是理性投资呢？南京的情况简直空前，还需要提前在银行存款，价格倒挂导致很多人都疯抢。

[答] 江心洲研究员：

4万5、3万5的限价价格本就“不够理性”。更为重要的是，即便是过去房价表现在二线城市中领先的南京，以后城市内部会日趋分化，很多楼盘及其价格，都不具备投资价值。

[问] 节气说策略:

对@江心洲研究员说: 目前江北新区还是低点吗? 如果要投资住房的话, 需要注意哪些问题, 有什么比较好的楼盘推荐吗?

[答] 江心洲研究员:

江北楼盘众多、情况多样、定价参差, 判断能力不足容易掉坑。

江北现在包括以后的楼盘上市节奏和之前的土地出让节奏密切相关: 江北新区15年批复后, 住宅用地出让主要集中在非核心区的白马和雨山路附近, 十余块2万+地王; 核心区内, 仅有近几月拍出的g41地块(绿地550米高楼+江北金茂府), 其余楼盘都是新区批复前的遗珠, 也是当下所有楼盘中价值最高的。

整体而言, 已不是低点。二手价高; 新房分化明显: 房管局数据显示, 北江锦城去划高达0套; 三金鑫宁府、融侨观邸、明发香山郡, 去划难言理想, 最多6成; 雅居乐滨江国际、保利西江月、中建国熙台, 马马虎虎, 找媒体带客+打call客电话去划8成的水平(国熙台去划更好些); 融创臻园、华润国际社区, 依旧抢手。

以目前现有的楼盘和价格看, 2.9的华润国际社区、2.3的融创臻园、2.0以下的中交锦兰荟, 可以排在前列。

[问] 数浪是门艺术:

对@江心洲研究员说: 相当于五年定增锁定打了个折扣 关键是五年后房价是什么世道 没人能说清楚 房产税 物业费一旦开征 高位买的就惨了

[答] 江心洲研究员:

失去5年流动性自然不是好事; 房产税不是洪水猛兽。

[问] 西门吹泡泡:

对@江心洲研究员说: 您好, 请教您对南京高淳区的房子怎么看?

[答] 江心洲研究员:

确定今后在高淳生活工作，可以考虑购买；不然，谨慎考虑。

[问] 胡若得：

对@江心洲研究员 说：你好，老朋友！一直关注你的精彩言论，请问你对江浦包括已经开通S3的桥林片区是否建议投资？相对于河西来说你更建议买入江浦吗？

[答] 江心洲研究员：

桥林太过偏远，我没花时间研究过。江浦属于江北新区，部分在核心区内。我看好江北新区，但不代表整体而言江浦比河西更建议买入，毕竟如前述，江浦现有楼盘参差不齐、容易掉坑。

[问] 多多猫洋洋：

对@江心洲研究员 说：对学区房怎么看？现在价格值得投资吗

[答] 江心洲研究员：

学区房的重点在学区而不在房，主要看对应学校的生源层次、师资力量、教育质量和理念、办学成果。现在的价格跟投资恐怕不沾边。

[问] 涂鸦在哪里啊：

对@江心洲研究员 说：如何评价厦门的病态的房价？ - -

[答] 江心洲研究员：

以后或许更加病态。

[问] JesanKing：

对@江心洲研究员 说：珠海的楼市您怎么看？

[答] 江心洲研究员：

我的能力范围有限，对珠海楼市一无所知。

[问] Xiao小知识分子:

对@江心洲研究员 说: 房价都这么高了, 房子还被抢购一空, 是真的需要还是真的再赌房地产还没有到冬天? 作为一个城市房价那么高, 一个贫苦出身的即将毕业的研究生的需要多少年才能买个房子这? 这种一线城市是真的不需要引进人才吗? 这种对吸引高素质人才落户的武汉已经实施8折, 以后还有有城市效仿吗? 希望回答谢谢

[答] 江心洲研究员:

家庭条件一般的研究生, 可能只有较为客观的财富增量, 而没有对应水平的财富存量。现状而言, 在大城市购房, 更需要财富存量。恕我直言, 买不起房的家庭的子女能考入名校接受高等教育, 正说明教育上杠杆的成功和流动性的存在, 等大多数高学历人才都出自条件较好的家庭时, 你所说的一线城市房价高阻碍人才引进这个问题或许也就没人提及了。

最后, 现在有不少二三线城市都有类似吸引高素质人才的政策, 那在他们创造并积累了一定财富后, 大概率还是会去购买商品房。

类似问题以前说过一次, 黏贴如下:

<https://xueqiu.com/9141916316/86020106>

1 固化是和平时期社会发展的正常现象

2 对绝大多数人特别是年轻人而言, 在大城市买房, 既看增量, 更看存量, 首付主要靠家里帮扶。家境一般的T大毕业生, 最多增量强。

3 T大毕业买不起学区房看起来很悲哀, 但实际侧面说明: 买不起学区房的家庭的子女, 至少在几年前, 也能考上T大。正说明教育上杠杆的成功与流动性的存在。

4 一路都带着杠杆上来了, 毕业几年就想在工作生活等各方面保持T大在学校中的档次水准, 无异于在心理预期上继续猛加杠杆。

5 如果能认识到以上几点, 即便买不起帝都学区房, 正确认识心态平和迎难而上, 依旧是好汉; 如果感觉社会、时代亏欠自己, 心态失衡, 凶多吉少。

[问] UwuwU:

对@江心洲研究员说: 佛山作为一个人口净流入城市, 而且数条地铁线路在建之中, 请问你怎么看佛山房价未来的走势呢? 谢谢!

[答] 江心洲研究员:

房产投资是个区域性很强的事情, 我并不了解佛山的情况。

[问] xiangiu:

对@江心洲研究员说: 江门小县城50万常住人口, 有大湾区, 轻轨等概念, 近期拍了几块地6000+。现在房价8000+, 值得入手吗?

[答] 江心洲研究员:

如果以后在这里生活工作, 有实际落脚或改善居住条件需要, 可以考虑购买。至于能不能升值: 如果不能升值, 上述需求是否也随之消失; 如果确有上述需要, 是否还能通过别的途径解决。

[问] 闵轩wei:

对@江心洲研究员说: 福州你了解吗? 您觉得福州楼市未来会如何

[答] 江心洲研究员:

不了解呢

[问] ___Tony:

对@江心洲研究员说: 对房价的大趋势有没有看法

[答] 江心洲研究员:

主旨过于宏大, 无法回答。

[问] 沉约:

对@江心洲研究员说: 您认为, 接下来南京短期走势如何? 五年后, 杭州,

南京谁高谁低？南京还能保持现在二线领先的房价高度吗？

[答] 江心洲研究员：

调控期内，新房烂盘去划困难者降价，限价突出新房价格很难跌破限价，二手回调。城市而言，南京杭州大体同一水准，没有太大差别；5年后谁房价更高我无法判断。纯投资，二选一的话，对哪里更熟悉去哪里，更为可行。

[问] 歡喜哥：

对@江心洲研究员 说：请问邻近南京的镇江值得投资吗？

[答] 江心洲研究员：

不值得

[问] rolyking：

对@江心洲研究员 说：按照目前的调控态势，下一次购房比较好的时间节点大概是什么时候。明年底，后年？

[答] 江心洲研究员：

调控期，我个人看至少维持到18年国庆前后，在此之前看不到松绑的理由和必要。

[问] 郭巨侠滚雪球：

对@江心洲研究员 说：5年南京看哪里？10年看哪里？

[答] 江心洲研究员：

那自然是国家级南京江北新区和新加坡-南京生态科技岛啦。欢迎以后到南京江心洲体验田园牧歌。

[问] 莫弗：

对@江心洲研究员 说：一，要建南京市第一高楼（550米以上）的河西鱼嘴商务区对河西南地产的影响？二，河西北的发展会比河西南的发展会更快更好吗？三，紧

靠河西南抢房地油的坊桥莲花新城为何与河西南新房的价差有1.5万（大致印象有这份大的价差，可能不对）上下，原因是莲花新城脏乱差等环境造成的（网上看到些评价此地的）？四，若有可能，请老师谈谈江心洲对面的浦口发展以及河西南的南面板桥的发展。谢谢。

[答] 江心洲研究员：

- 一，彰显区域定位层级，提升大众对区域的认可度；
- 二，河西只有：龙江、河西中、河西南。河西北这个概念，是最近1年被无良媒体发明出来帮助恒盛金陵湾卖房的，比河西南发展的更好的可能性为0；
- 三，学区、房屋品质、住户素质、周边环境、大众认可度，远不在一个层面；
- 四，坚定不移看好江北新区核心区；板桥没有谈论价值。

[问] 我是大仙123：

对@江心洲研究员说：您对深圳应该也很熟悉吧，请问本人深圳刚需，龙岗区二手房，目前纠结马上买还是年后观察下地产走势再下手？

[答] 江心洲研究员：

可能误会了，我对深圳的了解很少，无法提供帮助。

[问] 沉约：

对@江心洲研究员说：对五年之后的南京房价格局，您认为是怎么样的呢？会从现在的5-3-2涨到853吗？

[答] 江心洲研究员：

具体价钱上判断不了，区域和楼盘的内在价值倒是可以排名。择时和选货最为重要，从综合水准排位顺序出发选择即可。毕竟大多数人也只会在自己生活的城市买房，竞争的最终落脚点是排名百分比，而不是具体数字。

[问] 雷超群：

对@江心洲研究员说：请问如何看待海南澄迈和广州南沙的房产投资？是机

会吗？

[答] 江心洲研究员：

这两个地方我完全不了解。

[问] 看见我ID涨停：

对@江心洲研究员 说：南京市老城区的二手房是否还有投资价值？

[答] 江心洲研究员：

只有交易价值，没有投资价值。

[问] 路然昇：

对@江心洲研究员 说：前段时间新华社基本是点了南京的名，搞限价，造成了新房和二手房的价格倒挂，从而导致新房哄抢。11月28日，新一轮土拍，拍出6幅地块，其中5块未设置最高限价，这对上面的精神领会错了吧？上面是不让商品房限价，而不是地块不要限价呀。但是政府那帮人也不是傻子，为何如此？请教高见。

[答] 江心洲研究员：

无言以对

[问] 没有故事的银行家：

对@江心洲研究员 说：投资房产的时候有几个主要因素需要注意

[答] 江心洲研究员：

产权性质；政策态度、城市前景、地段变迁、周边竞品；学区地铁户型得房率物业楼间距采光日照；时机价格利率首付；家庭沟通、资金测算、风险控制。

[问] 投机小白：

对@江心洲研究员 说：你好！仙林有大学城，有湖有山，相比别的区域，仙林房价整体算滞涨吗？

[答] 江心洲研究员：

仙林是个很不错的地方，过往升值表现较好。本轮行情中，主要在16年春节后启动补涨。

[问] 磐石：

对@江心洲研究员说：价格倒挂的现象好熟悉啊！像不像打新股，政府压低IPO的发行价20-30倍市盈率，然后无数个板后开版，然并卵，新股老股一起下跌，一地鸡鸭毛！

[答] 江心洲研究员：

各地限价形势不一，南京河西这次10家限价楼盘大多数不至于一地鸡毛。

[问] 奔跑中的长颈鹿：

对@江心洲研究员说：对整个鼓楼滨江板块怎么看。最近新房都是毛坯卖，按照价格已经超过了奥南。不过我实地考察了一下，那儿靠江边的房子以高密度公寓为主，除了中冶是低密度的小高层。那儿会成为未来的河西中部么？

[答] 江心洲研究员：

鼓楼滨江：

- 1 土地估值溢价严重：原为下关滨江，前几年行政区划调整下关区整体并入鼓楼区，从此更名鼓楼滨江，凭借鼓楼作为南京最中心的区的名头和很多实际看不到江的江景概念，专套外地投资客；
- 2 大量产品是南京特有的65年产权，楼间距采光日照条件极差；
- 3 区域规划定位，整体容积率很高，有的7.0朝上，居住体验很不理想；

比肩河西中部的可能性为0

[问] 闯荡世界-游戏人间：

对@江心洲研究员说：大城市普遍降价，青岛现在还有很多盘开盘2个小时就售完，青岛黄岛和青岛胶州是否现在能介入

[答] 江心洲研究员：

我对青岛楼市一无所知。

[问] 衣果密欧：

对@江心洲研究员 说：1，河西新盘限价何时会打开？上涨多少才不会出现疯抢？2，为何南京调控一年多了还没有出现投资客割肉？

[答] 江心洲研究员：

一，河西限价，明年或许会调整，但具体时间节点和是否还有至少一次限价开盘的机会不好说，毕竟不是市场行为。

二，事实上16年四季度-17年春节前，河西、江心洲、江北都有业主让价成交，例如绿洲新岛一期138的590、升龙公园道87的378、润江城89的248。聪明的投资客，要么能够保证自身还款能力，要么在16年国庆高点前后出手，节奏慢的也在年后345月成交量高位时变现。节奏把握失当需要割肉，特别是调控期跨度超过其预计期限的，再过些时日，会陆续出现，要相信他们总有令人意想不到的操作。

[问] laker小宝：

对@江心洲研究员 说：您好，考虑学区和自住，汉江路小学、新城小学、南外河西二手房哪个性价比高？

[答] 江心洲研究员：

每个学校对应的施教区，都有不少楼盘。何况就当下的现状而言，大概没有哪个二手房性价比高。

[问] 木佳易欣：

对@江心洲研究员 说：您好，请问您对江北高新区及大厂地区的楼市以后3到5年的发展有何见解？因本人在南京在江北上班，比较关心。谢谢。

[答] 江心洲研究员：

大厂完全不了解。高新区，可以视为承接最刚需的购买力，密集开发期已过，地铁3号线15年已通，后续潜在利好似乎只有南京北站。现在招商兰溪谷开盘8000+组客户，最主要是因为限价太狠价格太低，1万4。

[问] 起飞计划：

对@江心洲研究员说：您好，”面粉贵过面包“这种情况会持续多久？对房产中介及二手房销售影响多大？

[答] 江心洲研究员：

最迟在2007年就已有这种情况。一定要说的话，会刺激市场情绪，缩短二手成交周期，二手中介业务员需要争抢房源。

[问] thales：

对@江心洲研究员说：房子卖不掉了，就假托限价变相降价促销，开发商地方政府合谋操纵市场的典型，不是吗？

[答] 江心洲研究员：

南京的限价是在16年市场最火爆的时候出台的。

[问] 旗亭酒保：

对@江心洲研究员说：对于南京200万左右刚需人群来说，你有没有好的建议？江北置业目前是不是比较理想的选择？

[答] 江心洲研究员：

这个半年多前说过：雨山路的融创臻园、中交锦兰荟，白马的银城白马澜山、高新区的招商兰溪谷、亚泰山语湖，城北的华润幸福里。略微加钱上燕子矶中航国际社区95也行。

南京总价250万以下、综合水准还行的楼盘，想降价很难，基本不可能。有合适的机会就上车。依据：观察诸多开盘数据，不管是否烂盘，市场态度是只要总价低就上，

且蓄水比例相当充足。维持此前预计会一直持续到低总价房源和购房证明其中一个干光为止的判断。

[问] 老未:

对@江心洲研究员 说: 武汉和南京之间有一定的可比性, 但是房价差了一大截, 您对武汉的房价怎么看?

[答] 江心洲研究员:

对武汉楼市没有了解。

[问] HenceZim:

对@江心洲研究员 说: 如果当前中国GDP仍维持在每年7%的增幅, 那么人均购买力每年也会相应的增加。那么如果按照当前的购买力水平与房价比例维持不变, 房价未来仍会继续增长, 请问这种观点适用房地产现状吗?

[答] 江心洲研究员:

影响因素很多, 不可用单一指标判断。

[问] cihu9202:

对@江心洲研究员 说: 你好, 我想买个改善房, 同时希望它在未来房市如果下降时抗风险能力较强。河西的房子没摇中, 江北华润国际社区和南京南站万科大都会或者绿城深蓝, 哪个最具有保值增值潜力?

[答] 江心洲研究员:

我倾向华润国际社区。129>89>108。华润刚需盘品质一般, 主要是卖未来配套和区域前景的, 改善效果较为有限, 人车完全不分流; 升值前景显著强于南站; 安全性或略逊南站。

[问] M2345:

对@江心洲研究员 说: 正荣润峯号称改善豪宅, 你如何评价? 二手报价4.5万, 值得入手吗?

[答] 江心洲研究员:

润峯润江润锦, 三个楼盘原本各方面综合水准都确实做的不错。限价之下, 选择了套路, 自毁形象。

[问] 沉约:

对@江心洲研究员 说: 您认为南京五年后, 比现在的涨幅能有多少呢? 以龙头板块江北核心区来看, 五年涨幅保守估计如何? 比如正荣现在的3.3为例, 五年后会值多少呢?

[答] 江心洲研究员:

经济社会正常发展前提下, 不应低于经济发展水平; 江北新区高标准高定位, 众多资源倾斜, 意图打造成为全省未来创新的策源地、引领区、重要增长极, 综合水准过关的楼盘理应显著跑赢全市平均水平。估值基础不适合用目前高点3.3, 可自行计提回调比例。

[问] Doctor_Blind:

对@江心洲研究员 说: 刚报名了融创的摇号, 请问下关于现在江北买房, 半刚需 (名下首套但不是特别急)

精品盘已经不多且难买, 现在又都是五成七成首付, 付完之后流动资金几乎没有了

而我自己投资收益这几年很都稳定在30%左右

未来三五年江北的好盘供给会增加很多吗? 现在江北好盘的价值透支的很多吗? 考虑未来三五年江北好盘的升值潜力 (比如融创2.3, 华润2.8这种), 现在是买还是不买好

希望给个建议, 感谢

[答] 江心洲研究员:

赔率和概率的游戏，很多侧重掌握在你自己手上。正常情况下，未来3-5年江北好楼盘会有不少，但是价格嘛。江北目前全部限价最高3万，好楼盘价格谈不上透支但所剩无几，反倒烂盘价格透支不少。不谈杠杆、波动、仓位，3-5年江北好楼盘也基本没有可能实现年化30%的增长。

[问] 雪球访谈：

访谈传送门：<https://xueqiu.com/talks/item/20123351>

全国楼市普遍下行，京城燕郊房价大幅度跳水之时，南京却上演了河西上万人规模的“抢房大战”，南京楼市好比瑟瑟寒风中燃起的一把熊熊烈火！本期访谈我们邀请到雪球人气用户，地产研究达人，江心洲开发建设副总兴趣师兼研究员@江心洲研究员 和大家聊聊南京楼市~

11月15日南京河西10家楼盘进行开售登记。由于此次河西开盘的关注度过高，开发商拟定了“史上最严格”的销售方案，每平米3.5万，首付必须8成、需提供至少200万元的定活存单或者本票，指定银行本票验资等。15日开始全面接受登记，预计17日10盘依次摇号，周末18、19号开始选房。近期南京亢奋的楼市表现受到了多方诟病，但是南京自己却十分自信。火爆的市场行情，河西似乎才只是开始，自河西十盘之中的最后一盘“华新城”开盘售罄之后，南京各区的刚需盘纷纷领销许、陆续加推。

南京河西现象，会影响到其他二线限购城市楼市吗？二手房价格远超新房价格价格倒挂现象严重，“面粉贵过面包”会持续多久？速来提问~

免责声明：本访谈基于嘉宾认为可靠的已公开信息，但嘉宾无法保证信息的准确性或完整性。在任何情况下，本访谈中的信息或所表述的意见不构成对任何人的投资建议，投资决策需建立在独立思考之上。

[答] 江心洲研究员：

已将全部问题回答完毕，那本次访谈就到此结束。//@江心洲研究员:回复@雪球访谈:受雪球之邀，如有问题可先在访谈界面留言，明天一并回复。认知有限，只作观点交流，不构成买卖建议。

(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