



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



吴舟沫
《扬子晚报》房
地产部主任

2007 最关
注的上海房产项
目:绿城玫瑰
园

2007 最关
注的上海地产传
媒:《新民晚
报·上海楼市》



林小雄
福州日报社房
地产部主任

2007 上海楼市
最值得关注人
物:范伟

2007 上海楼市
最值得关注房
企:城投、中信
泰富



张秋艳
天津日报报业
集团房地产导
刊编辑总监、房
地产事业部策
划主管

2007 上海楼市
最值得关注人
物:刘爱明

2007 上海楼市
最值得关注房
企:鹏欣、华润

上海高房价由供求关系决定

如果上海楼市足以影响到其他城市的发展或成为风向标,那才值得关注。当然,不是说上海不具备影响力,而是作为区域特质明显的房地产项目,要在市场层面上影响其他城市,并引起关注,即便是上海也不能承担这样的角色。我们对上海楼市的关注,是因为作为一线城市的上海,近年来出现了一些优秀的作品,比如上海西部及一些新区的别墅。

上海房价高是有复杂原因的,流动人口、外来人口、国际化大都市主导着上海房价。对整体房价是否合理我无法评说,但市区卖得那么贵确实有道理:刚性需求强劲、土地资源稀缺,这种供求关系决定了价格。

目前市场还在变动,许多情况还没法确定。上海和其他城市一样,可能面对的是宏观政策层面的风险,市场需求的

风险无法预测。

上海房产传媒中,新民晚报的楼市专刊有一种与众不同的气质。这种气质是主语团队与身俱来的,当然与上海特有的媒体环境、上海城市的文化特质、上海楼市的巨大市场有关,是多种因素造就了他。主语团队值得我们学习的不是他的技术而是他的眼界;值得我们尊敬的不是他的业绩而是他的理想。(吴舟沫)

楼市发展逐步成熟 上海楼市前景光明

我们媒体对全国楼市的状况都很关注,一线城市更是关注的重点。像上海这样的城市,它的楼市发展对整个市场具有导向意义。

我觉得,中国房地产市场起步较晚,影响楼市发展的种种因素,包括开发、消费、政策等都还不成熟,这点从国家近几年颁布了那么多宏观调控政策就能看出

来。由于楼市的不成熟,廉租房、经济适用房的规划还没到位,相关配套设施也还没跟上,所以国家要不断进行高位调整,商品房的发展因此也受到很多政策限制。上海的楼市同样是这样的状况,阶段性的国家政策调整可以说是其最大的风险因素。

楼市的发展应该会慢慢成熟起来,

随着廉租房、经济适用房的规划到位,国家宏观干预的逐步减少,商品房自然会顺应市场规律发展起来。

上海楼市还具有客户群国际化、财富张力大、城市辐射力强等等优势,随着整个房产市场的成熟,上海的楼市前景应该会更好。

(林小雄)

上海地产市场将是集团天下

无论是最贵的房子还是最跌宕的楼市局面,都出现在了2007年的上海楼市。一向敏感的上楼市,如同捕捉时尚潮流一样,随时捕捉着地产市场的风吹草动,也随时牵引着全国地产从业者的视线。

我认为,过度涨跌都不合理,汤臣一品11万元/平方米和最近一线城市商品

房跌破1万元/平方米的价格,这种强烈的反差很值得人们思考。近几年国家接连颁布的宏观调控政策对上海的楼市有较大的影响,另外市场供需也在影响着房价。根据上海目前的情况,我认为,商品房均价保持在1万元/平方米以上应该比较合理。

由于上海房地产市场的门槛过高,

我注意到有一部分开发商,包括上海本土、国际和外地的开发商,已经奔赴其他城市,尤其是潜力巨大的二三线城市移子布阵;但是实力强劲的大集团还是把视线停留在上海,将其作为中国区总部所在地。从这一点来说,上海房地产市场进入到一个“大国争霸”的时代。

(张秋艳)

媒体聚焦

群雄并起谁将主导楼市格局?

由于上海房地产市场的门槛过高,一部分开发商,已经奔赴潜力巨大的二三线城市移子布阵;但是实力强劲的大集团还是把视线停留在上海,上海房地产市场进入到一个“大国争霸”的时代。

张秋艳 天津日报报业集团房地产导刊编辑总监、房地产事业部策划主管

强者恒强,这是市场经济的重要体现,随着大型房地产企业纷纷上市圈钱,一些中小型房地产企业的生存空间越来越小。未来上海房地产市场可能会形成几大寡头相对垄断的局面。

曲径《辽沈晚报》房地产事业部主任

在风起云涌的上楼市中,聚合着本埠力量、外地力量和国际力量。本埠力量应当是其中的大家。

姚展飞《燕赵都市报》

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。

黄炎《南国早报》地产部主任

规避风险关键还看地产企业自身

现在流动性资产过剩,人民币升值,加上百姓的投资渠道不多,一系列的原因导致了大量的资金涌入了房地产市场;一些开发商捂地捂盘更是加剧了市场供需的紧张程度,所以,2007年虽然有一系列的调控政策出台,但是房价的上扬趋势依然没有改变。这就说明,市场规律还是在其间发生了作用,宏观调控

政策的见效要稍微慢一些。

目前整个房地产市场的风险还是很大的,前些年一些地产巨头的倒掉就是例子,一些房产商盲目扩张,盲目上马项目,没有长远的规划,导致资金链断裂;哄抬房价,囤地捂盘,这些都是房产的风险所在。就企业自身来说,要规避风险必须内外结合,既要做好企业自身的管理,

也要做好与市场的对接。就我个人而言,对地产市场还是很有信心的,地产业的泡沫国家会出台政策进行调控的,像1997年金融危机那么大的打击我们都能挺过去,所以,对政府的宏观调控能力我还是有信心的,关键就是要看地产企业自己怎么在风险中趋利避害了。

(邓杰)

上海楼市未来或现寡头垄断

房地产行业是一个进入门槛比较高,相应回报率也比较高的行业。上海作为中国房地产发展程度最高的一线城市之一,房地产企业之间的竞争很充分。

近几年一些广州、深圳等地的大牌开发商也纷纷进军上海。外埠地产企业构成了上海房地产市场格局中重要的一极。而对很多国际企业来说,上海无疑也是有很大的吸引力的。香港的中信、新加

坡的仁恒等都是在上海地产界呼风唤雨的企业。最重要的是,外资的进入很多是隐形的,比如上市公司的融资、外资热钱的流动等。这些不仅会影响到上海的房价高低,也会间接推动上海房地产市场格局的变化。

强者恒强,这是市场经济的重要体现,越是充分竞争的行业和地区体现得越为突出。随着大型房地产企业纷纷上市圈

钱,一些中小型房地产企业的生存空间越来越小。我们知道,没有钱就不能拿地,没有一定的土地储备量,要想实现滚动式发展谈何容易。可以预见,当中小房企不得不转向二三线城市寻求发展空间时,像上海这样的一线城市能够存留下来的必然是那些实力雄厚,有竞争力的少数地产大牌企业。未来上海房地产市场可能会形成几大寡头相对垄断的局面。(曲径)

上海楼市发展走向多元化

上海独特的地理位置和国内国际地位决定了上海楼市多元化的发展道路。

在风起云涌的上楼市中,聚合着本埠力量、外地力量和国际力量。本埠力量应当是其中的大家,上海经济的繁荣带来了居民手中“余钱”的增多,本地居民改善住房条件的愿望也越来越迫切,基本的住房需求带动了上海房价上涨。可以这样说,只要上海房价基本合理,本

埠居民的购买力和购买需求会继续增强。外地力量的作用主要表现为异地置业,这是上楼市的重要组成部分,人们越来越注意到上海房产的投资价值,收益高、房源增长稳定、房子需求的逐年递增吸引着大量外地资金的注入。值得一提的是,异地置业不大可能成为拉动上楼市的长期良药,毕竟外地力量只是发挥着辅助作用。另外,国际资金的大幅

度进入也对上海楼市产生了巨大影响,上海的国际化吸引了国际力量,也正因为国际力量的注入而升华。

如今上海楼市逐渐平穩理性,房价也走向稳健,这是适合多元化发展的必然要求。但是,上海楼市仍然面临风险,土地价格上扬、国家宏观调控政策出台,这些都考验着上海楼市的抗压能力。

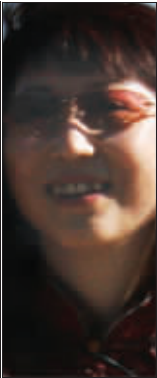
(姚展飞)



邓杰
《春城晚报》地
产主任

2007 上海楼市
最值得关注人
物:张玉良

2007 上海楼市
最值得关注房
企:城开、沿海



曲径
《辽沈晚报》
房地产事业
部主任

2007 上海楼市
最值得关注项
目:王子晶品

2007 上海楼市
最值得关注房
企:大华、中信
泰富



姚展飞
《燕赵都市报》

2007 上海楼市
最值得关注项
目:上海奥林匹
克花园

2007 上海楼市
最值得关注房
企:招商、合生

(以上人物排名不分先后)