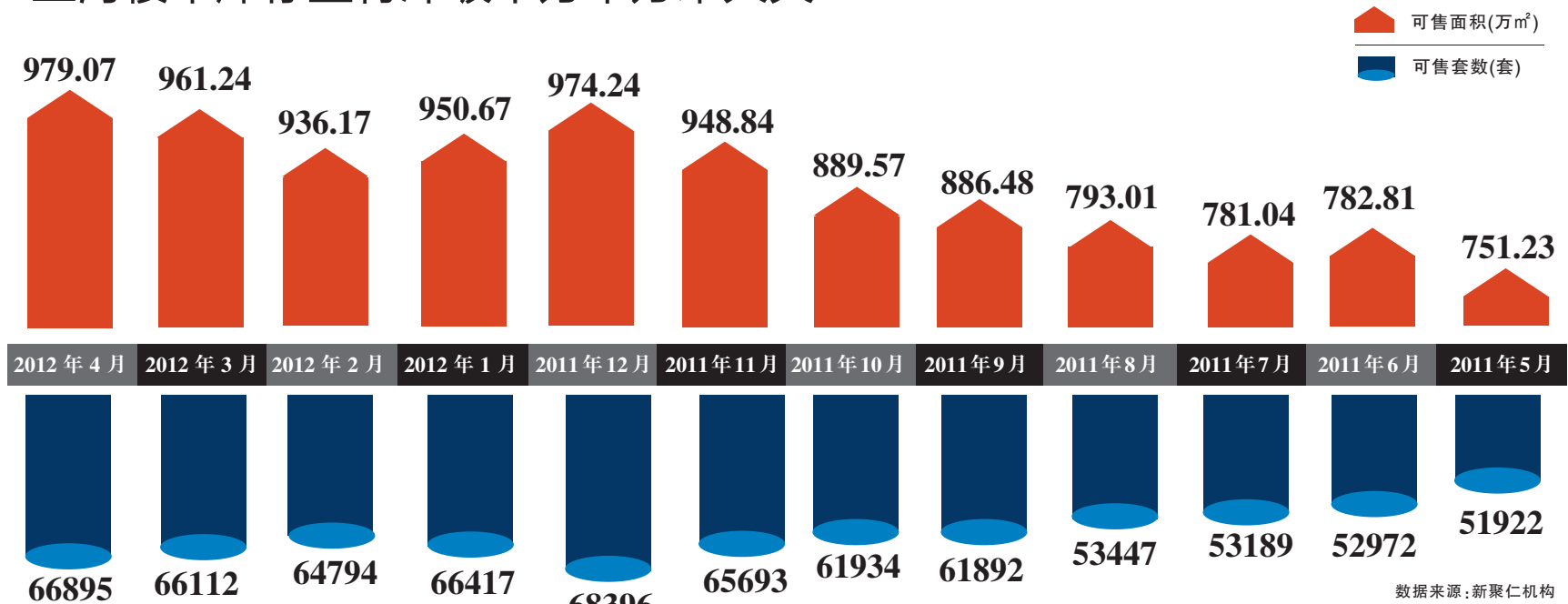


人口激增追不上楼市扩容

地产评论员 冯燕

上海楼市库存量将冲破千万平方米大关



开发速度快于人口导入 外围区域高库存扎堆

距今最近的上海市第六次全国人口普查(以下简称“六普”)部分数据显示,近10年来,上海人口分布呈现中心城区人口减少、郊区人口增加趋势,这与上海城市建设和产业结构调整有密切关系。近年来上海旧城改造与新区开发之间的联动,成为城市人口分布变化的直接诱导因素。

同时,数据还显示,截至2010年11月1日,上海有常住人口23019148人,同第五次全国人口普查时的16737734人相比,十年共增加6281414人,增长37.53%。平均每年增加628141人,年平均增长率为3.24%。

调查显示,中心城区减少的人口以及新流入的外来人口逐步扩散到郊区。与“五普”时相比,常住人口总量增幅超过50%的区域有7个,依次为松江区(146.8%)、闵行区(99.6%)、嘉定区(95.4%)、青浦区(81.4%)、奉贤区(73.6%)、浦东新区(包括原南汇区)(58.3%)和宝山区(55.1%)。而以上区域恰恰正是如今位于高库存前列的7位。

这显然不是一个巧合。新聚仁机构地产研究院副院长沙立松告诉笔者,如今的高库存区域,就是在之前的年份里的土地高供应区域。

在城市发展战略下获得机遇的城市外围区域以及一些新城,大量的土地开发和基础设施建设是必然的。当房地产开发速度快于人口导入速度,而投资需求又被限制后,库存增加就有很大的可能性。

另外,在某些板块还存在着配套发展滞后于房地产发展的情况,板块缺乏好的居住环境也会制约人口的进一步导入,从而影响房产的需求。

“嘉定目前的状况就是房地产开发走在了前面,提前透支了规划、配套,人流导

查看人口普查数据发现,那些在十年中常住人口总量增幅超过50%的区域,如今都是库存大区。在人口急速进入的情况下,浦东新区(包括原南汇区)、宝山、嘉定、松江库存却纷纷高企。人口激增与高库存之间有着怎样的关系?

入受限。”沙立松如是说。

刚性需求逐步释放 高库存遇结构性难题

对于那些库存大区来说,目前的主力受众无疑是刚需。刚需对于价格的要求,往往在外围区域较容易得到满足。但随着目前市场环境下,刚性需求的逐步释放,刚需库存占比逐步走低。

截至5月20日,网上房地产显示,上海可售一手商品住宅面积为993.2万平方米,套数为68251套。

业内人士表示,当年上海一手商品住宅的月均销售面积为157万平方米。消化这一存量并不难,但按今年4月上海商品住宅61万平方米的成交量计算,消化当下库存,则需要16个月。库存去化难度加大。

而根据数据,笔者发现,浦东新区、嘉定、松江三区140平方米以上房源库存面积均占到库存总量的六成以上,原南汇区和宝山区刚需性质较突出,但大户型房源也达到库存总量的45%。

一位业内人士就表示,目前高端房源在存量房的占比已高达6成,而刚需楼盘

则在去化较为理想的状态下,库存占比不断走低。

沙立松也认为,目前的高库存是供应结构问题。“真正的刚需项目问题不大,中高端库存会不断增加,其新增供应远远高于成交。”

区域动迁房集中 或冲击库存去化

“像嘉定、松江、浦东这些区域,都有配套商品房基地,这些区域库存容易高。”一位研究机构分析人士告诉笔者。

也就是说,因为购买配套房而从其他区域进入高库存区的客群,并不会因为对于住房的需求而对库存形成部分去化,反倒有可能减缓区域内的库存去化速度。

据了解,2009年,上海规划了六大配套商品房基地,分别是宝山顾村、嘉定江桥、松江泗泾、闵行浦江、浦东周康、浦东曹路。这些板块无一例外在目前的高库存区域内。

网络数据显示,上海六大商品房基地内约有38个楼盘提供配套商品房,总建筑面积约有700万平方米,如果以上海目前保障房标准人均22平方米计算的话,六大配套商品房基地目前可供30万人居住。随着其后期房源的不断推出,将会满足更多人的住房需求。

另外,目前动迁房在满三年后即可上市交易。一位二手房中介就告诉笔者,他所在的区域内看房者都是刚需客,期满的免税动迁房成为自住客关注的对象。

而据了解,泗泾也有大型居住社区在有序推进,其交付使用后,能为7000户家庭提供动迁安置面积46万余平方米。

“嘉定保障房基地,今年也有大量供应,动迁安置房对在售楼盘还是会形成一些冲击的,而动迁房满三年上市,冲击会更大。”前述分析人士表示。

◎观点

集中供地造成高库存

沙立松 新聚仁机构地产研究院副院长

土地供应决定库存量。前些年新增供应往往集中在外环边、远郊,如嘉定、奉贤这些区域,现在它们都是商品住宅高库存区。宝山和嘉定这两个区域库存特点是量比较集中,嘉定新城北和安亭板块库存比较大,宝山则集中在顾村、美兰湖。

未来嘉定、宝山等地依然存在高库存危机。就今年上半年的新增用地来看,挂牌的6块地,有3块来自嘉定,2块属于奉贤。未来两年,嘉定、青浦、宝山、奉贤这些远郊,属于土地供应的主要区域,依然会库存偏高。

房价与区域购买意愿脱离

罗寅申 21世纪不动产上海区域分析师

除了政策导致的观望情绪外,房价上涨过快与该区域内刚需群体的购买意愿脱离,是造成库存高企现状的另一原因。如川沙板块5月份成交均价为2.21万元/平方米,同比提升了近3成,同期全市成交均价则下降了3个百分点。而在近一年内,板块内库存量提高了近5成。九亭板块的行情表现也与此类似。

对房企来说,如何针对区域内的刚性需求,做出明确符合实际的价格调整,是目前加速去化的要点。而因时制宜、因地制宜、因人而异,将是项目调整统筹的关键。就整体市场而言,商品住宅仍然面临着巨大的去化压力。以近1年的月均成交5600套的水平来看,需要13个月以上才能去化目前的全市存量。