



范文燕
《燕赵晚报》房地
地产部主任

**2007 上海楼市
最值得关注房
企:**绿城

**2007 上海楼市
最值得关注事
件:**汤臣一品
被查



卢林
《郑州晚报》地
产事业部《第一
地产》主编

**2007 上海楼市
最值得关注人
物:**陈穗建

**2007 上海楼市
最值得关注房
企:**招商



史宏艳
《廊坊日报》社经
营办公室主任

**2007 上海楼市
最值得关注地
产传媒:**《新民
晚报·上海楼
市》

**2007 上海楼市
最值得关注房
企:**绿地、华润

媒体
聚焦

哪些因素 主导上海房价?

宏观政策是影响楼市的主因

上海楼市需要增强抗御风险的能力

上海楼市对全国房产行业具导向作用

范文燕

卢林

史宏艳

没有大幅度的下跌，这就是市场的信号。说明市场还是有需求的，同时，也说明的老百姓对房价还是看涨的。

由于缺少投资领域，有投资能力的人大部分都选择投资房产，一是因为房产的特殊性，它不属于消耗品，中国百姓的传统观念还是有房子在手里踏实；二是房地产的回报率较高，持续上涨的房价让更多的人看到房价上升的空间，于是越来越

多的热钱进入房产市场。未来房产市场热钱的流向将直接影响房地产市场。

现在出现的异地置业潮对上海的楼市不会有太大的影响，大部分选择异地置业的人都是用来投资的。真正需要上海工作、居住的人还是会选择在本地置业，尤其是中心城区的二手房，应该以后房地产市场中的香饽饽。

(范文燕)

价起到了一定作用。这一方面彰显了上海楼市的新趋成熟，另一方面也预示着其自身发展的风险。如果政府不能对供求关系进行有效宏观调控、房价不能尽快平抑，上海房地产市场未来几年的成交量可能会出现下滑，这势必会转化为上海楼市的巨大风险。

与此同时，上海和周边城市形成的互

惠共赢、相得益彰的发展格局催使异地置业兴起。异地置业可以有效缓解上海交通拥堵、降低生活成本以及减缓房价上升等各种“城市顽疾”，加速区域和谐发展。但不可忽视的是，如果异地置业过度发展的话，也容易产生加速周边城市房价攀升的负作用。因此，上海楼市还需要反思调整，增强抗御风险的能力。

(卢林)

我们廊坊市在北京和天津两个超大城市之间，半小时进京下卫，北京和天津对廊坊的房市影响很大，所以我在看北京天津房市情况时顺便把上海也看了，因为这是3个老牌的直辖市。我们廊坊日报的国内新闻也一贯关注上海动态，对上海楼市也做报道。我们认为，上海房地产业在全国处于龙头老大

的地位，上海楼市的未来走向对全国房地产业发展的影响力很大，导向作用明显。

主导上海房价的主要因素我认为土地是主要的。价格方面很早以前就太高了，因为发展势头好，我觉得未来几年会不断攀升。

如果有足够的余钱，我会投资上海

房产的，因为喜欢上海。

对上海房产媒体了解还比较多。我经常在廊坊日报的资料室看《新民晚报》。很关注主语传媒。上海是东西方文化交融之地，我感觉上海的媒体是多元和有创新精神的。

(史宏艳)

影响当前上海房价的因素很多，最主要的就是宏观政策的调控。每一次宏观政策的出台都在市场上有所体现，虽然近期的楼市相对来说比较清淡，但是在宏观政策这么密集的调控下，房价依然没有大幅度的下跌，这就是市场的信号。说明市场还是有需求的，同时，也说明的老百姓对房价还是看涨的。

范文燕《燕赵晚报》房地产部主任

经历了数轮调控之后，上海楼市不断调整，逐渐稳步发展。

目前主导上海房价的主要因素还是国家调控政策力度、土地供应和市场需求。

卢林《郑州晚报》地产事业部《第一地产》主编

房地产商、投资商的信心不足正在制约着上海楼市的发展，房产的投资力度、开发力度减缓，导致房价继续攀升，从而不可避免地形成泡沫。

张屯《三秦都市报》

主导上海房价的主要因素有很多，主要是中介市场发达，资本流动快。

杨杰《武汉晚报》广厦周刊

房价过高不利于上海长期发展

高度的商业化运作模式导致了上海楼市中介市场活跃，一座房子的交易只要两三天就可以了，如此高速度的交易使的资本在买卖市场中快速的流通，使得投资在房地产市场中占了很大的比例，房价自然就上去了；相对来说，武汉的中介市场中交易就比较慢，交易慢就会影响房子的流通，这样炒房就受到抑制，所以

武汉这边即便投资房产也属于长期投资，要等两三年才可能回收资金。

目前上海的住宅用房和商业用房的价格都比较高，从长远来看，这不利于上海的发展。对于住宅用房来说，居高不下的房价导致大部分的人买不起房子，大批外来人员最后可能因为买不起房子而选择离开上海；一些商业用房的租金也

过高，会使一些本来是选择在上海落户的外国企业选择二线城市。总的说来，房价过高并不利于上海未来的发展。

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)

上海楼市机遇和风险共存

决定上海房价的主要因素来源于万众炒作，大量的消费需求引领了房价的飞速上涨。这是市场调节的结果，而值得注意的是，这也是上海走向国际化道路的结果。上海是一个海洋性城市，它面向世界，极快地感知着世界的变化并迅速做出反应。在这个国际化大都市里，寸土寸金的代价就是房价迅速与世界接轨。看看香港、日本、美国，上海的房价仍然

是合理的、有发展空间的。如今主导市场的依旧是本地力量，在竞争机制上还不够完善，未来的上海应当积极融入外部金融环境，吸收外部力量，毕竟只有良性竞争才会有发展进步。可以说：国际化为上海楼市提供了无限的机遇。

另一方面，房地产商、投资商的信心不足正在制约着上海楼市的发展，房产的投资力度、开发力度减缓，导致房价继

续攀升，从而不可避免地形成泡沫，这种情况对于如此良好的房产市场而言是不合理的。泡沫的膨胀引发民生问题，国家政策于是产生一系列变化：金融紧缩、宏观调控、限制土地，这都制约着楼市的健康发展，进一步打击投资方的信心，最终形成一个恶性循环。因此，如何规范市场、提高房产信心是上海房产亟需反思的问题。

(张屯)

上海应加大宏观调控力度

上海楼市的稳定对其他二三线城市的稳定发展是有帮助的。

上海是国际性大都市，全国各地的人都去上海寻找发展机会，所以住房问题显得尤为突出，租房总归不符合中国人的传统观念，所以有很大的市场需求量。同时，我认为上海目前的房价偏高，很多工薪阶层都买不起房子。这一点三亚就不同，三亚是一个旅游城市，所以三

亚的房子多半是“候鸟式”的，很多人来度假的时候就住一段，但是上海的住宅都是有常住需求的。

另一方面，由于上海中心地区的土地面积有限，没有更过的新楼盘能提供出来，所以越来越多的人选择向外扩张，去郊区甚至周边地区居住，这个趋势在很多国家和地区都出现过，比如香港人大批去深圳买房，对于投资的人来说是

一条途径，但是对于要居住人来说，这样会造成生上的不方便。

今年上海楼市中比较关注的就是“汤臣一品”被查，这显示了上海市政府打击不规范房产经营的决心，同时也是给上海市民以信心。任何商品的价格都不能偏离其价值，国家应加大宏观调控政策的力度，切实保障广大人民的利益。

(王亚海)



杨杰
《武汉晚报·广厦周刊》

**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



张屯
《三秦都市报》

**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



王亚海
三亚晨报《三亚旅游》周刊部

**2007 最关注的
上海房产事件:**汤臣一品被查

**2007 上海楼市
最值得关注人物:**张玉良

(以上人物排名不分先后)