

青年置业调查之市场

特别关注

小户型仅占新增房源一成

90 平方米以下产品紧缺,引发青年置业难题

□本报地产评论员 房蓉

来自策源机构的数据显示:今年上半年新增 90 平方米以下的小户型供应比重只有 10.5%,去年为 15%,就连宏观调控影响最严重的 2005 年比重也高达 20%-30%。“真正的市场需求和市场供给之间是有差异的。”在上周由市青企协会和青年报社主办、市房地产行业协会和市消费者权益保护委员会作为指导单位的青年置业高峰论坛上,同策机构董事长孙益功道出发人深思的现状:“现有房型实在偏大!目前上海楼市平均成交面积为 115 平方米,最近扩大为 117 平方米。远远高于 90 平方米。这不是说作为置业主力的青年人不喜欢小户型,而是想买不到。”

结构性矛盾加剧

“‘末代楼盘’开始大量上市,演绎最后的‘疯狂’。”孙益功认为:造成最近大户型成交较多的主要原因是因为一方面不在 70/90 政策期的一些大户型楼盘最近开始频频推出;另一方面是由于未来预期供应量减少,大户型新一轮行情看好,价格、户型齐升。据悉,目前 51%小户型分布在外郊环间,25%分布在中外环间,内环以内和内中环间各占约 10%的比例。这与青年人更关注的内外环间也存在一定的矛盾。

置业主力购房难

“青年人逐渐成为楼市的主力军,但市场提供的主流产品的总价远远超过他们所能承受的范围。”绿地集团副总裁陆新翥告诉笔者:绿地在启动启航社项目之前做过一些调查,目前上海本地 20 岁到 35 岁的青年人自己拥有住房总量不足 30%,能够承受的房价也是 40-60 万元。外来常住人口中,20 到 35 岁拥有住房的比例不足 5%。根据调查,30 岁以下的购房者占到了 51.36%,其中 25 到 30 岁的青年占到了 46.05%。

“适合青年人居住的三林板块现在成交平均面积一直在 115 平方米左右徘徊。”孙益功表示:三林是青年购买最为集中的地区之一,小面积楼盘有非常强的生命力。但受限于现有供应楼盘,目前单套面积偏大。同样也是青年置业“重镇”的九亭,尽管也是多个楼盘开盘即售罄,但单套面积走势和三林就完全不同,出现大幅度的变化。除了青年城拉低单套成交面积外,九亭明珠、三盛颐景园等项目也都有一半的成交量套均面积小于 100 平方米。

孙益功表示:上海首批“90/70”项目已于今年 6 月份上市,下半年预计将有 5、600 万平方米的供应量,且大多分布在三林、颛桥、九亭等中外环地区。此类项目的上市高峰将出现在 2008 年。所以户型结构矛盾还将持续存在一段时间。



青年置业者已成消费主力,但是适合青年置业的产品却供应放缓。

青年置业五大热点板块

目前上海楼市中有一些板块在消费群体中明显表现出青年购房者集中关注的现象,在此上海易居房地产研究院分析师李信民选择了几个较为明显的板块加以介绍。

松江·九亭板块

代表项目: 上海奥林匹克花园、九城湖滨国际公寓、贝沙湾花园

概况: 九亭目前在售项目主要集中在北区,项目体量较大,规划较好,产品形态丰富。主力成交价格 6000-6500 元 / 平方米。目前在售项目主要以 90-100 平方米的二手房和 120-130 平方米的三房为主。

优势: 依托整体开发以及轨道交通的支撑,加之板块整体价格仍具有一定的价格优势。

闵行·五号线沿线板块

代表项目: 万科阳光苑、北桥春天、枫桦景苑

概况: 五号线沿线板块的颛桥地区成交量达到 33.9 万平方米,江川紫竹板块成交 18.9 万平

方米,成交均价在 6000 元 / 平方米左右。项目主要分布在轨道交通沿线,多由知名开发企业打造,产品创新度较高,以瞄准青年消费群体市场为主而进行开发。

优势: 便捷的轨道交通支撑、成熟的配套设施以及相对合理的价格是五号线板块作为青年置业的主要因素。

浦东·三林板块

代表项目: 万科新里程、尚东国际花园、金谊河畔

概况: 该板块在上半年的需求表现明显,达到 31.4 万平方米,成交均价 9685 元 / 平方米,并呈现稳步增长的态势。区域内云集了众多知名楼盘,产品性价比较高。

优势: 年底轨道交通 6 号线的开通使板块与陆家嘴、金桥甚至外高桥等经济开发区区域的联系更佳便捷。

宝山·共富共康板块

代表项目: 和欣国际花园、新

梅绿岛苑、宝宸共和家园一街坊

概况: 该板块产品主要以面对首次置业的消费者为主,因此在产品面积段的设计上相对紧凑区域均价在 8500-9000 元 / 平方米。

优势: 成熟的轨道交通连线城市核心区域,面积紧凑,总价合理控制,符合首次置业为主的青年购房者需求。

宝山·西城板块

代表项目: 万科四季花城、康桥水都、福地苑、保集绿岛家园

概况: 该板块项目在规划中注重配套与产品力的联系,主力面积段控制紧凑,如万科四季花城主力二房 96 平方米,康桥水都主力二房甚至达到 76 平方米,此外如宝集绿岛家园、福地苑等项目均是以紧凑的一房和二房产品为主。板块目前价格在 7000-8000 元 / 平方米,上半年板块成交达到 20 万平方米。

优势: 产品设计合理紧凑,总价控制得当,发展前景良好。

专家观点

青年置业需要政府社会的扶持

在整个房地产市场领域中,青年需求是最根本的,第二位的才是中年人的养老型保障安居场所。既然市场的主体是青年置业,那么,在开发的重点,政策的扶持重点,金融政策的扶持重点上都应该有差别。

青年绝对不是媒体高度关注的弱势群体,但在青年的前期,他在高额的房价面前的确有很多需要社会帮助的地方,那么我们的政策能不能为首次住房提供支持呢?第一,能否针对首次购房者,将住房公积金上限提高?第二,政府能不能在大的环境中,对首次购房的契税进行逐步的减免?我们只要小小的引导,就可以发挥四两拨千斤的杠杆作用。



华伟
复旦大学房地产研究中心主任