



易居中国房地产丛书

中国楼市 风云录

梁志超 著

学林出版社



易居(中国)房地产丛书

中国楼市风云录

梁志超 著

学林出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国楼市风云录 / 梁志超著. 上海: 学林出版社, 2006.7
ISBN 7-80730-181-3

I. 中… II. 梁… III. 房地产业-概况-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 060017 号

中国楼市风云录



作 者—— 梁志超

责任编辑—— 宋黎刚

特邀编辑—— 陈莉莉

封面设计—— 王 芾

出 版—— 上海世纪出版股份有限公司
学林出版社 (上海钦州南路 81 号 3 楼)
电话: 64515005 传真: 64515005

发 行—— 新华书店 上海发行所
学林图书发行部 (上海钦州南路 81 号 1 楼)
电话: 64515012 传真: 64844088

印 刷—— 上海展强印刷有限公司

开 本—— 890×1240 1/32

印 张—— 8.375

字 数—— 24 万

版 次—— 2006 年 7 月第 1 版
2006 年 7 月第 1 次印刷

印 数—— 3000

书 号—— ISBN 7-80730-181-3/F·20

定 价—— 25.00 元

(如发生印刷、装订质量问题,读者可向工厂调换。)



1996年，建设部部长侯捷荣膺“联合国人类居住特别荣誉奖”后接受作者采访



2001年7月13日中国申奥成功当晚，随中国上海房地产代表团在莫斯科彻夜欢庆

中国楼市风云录



1994年赴三峡采访拆迁与移民工作

2000年全国住宅小区开发济南现场会，与现任建设部住宅与房地产业司司长沈建忠合影



1998年全国住宅与房地产工作会议期间，与新闻同行切磋，左一为《房地产报》总编杜产明



1997年上海新天地石库门改造开发，
采访香港瑞安集团主席罗康瑞后合影

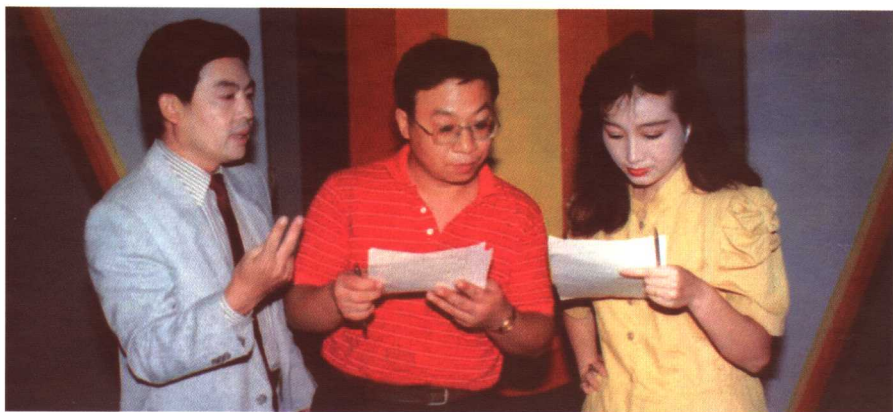


2003年中国优秀环境住宅
设计大赛颁奖仪式在北京
人民大会堂举行，在代表
们和全国人大领导合影前
采访有关专家



2006年与解放日报报业集团《房地产时报》主编宋心昌研究报道重点

中国楼市风云录



1991年上海电视台演播厅“房管知识大奖赛”前，作为节目总撰稿向主持人刘维、肖亚说串台词



1993年浦东开发三周年之际，采访电影表演艺术家秦怡浦东寻根



1987年随上海市新闻学会组织的记者团赴甬

序 一

桑荣林

作为易居中国房地产丛书首本——《中国楼市风云录》问世了。

从20世纪80年代后期至今,梁志超一直是中国房地产改革与发展前沿的一名记者,写出一篇篇新闻报道。选入本书的有100余篇文章,主要是深度报道、调查报告、专访、短评和述评,分成四个部分。时间跨度为1990到2006年整整十六年。这是进入房地产领域后,梁志超记者生涯的足迹印痕和耕耘业绩的一次集中回顾和展示。

我拿到本书书稿时,觉得一篇篇文章中都有我熟悉的脸庞和声音,不禁感慨良多,激动不已。

说十六年也好,提十八年也罢,其实,我等都是改革开放后中国房地产业改革和发展的见证人和参与者。随着房地产业的迅速崛起,《房地产报》作为中国房地产行业第一张报纸,在80年代后期应运而生。同时,也就有了第一批房地产记者,梁志超就是其中之一,并担任新闻部主任。记得这批记者,以上海为据点,通过在全国重要城市和地区设立记者站和通讯联络站,活跃于祖国的东西南北,穿梭于沿海和内地,像蜜蜂采蜜似地传递信息,沟通交流,关注热点问题,扶持新生事物,推出区域专版,促进城际互动……工作得卓有成效。90年代后期,得到业内外广泛好评的《房地产报》竟无疾而终。不久,解放日报报业集团《房地产时报》创刊,梁志超“改嫁”。作为第一代房地产媒体的记者和骨干,他对房地产领域改革和发展的跟踪采写从未间断。

从本书中可以看出,记者在采写新闻、客观报道的同时,不可能没

有个人的观点和倾向。梁志超文章的选题多为房地产热点和发展阶段中的关键问题,在准确度的把握上,达到相当专业的水准。他的一系列评述和观点,是经得起实践检验的,充分显示了他的勤奋、才华、积淀、成熟和功力。

对这本书和作者,我应该表达一种褒扬、赞赏、钦佩和敬意。眼下一些学者和记者,冠以“著名”者并不鲜见。对梁志超,我觉得在“记者”前面加上“资深”两字,是恰当的。

2006年7月

(作者系上海市房产经济学会名誉会长、研究员)

序 二

张永岳

梁志超先生是一位有着相当专业素养的房地产界资深记者。其新闻作品选编《中国楼市风云录》，经过一段时间的努力，终于正式出版了，这是一件值得祝贺的事。

在上海乃至中国房地产业发展过程中，房地产新闻媒体及新闻工作者发挥了独特的作用，梁志超先生就是房地产优秀新闻工作者中的一位。认识梁志超已有十多年了，他是华东师范大学东方房地产学院房地产研究生进修班的第一期学员，从一开始我就感受到了其敬业、勤奋、务实的优秀品质，而且对房地产新闻事业情有独钟。十多年来，梁先生不管是在《房地产报》还是在解放日报报业集团《房地产时报》，都是勤恳务实，活跃在房地产新闻领域，撰写了大量的稿件。在这一过程中，我们经常会有工作往来，感觉只要是经过梁先生之手的新闻稿件都是相当专业的，可以放心的。

《中国楼市风云录》一书，是梁志超先生这十余年来的新闻作品选编，其主要特点有三：一是客观，如实地反映了中国房地产业尤其是上海房地产业的新闻事实；二是鲜活，比较生动地再现了房地产业发展的一些重要轨迹；三是专业，其主要观点和论述经得起理论上的推敲。现在，房地产新闻报道非常多，而具有专业深度的文章相对为数较少。从这个意义上讲，梁先生这本有着专业水准的新闻作品选编也可为年轻的房地产新闻工作者所借鉴。

《中国楼市风云录》的出版，应该说也是一种缘分。上海易居房地

产研究院成立以来,一直想在房地产专业出版上做点编撰集成工作,为此专门成立了易居中国房地产丛书编辑部。恰逢担任编辑部主任的原上海人民出版社的资深编辑陈莉莉女士,与梁志超先生认识交往已有数十年。也正是在她的一手促成下,梁志超先生的《中国楼市风云录》得以加快完成出版。

由此想到,梁先生、陈女士乃至包括我个人在内的这一茬人从传统的观点看,都已届知天命之年,做事应随缘;但从现代观点看,还不算老,应该还是可以有所作为的年龄。如果能做到随缘又有为,不失为一种较佳的生活境界。由此,更期望梁先生及这十余年来在房地产领域的同行们在今后能更有所作为。

是为序。

2006年7月

(作者系华东师范大学东方房地产学院院长、博导、教授
上海易居房地产研究院院长)

目 录

序一 / 桑荣林

序二 / 张永岳

说楼市

- 住房消费需求要引导 / 3
- 有感于“打仗也要婚房” / 4
- 征收消费税给楼市的信号 / 5
- 房价“回归”怎么看 / 6
- 从“抑制”到“鼓励” / 7
- 房价走势 数据说话 / 8
- 启动内需对楼市的期望 / 9
- 楼市限炒的反思 / 10
- 房价变化看个案 / 11
- 商品住宅成“配角”之忧 / 12
- 楼市又闻“拉动消费” / 13
- 楼市如镜 / 14
- 倒按揭与以房养老 / 15
- “狼”又来了吗 / 16
- 话说“和谐楼市” / 17
- 二手房指数微跌随想 / 18
- 合理引导市场主体预期 / 19
- “鸡”与“蛋”之争 / 20
- 两个“1000 万”的经济适用性 / 21
- 房价和租金的背离 / 22

- 让房价理性回归 / 23
- 居住与投资莫倒置 / 24
- 住房自有率变化意味着什么 / 25
- 创品牌并非一流 / 26
- 欣闻千套“租屋”将投放 / 27
- 解读“三个为主” / 28
- “大地产,小房产”之预演 / 29
- “鱼和熊掌”可以兼得 / 30
- 房价稳中微升是基本特征 / 31
- 楼市不应大起大落 / 32
- 拍卖成为二手房买卖新途径 / 34
- 倡导“租售并举” / 37
- 区别两种行为 / 39
- 莫对楼市轻率断言 / 40
- “分时度假”此番成吗 / 42
- 空置房积压房是两码事 / 44
- 入世房价升? 降? 平? / 46
- 房价上涨合理乎? 正常乎? / 49
- 把使用权房有偿转让推向前台 / 51
- 住房融资重点应转向个人消费 / 53
- 空置房与安居工程相置换之感言 / 55
- 从“空置不等于积压”谈起 / 56
- 住宅将成为新一轮主导消费品 / 59
- 为“安居工程”正名 / 61
- 中价房开辟新天地 / 62
- 商品房销售尽快走出低谷 / 63
- 开办购房按揭缘何步履蹒跚 / 65
- 楼市呼唤合格经纪人 / 68
- 吸引外资兴建微利房 / 70
- 中低收入者进入楼市 / 72
- 土地增值税引起的震动 / 74

土地批租成新热点 / 75

私房交易管理不能成为盲区 / 76

热点透视

和任志强的“穷富分区”之争 / 81

“老公房”与“老工房”称谓辨析 / 83

选择“卖房人”也应招投标 / 85

土地宏观调控的作用 / 87

沪上老年公寓依然凤毛麟角 / 89

楼市预警预报体系呼之欲出 / 91

上海楼市“三驾马车”齐驱 / 93

严控建高层须令行禁止 / 99

“新”房成为二手房市场主体 / 101

惩罚性赔偿是利器 / 102

谈上海住宅的国际化趋势 / 104

“世博经济”向房地产走来 / 108

沪上房地产期盼“世博经济” / 110

谨防土建安装“富贵病” / 111

土地出让应加快“全透明” / 113

为老年人居住留一席之地 / 115

点击上海楼市“温州现象” / 118

加入 WTO 给上海房地产带来什么 / 122

建立噪声预评价制度迫在眉睫 / 124

主办奥运带来房地产生理念更新 / 125

经济适用房该对低标准说“不!” / 127

科技成果的转化

——住宅产业现代化的思考之一 / 129

呼唤“拳头”产品

——住宅产业现代化的思考之二 / 131

节能与可持续发展

——住宅产业现代化的思考之三 / 133

城市建设主引擎

——住宅产业现代化的思考之四 / 135

发挥住宅产业的“拉动”作用 / 137

“马蜂窝”该捅

——对开发商面临乱收费现象的思考之一 / 139

滋生问题的“温床”何在

——对开发商面临乱收费现象的思考之二 / 141

强化银行业的“造血”功能 / 143

差价拨房交换有“戏”可唱 / 146

资金宜驻普通房

——宏观调控后房地产市场思考之一 / 148

呼唤规范的交易模式

——宏观调控后房地产市场的思考之二 / 150

房地产形成“外商投资热” / 152

治愈屋漏疮疾刻不容缓 / 153

访谈纪实

建筑语言不分国界

——访美国 BBG 公司全球首席设计师 Yann Leroy / 157

生态量化 因地制宜 功能细分

——访中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长张元端 / 158

留下空间给消费者

——访香港远东发展有限公司主席邱达昌 / 160

房地产预警体系如何形成

——访上海市政府参事、社科院研究员、博导张泓铭 / 162

居住文化的哲学思考

——著名房产经济学家张永岳教授访谈录 / 165

看楼市四要点

——访著名房地产专家印堃华教授 / 170

环境:当代住宅建设的关键词

——访联合国“国际科学和平周”中国组委会执行主任高潮 / 174

希望在上海留下作品

——日本建筑大师安藤忠雄沪上谈 / 176

台湾人眼中的上海楼市

——访宝岛资深房地产专业人士 / 177

拨开迷雾看“过剩”

——访中国房地产业协会副会长兼秘书长顾云昌 / 179

二手房市场的“晴雨表”

——访上海二手房指数专家委员会主任桑荣林研究员 / 181

看群众满意不满意

——访建设部住宅与房地产业司司长谢家瑾 / 183

为绿色生态住宅正名

——建设部科技委副主任聂梅生教授诠释要义 / 185

激活住房即期消费

——访建设部副部长宋春华 / 187

规划设计是关键

——访建设部副部长谭庆琰 / 189

培育房屋租赁市场

——访建设部房地产业司副司长沈建忠 / 191

搏击长空的“海鸥”

——记香港著名企业家罗康瑞 / 193

“小康不小康,关键看住房”

——访建设部部长侯捷 / 194

“烟台模式”在延续

——访烟台市住房制度改革办公室主任王清元 / 197

加大房改力度 持续发展住房

——访上海市副市长夏克强 / 199

业界风标

楼市清风东方来

——华东师范大学东方房地产学院成立十周年纪实 / 203

最是春雨润物时

——上海易居房地产研究院挂牌 / 209

外资沪上步入长线投资 / 213

长三角房地产一体化发展 / 215

房地产倡导“精明发展” / 217

外滩源

——聚焦新一轮上海城市的保护与开发 / 219

沪港房地产竞争起硝烟 / 224

我国住房保障多种形式并存 / 226

武汉:破一个“禁区” 活一方市场 / 228

公房转租:楼市的一道风景线

——来自“东瓯名镇”温州市的报告 / 229

安居工程在筑城

——贵阳市创造“七个结合”成功经验 / 233

重铸中国“华尔街”

——上海外滩地区房屋置换纪实 / 236

告别房地产“泡沫”

——沉寂数年的海南悄然复苏 / 240

村庄里崛起的都市

——记广东省东莞市长安镇 / 242

“楼战”,开始短兵相接

——记沪上首次大型房产展 / 252

房改方案势在必行顺乎民意 / 254

昔日黑灯瞎火 而今路灯林立 / 256