

Shanghai real estate marketing

# 上海楼市的 “紫檀木”现象

季宝红 著

上海财经大学出版社

Shanghai real estate marketing

# 上海樓市的 “紫檀木”现象

季宝红 著

上海财经大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

上海楼市的“紫檀木”现象/季宝红著. —上海:上海财经大学出版社,  
2006. 1

ISBN 7-81098-514-0/F·466

I. 上… II. 季… III. 房地产-研究-上海市 IV. F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 131678 号

☐ 责任编辑 麻俊生

☐ 封面设计 钱宇辰

SHANGHAI LOUSHI DE ZITAN MU XIANXIANG

上海楼市的“紫檀木”现象

季宝红 著

---

上海财经大学出版社出版发行  
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮件: [webmaster@sufep.com](mailto:webmaster@sufep.com)

全国新华书店经销

上海市印刷七厂一分厂印刷

上海叶大装订厂装订

2006 年 1 月第 1 版 2006 年 1 月第 1 次印刷

---

787mm×1092mm 1/16 16 印张 185 千字

印数: 0 001—3 000 定价: 24.00 元

摆在读者面前的这本书,是上海复旦大学房地产研究中心特约研究员、上海望源房地产开发有限公司董事长季宝红先生近几年来对上海房地产业发展中诸多问题论述的文章选辑。从事房地产开发与经营的企业家有很多,但像季宝红这样有思想、善思考、懂分析,尤其是能对房地产的现状、未来做出研究的企业家确实不多。

选录在这本书中的文章从内容看分几个部分,分别从不同角度反映了作者对上海房地产业发展现状的独到认识和精妙看法,自成一家之言。这些认识和看法表现在如下几个方面:

第一,关于上海楼价的理性思考。2003年正当上海房地产开发商、中介商,以及一些房地产专家、学者声称,上海房价还要“再涨20年”时,作者在复旦大学经济学院作了《上海楼市的“另类”预测》的演讲,预言2004年上半年上海楼市(包括价格走势)将出现“拐点”,尽管这一“拐点”因种种原因推迟了几个月出现,但他的预见性却十分科学,完全符合中央政府对楼市调控的判断和意图。

第二,关于楼市评说的新颖概念。例如,关于上

海人买房流行“T+1”概念、上海楼市的“梧桐树效应”、上海楼市的“排骨面指数”、上海楼市的“菜谱理论”、楼市出现“奥林匹克”现象等文章,不仅标题夺目,而且观点新奇,分析生动,读之有味,阅后真有耳目一新之感。

第三,关于房地产经营战略战术的坦陈阐述。他的《房产投资的十九条原则》一文,其第一条“锁定原则”中讲的“区域锁定”、“价格锁定”、“付款方式锁定”、“房型锁定”、“发展商锁定”,以及“现房、期房锁定”这六“锁定”,是一切购房者在购房前非常值得一读的一套真经,掌握了这六“锁定”真经,买房即使不占便宜也至少吃不了大亏。

第四,关于“望源错层理论”的经验总结。上海错层房是季宝红个人的杰作,它是上海“石库门”文化的发扬光大,也是上海房地产开发“与时俱进”的历史见证。在发展错层房建设方面,望源企业敢作敢为,不断创新,作者从自己实践经验总结中,既充分肯定了“错层房”这一房型的成功奥妙,也提醒开发商们不能不顾条件一味盲目“克隆”,否则就可能遭受多种损失。

作者既做企业,又做研究,当媒体对他这种“双栖”现象做出报道,并称他为“另类经济学家”时,他非常实在,说:“我不在乎人家怎么称呼我,我做房地产经济研究是实实在在的,研究是我的爱好,是我的兴趣所在,其他的都不重要。苦孩子出身的高尔基写出传世作品,他想的不是将来当作家。”确实,季宝

红自己从来没有想做什么房地产经济理论家,他只是有兴趣于研究和思考房地产经济中一些问题,他的思考和研究形成了本书这些文章。尽管这些文章还不算什么大作品,却是很有价值的思想的结晶,对于促使我国房地产行业健康和谐发展会起到积极作用。为此,我乐于为此写上这几段文字,算一个序吧!

复旦大学经济学院教授、博导 尹伯成  
复旦大学房地产研究中心主任

2005年11月

# 目 录

---

## 1 序

### 宏观走势

- 3 上海楼市的“另类”预测  
——2004 年上半年上海楼市出现“拐点”
- 18 “入世”后房价下调 15%?  
——与王石先生商榷
- 22 上海楼市前景如何?  
——加入“WTO”后上海楼市的理性思考
- 25 2002 年上海楼市大预言
- 28 对“超级大盘”的思考
- 31 不怕做不到,只怕想不到
- 34 上海住宅市场有效供应不足
- 37 世纪之末又一次商机来临  
——收购包装黄金地段滞销楼盘有利可图

- 40 装修房:房地产业的新经济运行模式
- 43 外环线建设改变上海人购房观念
- 46 申城房产商从海派文化中汲取精华
- 48 对土地储备的“另类”思考
- 51 烂尾楼:是商机还是陷阱
- 54 上海房价与温州炒房客
- 57 解析上海房地产市场中的五大关系
- 63 如何跨过上海楼市这道“坎”
- 68 世博会是否可以迁址崇明
- 72 要创新,不要拷贝  
——罗店新城规划思路的调整
- 75 上海中心城区的旧区改造应该暂停
- 79 换个思路来考虑上海动迁基地的选址

## 楼 市 评 说

- 85 上海人买房流行“T+1”概念



- 88 上海楼市的“梧桐树效应”
- 90 解读上海楼市的“排骨面指数”
- 92 上海楼市的“菜谱理论”
- 94 申城楼市会出现“杭帮菜”现象吗
- 96 令人深思的“吴中路现象”
- 98 灰色地毯与沥青路面
- 100 上海楼市的“十年”三代
- 104 楼市呼唤“明星品牌”
- 108 前度刘郎不再来
- 110 上海楼宇设计：外来“和尚”难念经
- 112 “新虹桥生活圈”怎么了
- 115 上海楼市要进行思想解放运动
- 119 上海楼市打响“北伐战争”
- 122 解析上海楼市的“机场经济”
- 125 北外滩蓄势待发

- 128 浦江两岸综合开发实质性启动
- 131 轨道交通再现“沙丁鱼罐头”
- 134 村庄里的都市和都市里的村庄
- 136 缺乏金融支持 市区楼盘开发力度不强
- 138 从“砖头”转向“人头”  
——对房地产信贷“人头”概念重新界定
- 140 楼市出现“奥林匹克”现象
- 143 楼市与股市此消彼长

## 营 销 兵 法

- 147 “文化打包”勿轻信 购房还须细斟酌
- 150 换一种视角看楼市
- 153 为“水景住宅”号脉
- 156 “都市景观系数”大揭秘
- 158 解读房地产“新概念”

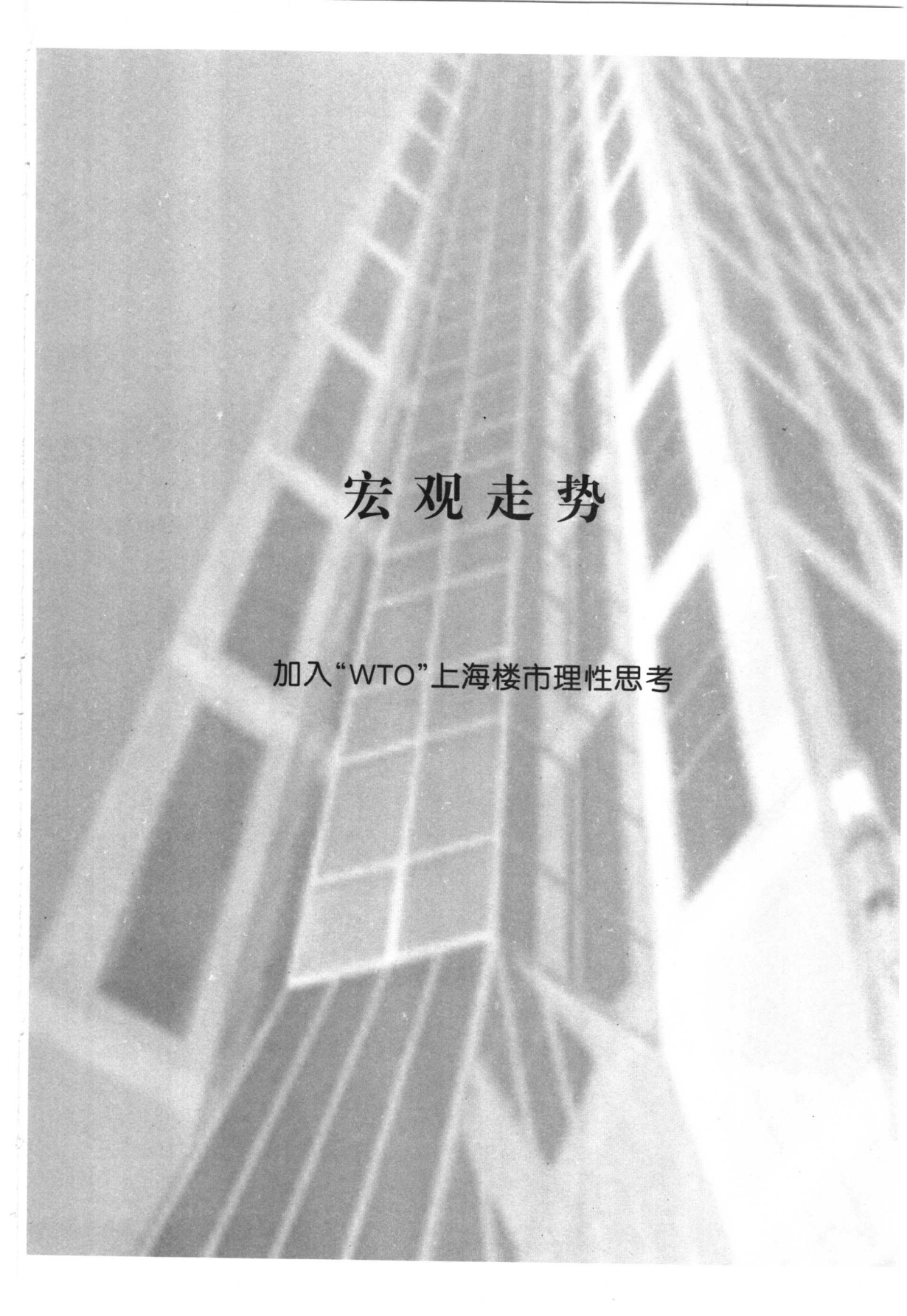
- 161 卖点尽在楼盘外
- 164 申城楼市:优秀营销商难以脱颖而出
- 166 房产投资的十九条原则
- 176 埋头开车别忘了抬头看路
- 178 对发展商来说:土地是一块布匹
- 179 营销商是否真的无能为力

## 望 源 错 层

- 183 不是石库门里搭阁楼  
——错层房如何继续“错”下去
- 186 错层房走俏楼市奥秘何在?
- 189 营销商给发展商吃“错”药
- 192 专利对企业意味着什么
- 194 望源在追寻什么
- 198 收获在无形之间  
——对望源建现代艺术馆的“错位思考”

## 媒体链接

- 203 “地产德隆系”即将浮出水面  
——望源企业董事长季宝红访谈
- 215 季宝红：“另类”经济学家
- 222 “房价口水战”的来龙去脉
- 225 季宝红拉响楼市“警报”
- 230 一碗“排骨面”“吃”了大半年
- 232 烂尾楼，不如让它“安乐死”
- 238 房价还要上涨 20 年言过其实
- 240 后记



# 宏观走势

加入“WTO”上海楼市理性思考



# 上海楼市的“另类”预测

——2004 年上半年上海楼市出现“拐点”\*

各位同学、各位老师下午好：

非常感慨，作为一个没有受过系统教育但又非常喜欢思考的一个私营房地产商，能站在复旦大学神圣的讲台，针对目前最热门的话题“房地产”与各位进行沟通。来复旦的路上，我突然想起钱钟书先生的一句话，大意是有学问的人教书不算有本事，没学问的人都能教书那才算有本事。今天能在这里慷慨陈词，感谢尹伯成教授给予我这个没学问的人一个机会。

我已有八年的经营企业的经历，我所领导的望源企业取得了一些小的成绩，回想起来固然需要机遇与勤奋，但最需要保持独立思考的能力，保持一份清醒。所以，在上海 90% 的开发商都在欢欣鼓舞，庆贺自己的成功之机，我觉得有责任与良知，对上海房地产市场发一种“另类”的声音，这个声音是我独立思考的结果。我今天要讲的题目是：上海楼市的“另类”预测——2004 年上半年上海楼市出现“拐点”。

\* 本文为 2003 年 11 月 25 日在复旦大学房地产研究中心的演讲。

## 从宏观角度分析上海楼市

站在全球房地产业泡沫警钟已敲响的背景下观察上海楼市

上海楼市不是孤立的,我们应该站在全球房地产业的角度来看上海楼市。现在全球房地产业的泡沫警钟已经敲响。现在我们看一下世界重要城市的房地产现状:从伦敦到马德里,从华盛顿到悉尼,不断上涨的房价曾经是多年来人们聚餐时的热门话题。7年来按照实际数字计算,许多国家的房价上涨速度比以往任何时候都快,而机构投资者也纷纷热衷于把资金从股票转移到房地产。

20世纪90年代中期以来,澳大利亚、英国、爱尔兰、荷兰、西班牙和瑞典的房价都涨了50%以上,美国房价相对而言较有限,为30%,但这仍然是有记录以来最大幅度的实际上涨。

以英国为例,10年来,商用和住宅用房地产总报酬率(包括租金收入)一直远高于10%,超过了股票或者金边债券的报酬率。而近3年来,英国的房价上涨了55%,股票价格则下跌了40%。

此外,税务官们也往往对住房要比对金融资产“礼遇”得多。在大多数国家,自有住房者的抵押贷款利息支付获得税收减免,或者第一次购房者获得免税。自有住房还起码部分地免于缴纳资本所得税。

泡沫使全球房价走低。一些国家的中央银行,为了缓冲3年前美国和欧洲股市的暴跌,曾通过压低利率来



支持房地产。而如今,一场世界性的房地产泡沫危机已经开始出现。尤其是在美国、澳大利亚、英国、爱尔兰、荷兰、西班牙等国家,房价出现市场性下跌,显露出当初中央银行压低利率举措所留下的隐患。

仍然以英国为例。据英国某房地产集团的调查发现,现在英国住房价格出现了自2001年11月以来的首次下降,尽管降幅只有0.1%。该集团警告,这可能是住房市场进一步下滑的开端。在2003年下半年,楼价跌幅有可能达到20%~30%。这是该集团通过对4 000多家房地产公司调查得出的结论。

英国第一家大型房地产集团也证实了房地产市场下滑的趋势。该集团称,向首次置业的房主发放的抵押贷款已经降到30多年来的最低水平,许多人放弃了购置新房的计划,而二手房的成交价格则下跌了10%~15%。

英国皇家特许测量师协会也认为,伦敦及英格兰东南部的房价正下跌。此外,从其他种种现象如房地产交易成交速度来看,人们对买房的需要正在下降,因此房产市场的下滑已经不可避免。

众所周知,房价的上涨如果吻合市场供求规律,其下跌造成的房地产价值振荡幅度,也会符合市场经济的运行规律,对市场的冲击不会很大。而如今的现状是,人为造成的房价暴涨的因素,使房地产背离市场的价值规律,其危险性应当引起投资房地产者的警觉。

一般情况下,形成房价上涨的主要原因,是大规模的市政动迁或非住宅类建设项目动迁所形成的第一次购房流。这种购房流是临时现象,随着第一次购房需求的不断减少,房价下跌是必然的。任何商品的市场供应都有饱和点,过了饱和点,其价格必然会与市场的实际需求相