



2007地产上海评论

主 语 地 产 盛 典 专 题 报 道 之

媒体

统筹: 陈隽岭 严旭兵 刘扬 李孟珂



胡磊
《齐鲁晚报·齐鲁楼市》主编

2007 上海楼市最值得
关注事件: 汤臣一品被查

2007 上海楼市最值得
关注房企: 绿地



沈永淳
《南方都市报·黄金楼市》主编

2007 上海楼市最值得
关注事件: 宏观调控

2007 上海楼市最值得
关注媒体: 主语传媒

媒体聚焦

异地置业能否成为救市良药?

异地置业受政策影响较大

上海作为长三角的龙头,其经济包括房地产发展对长三角其他城市具有强烈的辐射作用。一方面,上海对周边城市具有很大的吸引力,江浙地区很多企业主都会到上海买房居住或者投资。另一方面,随着这几年长三角城市一体化的加快,交通更加便捷、动车组极大地缩短了城市之间的出行时间成本,这使得很多上海人开始到周边城市进行置业。

相信,随着长三角城市之间的关系

越来越密切,上海房地产市场和周边城市的房地产市场的联动性也会越来越强。上海的楼市涨跌将对周边城市有很大的影响。

至于异地置业会不会成为长期良药。我认为,这要具体分析,要看周边城市的房价类型及其所处的发展阶段。如果周边城市的房子保值增值的空间还很大的话,这无疑会有助于上海房地产市场的良性发展。但如果国家宏观调控措

施发力,就可能会影响到异地置业。

而对于上海楼市来说,无论是房价还是开发水平,目前已经达到一定的高度,在全国都处于领先地位。

作为一个相对成熟的市场,国际、外埠地产企业纷纷进入上海,这是一个分蛋糕的过程,更是一个相对充分竞争的过程。这将有利于上海房地产市场的进一步完善。

(黄炎)

上海应该成为理性繁荣的样板

我们一直很关注上海楼市,它是我们观察全国楼市的风向标。在即将过去的2007年里,我认为两件事最值得媒体记录,一件是汤臣一品被处罚;还有一件是与媒体自身有关的——“长三角百万大赢家”成功举办。

2001年绿地集团全国战略布局第一站在南昌,本人一直关注;万科集团的工业化建房实验我也比较留意;中凯集团在佘山别墅上的用心也很吸引人

球,中凯佘山别墅就是我今年最关注的一个项目,我非常看好其对产品可传承性的追求。

今年房价起伏很大,我觉得主导上海房价的主要因素是刚性供需关系。炒作尤其是外资的参与有很大影响。对目前上海的整体房价,有观点认为“存在即合理”,但我觉得要符合民本才好。我个人心中的合理价位是在现在的价位上下三分之一。

在上海,我觉得进行房产投资可以,但千万不要让住房影响居民整体生活质量,要让这个城市的大多数人生活得有尊严。如果我有足够的余钱,我不会投资上海房产,因为个人不喜欢在大城市扎堆,我会选择杭州、三亚等。对于生活,最重要的是品质。

总体来说,上海是长三角的标杆,楼市也是,应该成为理性繁荣的样板。

(廖晓华)

上海楼市自住需求逐渐强劲

上海楼市已经成为中国楼市的风向标,作为一家对中国楼市关注和追踪的主流媒体,我们始终关注着上海楼市的风吹草动。

2006年的上海社保基金案并没有动摇上海地产在2007年继续蓬勃发展;2007年底,上海地产开始进入了真正的多空对决。上海楼价是短暂调整后继续高歌猛进,还是能在一系列理性的

调整后,逐渐实现“软着陆”,价格曲线理性回归?这很大程度上指引着未来中国大中城市地产发展的轨迹。

就目前的情况来看,主导上海房价的主要原因还是投资和投机,这从相关的交易过程和控制率的计算中可以看出。这也是上海楼市目前最大的风险所在。随着宏观调控政策的出台和股市的风险加大,一旦本轮股市泡沫爆裂,拥

有众多股民的上海楼市将有可能走向萧条。

但与此同时,在这一轮的调控之后,投资及投机需求开始被压抑,上海楼市甚至整个长三角楼市的自住需求逐渐强劲起来。从我们了解的相关数据来看,上海中外环的交易在逐步回暖,自住购房逐步增加。这对上海楼市来说,无疑是个向好的信号。

(陈曦)

存款及其他投资三分之一。

上海和长三角的关系很明显,上海是中心居住区,周边是卫星城;异地置业这种状态存在就是合理的,在上海买不起房子,只能到异地周边去买。就我个人而言,我不会投资上海房产,因为上海适合工作而不适合养老居住,我会选择青岛或者海南这些适合度假的地方。

(胡磊)

在12000-15000元左右,郊区8000-10000元左右比较合理。

说到投资房产,如果买方自住,那就不算是投资。现在普通百姓在国内投资渠道较少,楼市、股市风险越来越大,放在银行里,由于物价上涨,存款就会像冰棍一样化掉。我认为比较合理的投资比例可以三三分,楼市三分之一、股市三分之一、

激发本地需求是良方,但过度的异地置业不是良药,而是地雷,它会在一定程度上造成需求假象,一定程度上干扰行业判断、置业思考。

个人认为,目前上海楼市面临最大的风险是楼价上涨与本地经济增长的脱节。

从上海近年经济走势来看,GDP已经连续保持15年的双位数增长,2007年估计仍然保持此增长态势,经济的基本面没有出现太多

的变化。上海楼价在经历2003、2004、2005的高速增长后,2006年为负增长,今年估计增长幅度为6%。

前几年房价的高速增长、透支在近两年一定程度得到了消化,后市估计不会有太大的波动。与此同时,上海楼市经过近两年的洗礼,投资型置业相对理性,明年出现前几年那种大幅波动的机会不大。

(沈永淳)

异地置业这种状态存在就是合理的,在上海买不起房子,只能到异地周边去买。

胡磊《齐鲁晚报·齐鲁楼市》主编

异地置业是一条搅动当地楼市的鲇鱼,但真正推动本地市场的力量归根到底还是当地置业需求。

沈永淳《南方都市报·黄金楼市》主编

异地置业会不会成为长期良药。要看周边城市的房价类型及其所处的发展阶段。

如果周边城市的房子保值增值的空间还很大的话,

无疑会有助于上海房地产市场的良性发展。

黄炎《南国早报》地产部主任

如果我有足够的余钱,我不会投资上海房产,因为个人不喜欢在大城市扎堆,

我会选择杭州、三亚等。

廖晓华《现代金报》房地产工作室主任



黄炎
《南国早报》地产部主任

2007 上海楼市最值得
关注事件: 境外资本来袭

2007 上海楼市最值得
关注房企: 复地、中信泰富



廖晓华
《现代金报》房地产工作室主任

2007 最关注的
上海房企: 绿地、万科、中凯

2007 最关注的
上海地产事件: 主语传媒成功举办“长三角百万大赢家”



陈曦
《北京晨报》

2007 上海楼市最值得
关注房企: 大华、万科

2007 上海楼市最值得
关注人物: 金惠民、范伟

(以上人物排名不分先后)