

刚需“票仓”理性回归 房价下调能否助库存大户嘉定“脱困”？

地产评论员 冯燕

嘉定楼市从借力轨交提速发展，到今天成为区域库存排位全市第一的“重灾区”，时间不过短短三年。

虽然面临着高库存风险，嘉定对于开发商来说依然不乏机会与诱惑。近日，便又有一家大型房企——佳兆业进入嘉定。6月25日开幕的2012上海市嘉定区城市发展招商推介会，似乎也透露出嘉定二次提速的雄心。

而在高库存的窘境中寻求突围，无疑是嘉定楼市目前的主命题，理性的回归是必然的结果，也是出路。

价格回归

6月下旬的一天，笔者来到位于嘉定的保利湖畔阳光，下午三点的光景，售楼处门前停有颇多挂着沪牌照的车辆。

“目前，我们的公寓只有一些尾盘了，面积在137平方米左右，总价175万元。”售楼人员称。而这样折算出的均价，仅为12770元/平方米左右。

值得一提的是，在售楼处一角，特意张贴着有关于嘉定区近年来开发商拿地的情况以及楼板价。结合这样的数据和楼盘的报价，对于购房者应该会形成一种价格影响力。

经历价格飙升的嘉定，在投资离场、购房者观望的现实情境下，提前预支了未来的房价开始寻求理性的回归。

据汉字地产新房监测数据显示，截至6月20日，今年嘉定区商品住宅成交面积为505451平方米，成交总金额为72.15亿元，折算出的成交均价在14274元/平方米左右；数据同时显示，去年下半年嘉定区商品住宅成交面积合计为544203平方米，成交总金额则为87.09亿元，那么成交均价则在16000元/平方米左右。也就是说，从去年下半年到现在嘉定均价已有超过10%的下降。

而据同策咨询研发中心数据显示，板块住宅成交量约占全区2成左右的安亭，成交均价曾在2010年上冲到1.5万元/平方米以上，目前已回落到1.1万元/平方米左右，几乎回到2009年的价格水平。而分析人士也称，目前区域内商业配套较为稀缺，等到发展成熟尚需时日。

汉字地产董事总经理施宏毅认为，目前，嘉定板块内多数在售项目仍然坚持贯彻“以价换量”销售模式。由于近几年开发商拿地成本较高，再加上各类建安成本、财务成本、人工成本等各方面因素，实质上很多新



据汉字地产新房监测数据显示，嘉定区域内成交对象多以刚需项目为主，在100-150万总价区间段内，占全市成交总量比重接近28%，相反，在250万以上总价段内，占比则快速降低至6%以内。

价格区间段	嘉定成交面积 (m²)	全市成交面积 (m²)	所占比重 (%)
100-150 万	183560	656083	27.98
150-250 万	135249	793521	17.04
250 万以上	58812	1113023	5.28

盘已经出现“成本价卖房”的现象，嘉定区仍然是低价刚需盘供应最为密集的区域。

理性认知

从数据来看，嘉定的房价在回归，而对于嘉定的开发商而言，其态度之理性也惊人地一致。诸多接受采访的人士，虽然对于降价带来的性价比和区域未来价值有所肯定，但对于目前的市场状况，均表示“基本合理”。

上海甬新置业有限公司副总经理林磊称，“嘉定板块的规划是十分值得期待的，但由于前期价格被市场拉升得过高，现在趋于理性，整体而言属于一个价格和价值匹配的状态。”

上海永润置业有限公司执行董事时浩也认为，“目前相较于其它较为成熟的板块，嘉定区域的价格较低，但总体上还是与嘉定的发展层次相一致。”

未来，诸多利好规划随着时间推移逐步被贯彻落实后，各类配套进入快速提升通道，对于整个嘉定后续价值无疑将会起到刺

激作用，尤其是嘉定新城板块。但与此同时需要清楚意识到，政策层面将会继续打压投资、投机需求，缺乏这类需求支撑的楼市，将不再会像2009年一样出现非理性快速上涨趋势。因此施宏毅认为，“在调控结束后，嘉定区域内房价将呈现出稳步上涨势头。”

库存隐忧

对于嘉定的高库存，已经被无数次提及，而数据的表示则更为清晰。

数据显示，截至6月20日，嘉定区房源库存量突破150万平方米，位居区域存量排行首位。

从板块情况来看，嘉定新城板块新房存量面积超过65万平方米，这也使其成为全市存货量最多的板块。除此之外，嘉定区域内的安亭、南翔同样也面临着较严重的存货压力，住宅存量面积分别是31.7万平方米及26.3万平方米，分列板块排名第三、五名。

在2009至2010年两年时间内，嘉定

区共成交31幅商品住宅地块，成交土地面积为237万平方米，远远超过其他各大区域。而成交的地块经过开发商开发之后逐渐投入市场，使得嘉定区域内具备大量住宅供应前提，但鉴于宏观调控政策对于楼市具备较强冲击力，制约部分置业需求同时，由于产品供应相对集中化，因而出现饱和状态。

数据也显示出另一个重要信息——与高库存表现同时存在的是高成交。

一位业内人士就表示，“随着开发商及时调整节奏，纷纷落实‘以价换量’的销售策略，在一定程度上刺激刚需入市积极性，而嘉定区域内的在售项目多以刚需盘为主，这使得一部分新推项目有相当出色的表现。”

从今年的成交状况来看，刚需盘集中的嘉定、宝山、浦东一直就是成交排名靠前的三大区域。而仅在上周，位于嘉定的绿地清漪园和安亭新镇就成功晋级成交排名前十强。

根据去年6月至今年5月的月均成交数据来计算存销比，嘉定区域内的商品住宅消化周期需要17.2个月，虽然处于较高水平，但略低于全市整体状态(18.5个月)。

林磊告诉笔者，“从前期来看，嘉定区域推出的体量相对与需求而言的确过剩。但也应看到，今年以来新盘的推量很少，随着市场的回暖，库存消耗会加快，长期来看嘉定还是供需平衡的局面。”

“近几年嘉定新城、南翔等诸多板块迎来了供应高峰，但需求也保持相对旺盛的态势，因此嘉定存在着严重的供过于求现象的定论并不能完全成立。”施宏毅表示。

《 评 点 》

嘉定新城真正成型尚需时日

嘉定新城是上海市城市总体规划确定的近期重点发展的新城之一，嘉定新城主城区、安亭辅城和南翔辅城的组合，不仅将新城的现代与老城的古文化历史元素有机结合，还融合了上海国际体育竞技、汽车文化和观光等多种配套设施。就目前嘉定新城的发展来看，宏伟蓝图已经出现在人们面前，但由于新城与老城之间的粘连度并不高，导致整个嘉定新城真正成型或将要等到多年之后，这也成为嘉定新城目前居住人气普遍不旺的一大关键原因。

虽然全市诸多新城都在崛起，但嘉定新城板块仍将是全市重点打造规划之地，只要切实按照规划进行落实，其竞争力并不容易被动摇。

目前，嘉定是郊区楼市中发展进程较快较热区域。从整体情况来看，由于在售项目数量有限，导致真新及嘉定北部两大板块新房市场表现缺乏亮点，因而可重点关注江桥、安亭、南翔及嘉定新城四大板块。



施宏毅
汉字地产
董事总经理



叶厚彪
21世纪不动产
上海锐丰总经理

两大优势体现嘉定新城性价比

在上海规划的7大新城中，目前只有嘉定新城和松江新城拥有成熟的轨交线路，可以直达上海市区；另一方面，嘉定新城和松江新城在配套等各方面来说都差不多，但目前的新建商品住宅的成交均价，嘉定新城约为1.44万元/平方米，而松江新城则为1.56万元/平方米，每平方米相差1000多元。轨交和成交价格这两点使嘉定新城成为目前外环外性价比比较高的区域。

但相比于其它新城，嘉定新城也有其劣势。几座无轨交的新城都规划有轨交线路，未来将打破嘉定新城在交通上的优势。另外，除松江新城外，其它4大新城目前都处于价格的低谷，相较于嘉定新城板块来说，在价格上具有巨大优势。

不过嘉定新城目前城市化区域的规模远非除松江外的其它4个新城可比，而且其它4个新城还面临着人口导入以及各项规划的开发建设等问题，所以可以说在未来几年内，嘉定新城的地位应该是无可动摇的。