

新民晚报公益大讲堂
专业市场投资专场

房地产一片繁荣，如何高位投资？
专家为你支招

投资专业市场 需要专业眼光



主讲嘉宾
上海社科院商业研究中心
朱连庆

调控政策不断出台，“金九银十”交易量萎缩，上海楼市观望气氛渐浓。这样的背景下，开发商是否会选择加快推盘速度，房价有没有下跌的可能？对话嘉宾提出了各自的看法。

本期话题

房价短期内 会跌吗

□本报地产评论员 董琳霞 整理

观点提要	轨道交通将稳定房价	轨道交通将抹平各个站点之间的价差，分流居住人群。比如说9号线的开通，就将会分流七宝的入住人群到松江，从而提升松江地区的房价。
	捂盘惜售现象仍持续	鉴于大批上市开发商没有资金的压力，年末市中心一些惜售的楼盘仍然不会面市。
	一线城市房价稳步升	房价还是受土地成本的影响，上海以及长三角一线城市的土地价格不断攀升，体现在房价上就会持续稳步看涨。
	投资性物业压力倍增	今年楼市的重心都集中在自住购房上，可以看出未来适合自用的物业前景看好，而以酒店式公寓为主的投资性物业或将遇冷。

对话嘉宾



杨华 上海吴川置业有限公司营销企划部总监



张津敏 天地行房地产营销有限公司上海事业本部总经理



郑翎昀 上海龙兴房地产发展有限公司高级销售经理



陈凌云 浙江洋城投资有限公司洋山港城营销总监

对话实录 关于调控

陈凌云：在楼市的传统淡季，上海楼市出现了刚性需求的反弹，进入九十月旺季，楼市成交量却出现了向下扭转的趋势，这是调控政策提前释放效应所致。

然而，我认为今年的调控影响有异于往年，供需矛盾是造成成交出现怪相的最主要原因，只要供应稳定，成交量也会跟着趋稳。

郑翎昀：近期调控信号不断，反映在市场上也与往年不同，去年政策调控期内，成交量和房价同步滞涨，而今年的房价仍在稳步攀升，从这一点也可看出供求矛盾的日益加深。

值得关注的是，今年楼市重心集中在自住购房身上，可以看出未来适合自用的物业前景看好，而以酒店式公寓为主的投资型物业或将遇冷。

杨华：楼市不断发出调整信号，近期陷入观望，但长期来看以上海为首的长三角一线城市将在政策调整中不断健康发展。

今年，需求与供应的不匹配是出现旺季不旺，淡季升温的直接原因，供求矛盾导致的房价上调，让刚性需求提前释放，直接在今年6月至8月的成交增量中反映出来。进入楼市传统旺季，市场开始进入合

理的政策消化过程。成交量萎缩的原因除了新政引发的观望气氛影响外，由于房价上浮带来的心理落差也影响了很多购房者的置业计划。

张津敏：今年七八月份上海楼市成交量的除了受刚性需求反弹的影响外，股市获利资金的分流也是一大辅因，由于房价上涨的预期强烈，部分购房者拉出上半年在股市获利的部分资金流入房地产市场，造成第三季度成交量上涨明显。至“金九银十”，刚性需求消化大半，加之楼市频出调控政策，观望态势促使成交量向下调头。

对话实录 关于供应

回望2004、2005年的土地供应情况，我们可以看出，放出的土地大都集中在外环两侧，因此今年夏季成交的房源也大都集中在外环区域，各区供应的不协调、人为的惜售、供求矛盾的加剧使得今年的楼市与往年有所不同。

张津敏：今年以来新房市场的供应量与往年相比出现了大幅萎缩，除了前几年开工量下降的因素外，开发商捂盘惜售也是造成房源紧张的关键所在，鉴于大批上市开发商没有资

金的压力，这种态势可能会一直延续下去，更多的供应将来自前几年土地招牌挂较为热门外环外区域。

对于年末成交量的预测，这取决于供应的增量或减量。目前来看，接下去的楼市供应量都会跟着开发商的开发进度来定，大型开发商会更多考虑未来房价的上涨情况制定销售计划，也有部分中小型开发商迫于资金压力，进而快速推盘回笼资金，总的来说，年末上海楼市新房供应量将趋稳，成交量也会稳定过冬。

对话实录 关于房价

江偏远地区的房价则会有一定空间的提升。

杨华：对于未来楼市的走势，我个人仍然看好。年末外围的供应量会逐渐加大，房价较为稳定，市中心楼盘供应紧张，房价仍呈抬头趋势。总体来看，房价还是受土地成本的影响，上海以及长三角一线城市

的土地价格不断攀升，体现在房价上就会持续稳步看涨。

张津敏：房价向来是购房者最关心的话题，年末市中心在没有太多供应量的情况下，房价仍然看涨。总体来看上海的房价由于受世博等诸多利好因素的影响，3年内仍然会出现稳步上涨的态势。

陈凌云：从目前的情况来看，在春节前后可能会和往年一样出现一波成交小高峰，成交的房源还是会集中在中外环间，将来内环内、内中环、中外环的楼盘机会会更大一些，而在一些开工量较大的外环外区域，楼盘销售将会面临一定的压力。

郑翎昀：今年的成交高峰出现在了夏季，刚性需求的提前释放，让大部分开发商提前完成了年度销售指标，接下去的两个半月不管是推盘量还是成交量都将步入稳定期。

陈凌云：值得一提的是，年末将有多条轨道交通进入试运营，这将起到稳定房价的作用，轨道交通将抹平各个站点之间的价差，分流居住人群，举例来说，9号线通车在即，松江板块的房价可能会向闵行区域看齐，欲入住七宝人流将被分散到松江，这样可以稳定七宝地区的房价，而松

主办：新民晚报上海地产部
地址：威海路755号文新大厦2楼会议厅
时间：11月10日
报名热线：52921605 转 8022
报名截止时间：11月9日下午2点