



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



支英珉
《半岛都市报》
总经理

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



郑博泰
《兰州晚报·楼
宇专刊》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

经济势头利好上海楼市发展

上海楼市的发展空间,取决于上海城市经济发展的势头如何。从目前上海经济发展的良好势头来看,很多迹象都表明上海楼市发展前景很大。

“屁股决定脑袋”。上海是全国经济中心的地位。这种独一无二的城市地位决定了上海未来经济发展的巨大潜力。作为国民经济支柱

产业的房地产,毫无疑问会水涨船高,前景广阔。

上海庞大的房地产消费需求将支撑房地产市场的未来发展。上海本市居民70%都有住房。但是,大量内地的毕业生纷纷涌入上海寻求发展机会,很多人会选择留在这个城市,他们对住房的刚性需求是很大的。

同时,上海作为中国面向世界的窗口城市,很多外国大企业、外国人透过上海看到了中国庞大的消费市场。上海成为他们进驻上海的第一站,相比纽约、伦敦、东京等国际大城市,上海的房价还是比较低的。因此,无论是自住还是投资,未来都有很大的升值空间。国际资本对上海楼市发展的助力不可小

觑。

再加上,上海房地产市场已经发展到了一定的高度,相对来说已经比较成熟、规范。通过前几年国家的宏观调控政策,已经挤掉了房地产市场的一部分泡沫,整个市场正逐渐走向健康、稳定、有序的发展道路。

(支英珉)

上海楼市对西部城市有示范作用

上海作为我国最重要的经济中心,对西部城市具有示范作用。这种带头示范作用十分明显,具体说来,主要体现在以下三个方面。

第一,上海楼市在国家政策、措施方面对西部城市具有示范作用。我们知道,上海是我国改革开放和经济建设的窗口城市,很多重大的政策、措施的实施都会从上海

开始,然后才会逐步地在中西部地区展开实施。

关注上海楼市的政策走向及实施效果,对我们兰州的房地产开发来说可以获取重要的政策信息和信号。

第二,上海在房地产品质方面的示范作用也很显著。上海的房地产项目开发、设计、物业管理等方面的品质无疑是高品质的。相对而

言,我们西部城市和上海比无疑还有一定的距离。所以,我们很多兰州的开发商先后组织员工到上海进行考察。这对促进我们当地的房地产品质的提高,是具有积极作用的。

第三,上海的房价对西部城市来说也有风向标的作用。上海房价的阴晴变化,无论是看涨还是看跌,都可能会影响到全国其他城市

消费者的购买预期。当然,西部城市也不例外,只是这种形象可能需要一个时间过程,毕竟西部城市信息相对比较滞后。不过,这种影响还是会波及到的。

总的来说,上海楼市对西部城市在政策引导、行业规范、项目品质、房价变化等方面都有一定的示范作用。

(郑博泰)

媒体聚焦

上海楼市如何拉动长三角?

上海是整个长三角地区的龙头城市,上海楼市起到首脑作用。异地置业作为一个趋势,全国都是如此。上海异地置业正是这一趋势的体现,目前比较看好。

郑博泰《兰州晚报·楼宇专刊》主编

充分发挥长三角地区一体化的功能,加强城市间的联系,实现城市功能的分化。长三角其他地区的人可以到上海去工作;而上海地区的人可以到周边区域居住生活。

张勇《半岛晨报》广告经营中心常务副总经理兼房地产部主任

上海将起到带头引领作用,为带动区域经济发展发挥积极的辐射作用。异地置业应该是长期有效的,区域一体化发展、交通日益便利为异地置业长期发展提供了可能。

张屯《三秦都市报》

这是城市扩张的必然趋势,随着交通越来越便利,长三角地区一体化是必然趋势。

所以异地置业对上海的楼市影响并不会太大,相反,随着一体化进程的加快,上海的楼市对周边地区的影响应该会加大,从而带动周边城市房价的上扬。

杨杰《武汉晚报·广厦周刊》

上海楼市发展平稳抗风险能力强

细读上海楼市,由于政府控制得力,企业发展稳健迅速,土地资源利用充分、有效,金融资本充足等多方原因使上海楼市在全国楼市中独树一帜。我们报纸在分析楼市时,也常常参考上海的楼市发展、走向,可以说上海楼市对全国楼市具有指导性意义。

上海在中国经济中的龙头地位、世博、F1等国际性概念,使人们普遍看好上海未来发展。只是由于近期国家颁布

了一系列宏观调控政策,我们注意到上海楼市出现了一些观望情绪,也听到一些讯息说上海楼市会房价大降。

我们认为,政府对楼市调控绝非打压楼市,上海的楼市不可能大起大落。上海楼市也未曾有过大起大落:从1992年兴起、1996年调整、1999年上升至今,这个过程显示上海楼市虽有波动,但没有大起伏。上海楼市的发展已经进入平稳期,抗风险能力还是很强的。

如果说对上海楼市的挑战的话,我认为是一二线城市楼市的迅速发展,目前就有一部分大型房地产集团进军二三线城市。就像前面提到的,上海的楼市发展到了一个平稳阶段,再向上发展的空间很小,再来进入上海楼市的门槛也较高,对于投资来说不是很好的选择。我觉得上海市政府应该在这方面多做规划,使这个市场能进行可持续性发展。

(邹刚)

上海楼市沉潜中彰显成熟

近一两年来,随着上海内部的一系列改革,上海楼市逐渐沉潜平稳下来,不再如以往是全国的炙热点。这是好事,体现了其自身的调节控制。总体感觉上海房产极具海派文化特色,在设计理念上精致细腻,很多建筑都透露着独特的贵族气息和人文关怀。

上海房价是由其本身的供需关系所主导,听上去较高的房价仍显合理,毕竟在市场和资本面前,人人平等。更

难能可贵的是,虽然上海是外向型城市,但房价仍然保持着稳健,相比北京、深圳,楼市还没有呈现出过热状态。这体现了一个市场的成熟度。

扩大眼界来看,上海是长江三角洲的龙头,带动整个经济区域的发展,通过互补和辐射作用,实现长三角楼市经济一体化。但对于上海楼市而言,异地置业不是主流也不是大势。因为上海楼市购买力足够强劲,光本地需求已经可以炒

热市场;同时,上海的人口进入门槛较高,它所要求的金融人才、高科技人才的角色不是人人都可以胜任;再加上上海特有的人文因素科技,也在一定程度上抑制了异地置业的发展。因此,上海楼市的未来发展仍然会着眼于本地市场。

当然,上海楼市也隐藏着风险,主要来源于炒作。房价过渡上扬危及民生。毕竟,上海楼市还年轻,还需要不断反思和调整。

(李伟)

一线城市楼市发展成熟

作为中国的经济中心、沿海发达城市,上海的发展状况一直备受人们关注,上海楼市同样不例外。上海楼市的起起伏伏吸引了无数人的目光,上海楼市的未来走势更牵动了无数人的心。

现在有种说法,认为上海房价虚高,泡沫太多,国家也发布了许多紧缩政策,所以上海楼市会崩盘!我个人不太认同这种说法。由于上海的国际化都

市地位、快速发展的城市经济等宏观层面未变,城市吸引力仍在、潜在购买力仍在,内在支撑力还很强劲,上海房价崩盘的可能性不大。虽然今年以来,税收、房贷等多方新政出台,股市火爆、收入提升等外在因素不断刺激,但上海楼市基本呈现波澜不惊的态势,曾经风起云涌的上海楼市,显得逐渐成熟。

不过,随着国家宏观调控政策的不断

出台,诸多房地产企业在一线城市的投资面临土地资源日益稀缺,资本门槛不断提高,行业整合速度加快等重重困境;而二三线城市随着城市建设步伐的加快,利润空间逐渐凸显。据我的了解,现在有很多开发商都愿意转战投资二三线城市。上海市的规划者们也要多采取一些措施,拓宽发展空间,吸引开发商。

(张勇)

(以上人物排名不分先后)



邹刚
《烟台日报》传媒
集团广告中心副
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: 大华



李伟
《山西日报》

2007 上海 楼
市 最 值 得 关
注房企: 绿地

2007 上海 楼
市 最 值 得 关
注事件: 新江湾地
块



张勇
《半岛晨报》广
告经营中心常
务副总经理兼
房地产部主任

2007 上海楼市
最值得关注房
企: 中信泰富

2007 上海楼市
最值得关注人
物: 范伟