



宋海



蒋雷霆



张存良



戴正芳



潘斯佳



罗妍



张栢建



屈曜

远景

上海盘谷房地产有限公司总经理 宋海

上海未来“两个中心”的规划建设将为上海营造一个良好的外部环境,无论从工作环境、城市竞争力、居住环境等都将跻身世界一流都市水平,这些远景势必吸引着全国各地乃至全世界各地的高素质人才来此定居,对上海未来楼市有一个可以预见的支撑作用。此外,作为全国的经济中心,上海有人多、地少、人口密度大的特点,土地资源十分有限,而源源不断的人口导入又保证了十分旺盛的购买力和需求,这也足以支撑上海房地产行业的可持续发展。上海的中心地位、历史积淀、规划远景势必成就其不可比拟的中心价值。

高端物业

锦和投资集团副总裁 蒋雷霆

对上海而言,日益珍贵的土地资源背后,拥有优质生态资源的项目就更加稀缺更加超值了。对于上海楼市而言,商品住宅市场的高端化趋势将不可遏止,在这一市场潮流之下,高端物业市场未来必然将趋于分化,那些真正拥有优质生态资源且地段不可复制性的豪宅产品势必将成为市场的宠儿,赢得市场更多的关注,其价值也将在巨大的市场需求面前稳步攀升。比如传统的佘山板块、黄浦江沿线板块、太平湖新天地板块、江湾湿地板块等等。

规范

上海天居投资有限公司营销总监 张存良

上海的购买力相较于其他城市具有非常强的特点,它的居民素质较高,高收入群体也较广。此外,经过多年的积淀,上海的外部市场环境亦十分规范。无论从政府还是开发商、消费者等等环节,都十分具有契约精神。房产开发的整个流程更为透明更为规范,政府也出台了一系列措施保障了公正公平的外部环境。这些都促成了上海的房地产行业健康持续的良

性发展,也成就了上海楼市的价值所在。未来的上海房地产市场将会随着外部环境的完善和提升愈加趋于理性、健康的发展,也将成为全国楼市的价值典范。

人口导入

中华企业市场部经理 戴正芳

上海作为一个海纳百川的城市,新增户籍人口与流动性人口的数量日益庞大,目前为止外籍人士的总数已经超过本市常驻人口,拥有如此庞大的购买力基础是上海价值的一大体现。支撑房地产销售的大部分都来自于高学历高收入人群,上海所构成的吸引力导致不少非劳动性的高端人口涌入,使房价效应得以维持。凭借领先的各项条件与环境,规范的城市管理,再加上土地资源本身的有限性,上海房地产市场总体的发展前景是看好的。

理性

禹洲地产上海公司营销总监 张栢建

上海独特的优势在于它活跃的人口比例及其雄厚的经济总量。预计上海未来房地产市场的发展还将会在平衡的基础上有条不紊地增长,前提是未来的楼市真正按照需求进行调控,以市场份额为导向以价换量进行浮动,进一步优化产品结构,使房地产价格能够真实地反映国民经济。房地产市场的总趋势将趋于理性,主要体现在两个方面:一是需求方对于品质价格合理性的要求;二是开发商根据供需关系批量开发,不再盲目跟风。

保值

路劲北郊庄园副总 罗妍

上海作为大都市依据其经济能力有其相应的契合度,为各方关注的焦点,例如从投资价值考虑,投资上海的房产能够有效防止通货膨胀的影响,市场的代谢能力强,容易实现产品的保值。而这一保值的价值最主要还是体现

在强大的需求上,需求主要分为两个方面,一是刚性需求,像毕业生、或外地人才流入所带来的刚需,另一方面则是改善性住房的需求,提供诸如别墅、大平房等样式,供方规模的扩大自然成为了市场调节的杠杆。

品质

远洋上海公司营销总监 潘斯佳

上海价值主要体现在上海的城市建设与其不一样的城区概念,这一概念还将不断拓展并由此产生能及效应。例如远洋在宝山开发的项目,从传统观念看的话,人们印象中的宝山就是一个工业区,或者上海市辖区范围最大的一个区县。但开发商却看到了目前市中心供应量正在减少,价格相对高企,而在政府限购政策的作用下,人们通常会考虑交通相对便捷的地段作为自己购房的选择,嘉定和宝山就首先获得了有购房需求者的认可。城郊的活跃带来的是相应产品品质的提高,包括结构、环境、得房率等等,在房产商内部竞争的激励与外围限制性政策的双重压力下,购房者在购房过程中将更多考虑舒适性等因素,开发商也势必通过产品价值的打造来保证房产的增值。

购买力

上海惠格置业营运总监 屈曜

上海目前房地产的价格状态还是比较合理的,供求双方的态度回归理性,供求关系进行结构性调整,经过几轮的价格调整,开发商在产品的设计、市场消费群体的了解等诸多方面更为合理,消费者也更加成熟,不再出现跟风或报复性消费之类的投机行为。房地产市场经过十年的飞速发展已积累成熟,再加上整体经济形势往上走的趋势,地价、人力等都会随之上涨,房地产又是资源性产业,随着产业的发展,有限资源的上涨前景是看好的。上海又由于其包容性,经济发展与人口导入这些因素都是不可预估的,上海是全国的上海,甚至是全亚洲全世界的上海,如购房者中外来人口的比重已经高于本地人口,购买力不断增加,是难以限制的。

(李韶萌 罗晋)