

# 概念股的末期,潜力股的初期 明年可抄底“楼市青奥股”

苏鼎房地产研究所所长 宋坚

## “谷底已至,即刻出手!”

苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,青奥会对南京而言,是一次历史性的机会。他介绍,自第九次党代会以来就确立了要借青奥契机全面发展南京民生配套的政策方略。除了场馆建设、满足青奥需求的道路交通建设以外,尤其是长期未能解决的过江交通问题、大型客户站布局调整及人流通疏导问题、主城成熟地段日常出行交通问题等,对南京全市而言,青奥都是刷新城市名片、提升城市形象的大利好。

利好当前,但市场却并不给力。自今年限购限贷执行以来,楼市长期低迷,并因此让地方财政受到影响。根据南京市土地市场管理办公室招拍挂信息显示,截至目前,南京今年共出让59幅地块,土地成交总金额为300.88亿元,仅为去年全年土地收入的54.2%。对此,宋坚认为:“辩证地来看,高房价高地价一方面给老百姓增加了

负担,但也对城市的发展做出了大贡献。青奥会没赶上一个好时候。如果资金缺乏,城建红利也会跟着打折扣。”

宋坚认为,投资楼市青奥股现在已经是最佳时机。他说:“我奉劝刚需们不要再一味想象房价还有多少跌的余地,往往表面上消息面说紧的时候,实际上反而有可能松。现在开发商肯降价,江北已经6字头起售,如果这还不是谷底的话,还能怎么降?”他表示,根据交房周期计算,今年底或明年初买房,到2013年交付,既赶上了房价谷底,又赶上配套兑现的时点。

在区域的选择上,宋坚看好江北浦口板块:“除了奥体中心,青奥在其他区域的投资主要把钱花在了江北的浦口板块,橄榄球场等大型场馆规模惊人,10号线、3号线对青奥会贡献也很大,是提升板块综合实力的好机会。”

南京新景祥研究机构副总经理 何晔

## “莫透支,2013年将现拐点”

“一阵青奥东风,全城彩旗飘扬。”自去年南京正式确定为2014年第二届青奥会举办城市以来,地产营销大量涌现青奥概念。青奥三大场馆所在地,配套交通延伸范围内,均有楼盘炒作“青奥盘”概念。对此,南京新景祥研究机构副总经理何晔提出了质疑。

何晔表示:“透支已成习惯,市场一再强调还没有兑现的东西。一些开发商把与青奥相关的小细节进行几何倍数的放大。真正的青奥价值,更应该在事后检验。买房也不应操之过急。”他认为,从2010年到2014年,实际上都是价值培育期,正常的青奥价值应该是在青奥之后的半年,等市场慢慢冷静下来以后再看,那时候配套的价值才能得到验证。

在板块的选择上,何晔则认为,尽管河西奥体的价值已经提前得到体现,但仍然会是未来最值得投资的“青奥股”。奥体作为最直接受益的板块,光是地价的上涨,也将会有

可观的价值提升空间,再加上配套交通环境等方面的多重利好,仍具备最大的升值潜力。相反,除奥体外,一些借青奥概念来进行炒作的板块其实并没有太多实质性的效果。地铁或小型场馆都不具备群聚效应,本身就是城市发展的一部分,附加太多的青奥价值有些炒作过头的嫌疑。

对于青奥之前的房地产发展轨迹,何晔预测:“有人说拐点已经出现。但我预计‘拐点’这个词跟今年明年都没有太大关系。大概在2013年,楼市才会开始从低迷通道中走出,而后慢慢复苏,进入温和上涨的轨道。”何晔表示,在2013年拐点出现之前,一些地段较为偏远、发展不够成熟的板块波动会很大,价格会出现明显回落。而地段价值高的主城、奥体,在经历完眼下这一次短暂的波动之后,则会比远郊楼盘提前步入稳定发展阶段。2013年、2014年,刚好在楼市复苏期,上升态势本身就存在,加上青奥利好的刺激,板块价值会体现得更明显。

青奥会进入千日倒计时,随着配套场馆、交通的步步落实,青奥价值逐日显现。然而,结合目前的市场现状来看,全城降价风潮蔓延,青奥直接受益板块也不可幸免。有观点认为,市场拐点已经到来,抢占楼市青奥股,应果断出手;也有观点表示,楼市谷底仍在后头,投资青奥股还应再等等。

倒计时1000天,最理想的出手时点在哪里?为解答这一公众疑虑,快报采访了多名业内人士及楼市专家。畅谈对青奥的见解,并对未来“楼市青奥股”的走向作出了预测。

□快报记者 肖文武 胡海强  
见习记者 陈橙



# 不高价是态度 不降价是承诺

主城核心180-220m<sup>2</sup>平层公馆开盘热销

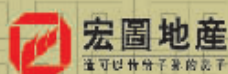
最高优惠88折1.46万元/m<sup>2</sup>起售

1年内降价返还差价



宏图 上水庭院

镇中心 | 民国范 | 新公馆



YIP LINE 5807 7171 / 5807 7272

项目地址:雨花区软件大道与花神大道交汇处

