

浦东:大户型存量全市居首

地产评论员 冯燕 李韶萌 李栋

浦东新区住宅库存量

1290155 平方米

川沙板块	238517 平方米
外高桥板块	214519 平方米
张江板块	168711 平方米
唐镇板块	168469 平方米
陆家嘴滨江板块	114482 平方米
三林板块	113750 平方米

2012 年 5 月 22 日网上房地产数据

从存量分布来看,原浦东新区和原南汇区的商品住宅存量分列全市第一和第四位。和区域本身的特质以及所吸引的人群相关,“大浦东”呈现出“泾渭分明”的特征。

中高端产品库存压力增大

网上房地产截至 5 月 20 日的数据,原浦东新区住宅库存为 7796 套、1301336 平方米。其中 210 平方米以上房源库存有 1612 套、526024 平方米,占比四成。

按照库存面积来看,区域内川沙板块、外高桥板块、张江板块、唐镇板块、陆家嘴滨江板块、三林板块和花木板块位于库存前列,这样的结果与这些板块面积在 210 平方米以上房源的库存量密切相关。其中,陆家嘴滨江板块库存总量为 358 套、114482 平方米,而其面积在 210 平方米以上房源为 260 套、102857 平方米,占到板块库存总量的 9 成。

浦东新区小户型存量面积大大低于中大户型,德佑地产分析人士表示,这一方面是由于小户型更受广大刚需欢迎,成交较快;另一方面也与近年来开发商更热衷建造中大户型房源有关。尤其是浦东新区,相关数据显示,其大户型房源存量面积达到 86.5 万平方米,位居全市之首。

吸引高端人群 顶级产品有市场

浦东的大户型房源多为别墅和中高端公寓,在目前的市场情况下,去化速度缓慢,存量逐渐增长。

但对于浦东的一些顶级产品,新聚仁机构地产研究院副院长沙立松则认为,“浦东新区沿江的高端产品,还有一些东部别墅,针对的是顶级客户层,受到的影响并不大。反而是中高端物业会受限。”

德佑地产监控数据显示,2012 年至今(截至 5 月 17 日),原浦东新区商品住宅成交面积为 28.7 万平方米,相比去年同期上涨 80.3%,是全市少数成交量出现上涨的区县之一。而浦东各价格段的商品住宅成交量相比去年同期的涨幅均超过 60%,尤其是单价 5 万元以上的高端楼盘成交面积达 5.5 万平方米。

分析人士表示,浦东新区如陆家嘴滨江板块吸引的是跨地区的高端客群,“对于价值的判断,使他们对于价格并不十分在意。”

虽然区域内高端产品有受众支持,而成交量也出现大幅增长,但浦东新区(原)今年以来的商品住宅新增供应面积为 41.8 万平方米,

◎高库存项目现场调查



泥城苑

2012 年住宅销售:成交 14 套
可售住宅套数:247 套
可售住宅面积:25246 平方米
(网上房地产数据,截至 2012 年 5 月 22 日)

区域需求难以支撑热销

从市中心出发,近一个半小时车程到达泥城苑。

沿项目外沿步行,其周边都是正在建设中的住宅项目,餐饮、娱乐、商场等相对缺乏,生活配套设施还有待完善。

在交通方面,泥城苑离临港新城主城区较远,约有 10 公里左右,附近公交线路较少,而且临近的轨道交通 16 号线尚未建设完成,百度地图显示,如果从最近的公交车站出发到市区,用时约为 4 小时。

泥城苑的售楼处冷冷清清,并没有购房者前来咨询。其销售表显示仅有为数不多的房源成交。据销售人员介绍,该项目共有两种户型,项目最低价为 6888 元/平方米。当询问到优惠力度时,销售人员表示:“这样的价格已经算很低了,所以不会有折扣和优惠活动。”同时他还介绍说,泥城苑自 2009 年开盘至今的购房者大多是本地居民,鲜见市区人士在此置业。

6888 元/平方米的单价,在南汇临港新城板块算得上是低价位了,但面对交通不便,生活配套设施不完善等困境,泥城苑能否以低价补齐这些短板,还是未知数。



港城滴水湖馨苑

2012 年住宅销售:成交 30 套
可售住宅套数:384 套
可售住宅面积:48709 平方米
(网上房地产数据,截至 2012 年 5 月 22 日)

待价而沽行情低迷

滴水湖馨苑同样位于南汇区临港新城板块。

笔者从市中心驱车出发约 1 小时车程到达滴水馨苑。在其周边,笔者并没有发现学校、超市、健身场所等生活和教育设施,大多是正在建设中的工

地和住宅项目。其周边商铺也是冷冷清清,没有商家入驻。而据销售人员介绍,周边的生活设施和旅游景点,如超市、海洋博物馆、新场古镇正在建设之中,尚未完工;而离小区最近的联华超市也在 1.6 公里之外。

滴水湖馨苑的在售户型有 3 种,分为 80 平方米的 2 房、90 平方米 3 房以及少量 120 平方米 3 房,最低价格 9000 元/平方米,均价 12500/平方米。在促销方面,销售人员表示除了全款或者是在本地工作可以享受 9.8 折优惠外,并无其他降价打折措施。

在售楼处,前来咨询的购房者寥寥无几。笔者在项目中看到仅有为数不多的几家住户入住,其他房源皆处于空置状态。销售人员称:“项目 2009 年开盘的时候非常火爆,许多人排队等天亮抢购房源,现在人就少下来了”。



嘉博名邸(二期)

2012 年住宅销售:成交 30 套
可售住宅套数:147 套
可售住宅面积:14469 平方米
(网上房地产数据,截至 2012 年 5 月 22 日)

价格落差影响后市去化

凯德·嘉博名邸位于浦东新区三林板块,项目二期推出 177 套精装住宅,户型有二房 90-93 平方米,三房 143 平方米,均价 34000 元/平方米。

凯德·嘉博名邸的地理位置优势显而易见,距离轨道交通 7 号线杨高南路站步行仅需 3 分钟,可方便换乘多条轨交线路。同时周边步行 5 分钟内汇集十余条公交线路,可通往四面八方。但项目周边配套暂不完善,缺乏生活氛围。据案场工作人员介绍项目周边规划建成沃尔玛卖场。

据统计,凯德·嘉博名邸周边的二手房均价在 20000 元/平方米左右。周边的房子大多年代已久,零落无序地散落在项目周围。该项目几乎所有的楼栋都是紧邻杨高南路而建,噪音污染不可避免。此外,笔者参观三套样板房后发现其中 93 平方米的两房南北通透,采光较好;而 90 平方米套内卧房在进门到底转角处,通风和采光势必会受到影响。这些“硬伤”与项目本身的高单价落差较大。

在案场内有许多前来参观询价的置业者,但真正下单落定的购房者并不多。一些“刚需”购房者对 90 平方米的小户型颇为关注,但项目本身的高单价也成为影响成交量的重要因素之一。案场销售人员介绍称嘉博名邸项目一期自去年开盘至今已售罄,二期自今年 2 月份开盘,目前房源充裕。

批售比高达 1.46:1,供过于求的现象较为明显。

但结合目前浦东的人口状况,业内人士对于目前浦东所面临的高库存并不悲观。

据第六次全国人口普查数据显示,浦东新区常住人口为 504.4430 万人,与第五次全国人口普查 2000 年 11 月 1 日的 318.7445 万人(原浦东新区和原南汇区总计)相比,10 年共增加 185.6985 万人,增长 58.26%。平均每年增加 18.5699 万人,年平均增长率为 4.7%。浦东已成为上海市常住人口最多的一个区。

有分析认为,区域面积超过 1000 平方公里,以及“两个中心”建设的主战场,使浦东具备较完善的公共服务和创业置业的良好空间和环境,这是外来人口规模迅速扩大的主要原因。而如果保持这样的人口增长速度,市场一旦好转,人口对于房地产的需求将使库存压力大减。

原南汇区域库存两级分化

与原浦东新区的中高端压力不同,原南汇区的库存则有两级分化的特点。

截至 5 月 20 日,网上房地产显示原南汇库存为 7319 套,面积为 943357 平方米。其中周康板块为最高库存板块,达到 2987 套、面积为 369227 平方米,其后是惠南板块,这两个板块各面积段库存较为均匀。

而同样高库存的临港新城板块,则以刚需面积段为主。其 70-90 平方米面积段库存达 508 套、42810 平方米。航头板块则不仅有 70-90 平方米房源 188 套、面积达 15999 平方米的库存量,其 210 平方米以上房源更有 318 套,库存达 77584 平方米,占比近六成。

沙立松表示,南汇在未与浦东合并前就是供应大户,“一些低密度住宅、联排较多”。同时也不乏临港新城板块的刚需楼盘。

与浦东新区成交量的大幅回升不同,原南汇地区今年以来的成交面积出现了 16.8% 的下滑,但今年至今其新增供应面积为 20.4 万平方米(截至 5 月 17 日),基本与成交面积相当,供求处于相对平衡状态。不过部分成交排名靠前的项目为去年推盘的项目。御沁园、万科清林径、御景熙岸公寓等楼盘成交量都超过 150 套。

人口导入成关键

原南汇刚需项目的滞销,与其户均面积和人口密度有关。

普查资料显示,浦东新区人均住房面积 27.97 平方米,而其南北差异较大,北片地区(原浦东新区)人均住房面积 25.25 平方米;南片地区(原南汇区)为 36.61 平方米,是北片地区的 1.4 倍。区域内需求并不旺盛。

另外,浦东新区人口密度为 3909 人/平方公里,其中北片地区 3794619 人,面积 569.15 平方公里,人口密度 6667 人/平方公里;南片地区 1249811 人,面积 721.48 平方公里,人口密度为 1732 人/平方公里。这也就造成了人们对于原南汇某些区域“空城”的观感。

人口密度低造成了需求的短缺,要改变这样的状况,人口导入是关键。

去年,就有消息称,临港新城将被打造成为具备较高能级的城市综合集聚辐射功能、集聚 60 万至 80 万人口的新城。

而《浦东新区人口计生十二五规划》中也表明:到 2015 年末,新区常住人口预计达到 550 万。与“十一五”期末比,将增加约 50 万人口,这些无疑都将进一步增加房地产市场需求。