

业内专家论道闽商高峰论坛

2015 上海楼市有望稳步上行

□地产评论员 孟子諒

12月18日,由《新民晚报》和上海市福建商会联合主办的闽商高峰论坛在上海国际会展中心举行。2014年,闽系房企的表现成为了上海楼市的一大亮点,也正因此,本次论坛除了对即将过去的2014年整体经济及房地产市场进行了深度探讨外,还对未来上海的房地产市场以及“新闽系”房企面临的机遇与挑战进行了全方位的剖析。

告别 2014

从宏观经济的角度来看,2014年普遍被看作“调整年”,房地产市场亦然。

年初在短暂延续2013年的火热势头之后,楼市随后步入低沉期。就在这个时候,有人认为,“房地产市场进入下行通道”。不过,更多的专家和地产业内人士并不认同下行的说法,普遍认为房地产市场正回归正常,回归真正的市场化。告别过去十几年的过热增长,房地产市场进入以波动、分化和创新为主的“新常态”中。

2014年楼市表现得先抑后扬,让人们对于楼市的回暖预期增强。但在本次论坛上,有业内人士指出,目前依然不能忽视行业快速发展时期,过热投资投机需求带来的隐性风险,在经济增速下调时会逐渐显化。在即将到来的2015年,房地产行业如何发展引发的将不仅仅是行业内的关注,更是社会经济整体,以及社会经济各个参与层面和参与者的关注。

闽系强势

2014年,上海楼市难言“景气”,闽系房企却逆势崛起。在产品方面,融信铂湾、七宝宝龙城市广场、正荣国领等备受瞩目;在集团层面,融信、正荣等“新闽系”房企“杀入”全国房企TOP50排行榜,成就地产业界的闽商现象。贯穿全年的突出表现,使闽系房企成为了上海楼市非常重要的一股力量。

不仅如此,今年中骏、融侨等闽系开发商进一步加大了布局上海的力度。

对此,与会嘉宾认为,闽商在长期艰苦创业过程中,早已形成了其先人一步,超前思维的精神。早在2013年,就有闽系房企负责人在接受采访时表示,“闽系房企在看地块的时候就能‘嗅’到金钱的味道。”而正是这种善观时变、顺势有为的精神,将帮助闽商更好地适应新的行业机遇。

预见 2015

虽然行业步入“调整期”的迹象明显,但目前全国楼市中置业需求的存在依然不可忽视。今年年中,41个城市陆续取消限购,需求的大量释放随之而来。9月30日,房贷政策的“松绑”,也促使10月上海商品住宅成交量重返百万平方米。

这是否意味着2015年的上海楼市将真正进入上行通道,进而开始全面复苏?

近期,一份来自官方机构的分析报告指出,2015年上海经济发展面临着一些有利的增长因素,其中利率下调和房地产相关政策调整将有利于房地产市场的整体稳定。

对此,有业内专家表示,明年年初上海楼市的确有望延续今年的回暖行情,但长期来看,房地产业依靠高杠杆、强政策刺激的发展模式将面临改变。因此,未来更长的一段时间里,上海楼市机遇与挑战并存,应主动适应新常态,认清大势,顺势而为。



在12月18日举办的闽商高峰论坛上,2014年表现突出的闽系房企代表上台领奖

观点



□ 吴晓波
知名财经作家

未来上海楼市将更稳定

相信2015年的经济形势会比今年更好,房地产市场会出现比较大的复苏,因为房地产已经走出了结构性的衰退。明年年初,上海的一些高端楼盘很有可能出现价格微涨的现象。但值得注意的是,房地产市场的复苏跟产业结构的调整关系不大。

因为从长期来看,房地产的投资对经济的拉动力已经到了中后期,需求量会慢慢减弱。例如上海在过去十年里常住人口增加了29%,而未来十年不会再增加这么多,因为学校、医院等基础设施很难跟上如此大量的增长。

长达四年的经济紧缩、房地产调控在今年开始慢慢步入尾声,四年的整顿,使得很多小型开发商被淘汰,这有利于房地产市场更加市场化、更加稳定的发展。放眼未来,随着新型城镇化的推进,房地产市场会显示出两个特质:

其一,北京、上海等一线城市的房地产市场抗跌性依然最强,但其价格的上涨空间或会逐步缩小。其二,未来四、五线城市的房地产增长会非常明显,但相应的风险也会更大。



□ 蔡为民
知名房地产专家

房企拿地体现对上海信心

2014年房地产市场经历了一个调整期,在上海楼市,这个调整主要是房地产长效机制的建立,这种调整力量对楼市的影响已经逐步显现出来,房地产市场会慢慢稳定下来。

仅就上海楼市而言,从今年土地市场的表现来看,开发商普遍还是比较看好明年的上海楼市。2014年排名前十的单价“地王”中,有8个是上海的地块。如果说年初土地市场的繁荣是2013年带给房企的预期过高的话,年底上海连续拍出的几幅高价地块更能说明房企的信心正在恢复,其

资金压力也随着下半年成交的回暖而有所缓解。

虽然限购无放松迹象,但上海一直以来都在以其独特的城市魅力吸引来自各方的购房需求。只要政策稍有松动,上海便能迅速引流买方进入,今年房贷放松后楼市成交量迅速回升就是最好的体现。除此之外,未来上海还有许多利好效应尚未充分释放,包括已经耳熟能详的迪士尼、大虹桥交通枢纽、自贸区等等。因此,在大量需求的支持之下,未来上海的房地产市场还有一定的上行空间。

中国-舟山

国家海洋经济示范保税区

致力打造国际物流枢纽港

2011年国家相继批复了《浙江海洋经济发展示范区规划》和设立舟山群岛新区,通过浙江海洋经济的探索发展,进而带动整个社会经济转型发展。2012年舟山群岛新区成为我国第四个国家海洋新区,着力构筑大宗商品交易平台,将浙江沿海建成我国重要的大宗商品国际物流中心,为我国战略物资供应提供有力支撑。重点打造“国际物流枢纽岛”、“对外开发门户岛”。

舟山港位于我国东部沿海,长江、钱塘江、甬江入海口处,背靠长江经济带与东部沿海经济带“T”型交汇的长江三角洲地区,衢山岛位于浙江省舟山群岛中北部,处长江和钱塘江入海口外缘,背靠沪、杭、甬经济区,国际航线穿越其境,被誉为我国海上的“通衢大道”。衢山港,是舟山港域极具开发潜力的深水港区,是打造国际物流岛的理想之岛。

建设规模:本项目用地约1300亩;新建五十年防潮标准的海堤,连接东西两侧山体,形成封闭区域,海堤总长度约1800m;总用海面积约132.26公顷(其中围填海面积39公顷);项目总投资15.7亿元。目前以进口木材为主体审批,年吞吐量258万吨。如果有其他产品合作用以增加品种可更改港口申报内容。本项目依托舟山港域大衢山岛优越的深水港航资源,发展囊括中转、储运、贸易和其他品种为一体的大型港口物流基地,辐射东部沿海、海西经济区等,因此,本项目建设是实施浙江海洋经济发展示范区和舟山群岛新区国家战略,打造舟山“国际物流枢纽岛”的需要。

本项目主要经济腹地区位优势优越,拥有面向国际、连接我国南北、辐射中西部深远腹地的密集立体交通网络和现代化港口群,在全国综合交通运输系统内发挥着不可替代的作用。

我鼎盛港口发展有限公司为了把大衢山海上物流中转码头项目做强做大,更好的发挥优势。我公司决定向全国优秀企业来共同开发港口项目,有意向企业请来电了解或来港口项目地考察,具体合作方式可以当面洽谈。

地址:中国浙江省舟山市岱山县高亭镇山外路195号
网址: <http://www.dskgjt.com/>
招商电话: 0571-89180899-8005
15068781711(朱先生)
13587081999(孙先生)
E-mail:randy89757@hotmail.com