

# 松江:五月后进入平稳去化期

地产评论员 冯燕 吴垠 李栋

松江区住宅库存量

1134034平方米

|          |            |
|----------|------------|
| 泗泾板块     | 256511 平方米 |
| 松江中部板块   | 213728 平方米 |
| 松江新城东区板块 | 190110 平方米 |
| 九亭板块     | 189966 平方米 |
| 新桥板块     | 137572 平方米 |

2012年5月22日网上房地产数据

2010年底，松江新城常住人口规模达到46万。而预计2015年，其常住人口规模将达到90万人。随着人口规模的迅速集聚，松江已迈入了深度城市化发展的阶段。而与之之前的规划配套建设滞后于房地产发展不同的是，松江已逐渐进入成熟期，所谓库存也或开始一种平稳去化。

## 小户型成交遇阻

截至5月20日，网上房地产显示松江区的住宅库存总量为1141444平方米，房源套数为7470套，其中70-90平方米套数占比最高，有2659套，面积为231324平方米，分别占到总量的35%和20%；而210平方米以上房源则有1612套库存，面积为500811平方米，占比分别达到21%和44%，为库存面积之首。

高库存并未在区域内的某一个板块集中，泗泾板块、松江中部板块、九亭板块、松江新城东部板块，库存面积都在18万平方米之上。

从板块排行来看，泗泾板块以257206平方米的库存排位第一。其中210平方米以上房源有480套，面积为151550平方米。

九亭板块196800平方米的库存总量中，也有一半来自180平方米以上的大户型。

而在松江新城东部板块，180平方米以上大户型的库存为137117平方米，占到板块总量的72%。

据21世纪不动产数据统计，2012年至今（截止至5月18日）松江区域新建住宅供应约为21.3万平方米。与之对应的该段时期内松江区域新建商品住宅合计成交2380套、25.5万平方米，成交均价1.61万元/平方米。

其中90平方米以下合计成交1297套，占比54.5%，90-140平方米面积段成交816套，占比34.3%，而140平方米以上成交267套，只占比11.2%。

## ◎高库存项目现场调查



### 米兰诺贵都

2012年住宅销售:成交29套  
可售住宅套数:652套  
可售住宅面积:66485平方米  
(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

## 轨交房少配套

从轨交9号线佘山站出来，步行300米即可到达米兰诺贵都。

该项目位于松江泗泾板块，紧邻松江大学城。离地铁站佘山站较近，是开发商主打的轨交房项目。从地图上看，该项目西侧是嘉松南路、北侧是泗陈公路。从泗陈公路可上A9沪青平高速直达虹桥、古北商圈，而嘉松南站往南则直通松江主城区。

但笔者实地走访发现，现场周围仅有几家餐馆、便利店等，对面的卖场还处于在建状态。而且附近没有医疗配套，最近的泗泾医院也在5.4公里外的泗泾镇。距离项目1.2公里外的松江新凯幼儿园是周边唯一的幼儿园。

据周边居民反映，目前该项目附近的配套设施不能满足日常生活需求，一旦有购物等生活需要就得另行前往九亭、松江新城或者闵行七宝等地区。

据销售人员介绍，米兰诺贵都的二期和三期预计6月份左右开盘。而即使是周末，前来售楼中心咨询购房的人也寥寥无几。

数据显示，米兰诺贵都之前的一批房源去化较为理想，但其集中成交在去年11月。而在目前市场下，其如何实现高去化也需费些思量。



### 中星佘山溪语

2012年住宅销售:成交4套  
可售住宅套数:123套  
可售住宅面积:20673平方米  
(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

## 经济型别墅不经济

据网上房地产数据显示，中星佘山溪语从去年12月销售至今只售出7套，周边交通与环境可能是中星佘山溪语滞销的两大原因。中星佘山溪语位于广富林路2610号，离松江大学城商业区还有一定的距离，离市中心车程大约

在40公里左右，车程较远，并且离轨交9号线松江大学城大约3公里，步行大概30分钟的时间。不太便利的出行让消费者犹豫不决。并且周边设施不全，故而人气不足。

该项目近3万元/平方米的定价，让这个经济类别墅的定位也略显尴尬。就周边楼盘来看，像英郡别墅等经济类别墅的单价仅在2万元/平方米左右。并且中星佘山溪语为毛坯房，周边配套也没有跟上，教育资源虽然临近松江大学城，但中小学却相当匮乏。更近佘山的一些豪宅项目凭借购物、教育、运动都更加成熟的周边环境，紧邻佘山的地理位置以及重金打造的小区环境和房屋装修，主要针对高端客群。而相比之下，中星佘山溪语目标受众不明确，颇有点高不成低不就的感觉。



### 华润佘山九里

2012年住宅销售:成交2套  
可售住宅套数:85套  
可售住宅面积:27340平方米  
(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

## 失效的降价销售策略

3月，华润旗下高端九里系项目——华润佘山九里单价2.9万元/平方米起售(含奢装)消息传开，同时有媒体报道，如通过中介购买，还能在3万元/平方米的基础再打95折。消息一出，一时引发了市场强烈的讨论和猜疑。到底是何原因导致了华润如此“割肉卖钱”？

据一位研究机构分析人士表示，华润佘山九里地处泗泾，自去年开盘以来，销售一直不理想，目前沪上的大平层项目较多，因此面临着较大竞争压力。

笔者曾在华润佘山九里周围实地探访发现，泗泾地区不乏别墅项目，在其周边就有圣塔路斯、长泰西部等别墅项目。且向售楼人员询问这些项目价格时，更是发现佘山九里在价格上没有明显的优势。

佘山九里项目有两批房源分别于去年4月和8月开盘，共计推出97套住宅，但其在当年售出十二套，且其中两套合同撤销，则实际售出仅为10套。今年第一季度，更是一套未售出。网上房地产数据显示，截至笔者发稿日(5月22日)，其售出两套房源。

有专家研究后称，随着佘山板块开发空间的日益缩小，临近的泗泾板块别墅项目日渐增多，这些项目往往以“大佘山”概念作为卖点，也不乏佘山月湖山庄这样报价超高的项目，不过总体而言，泗泾地区的别墅项目目前只能作为退而求其次的选择，难以支撑起像佘山板块那样的高价。

## 区位优势助力经济型别墅热销

在松江大户型受阻之时，4月的别墅成交排行榜上，松江区有三个项目位列总价350-450万元榜单前三名。它们分别是达安圣芭芭花园、沿海郦墅和合生国际花园。

今年1-4月，一手别墅市场共计成交23.3万平方米，相比去年同期下跌30.3%，达近几年同期最低点。但其中，单价2.5万元/平方米以下的经济型别墅成交面积为14.6万平方米，占据总量的62.7%，远远高于去年同期的46.1%。

除了价格因素外，经济型别墅的配套和品质日渐提高也是打动购房者的原因之一。松江经济型别墅成交良好得益于松江已颇为成熟的区位优势。

在2010年末，就有统计数据表明，松江区人均商业面积达3.06平方米/人，超过上海市2010年人均商业面积2.39平方米/人。分街镇来看，超过上海市和本区人均商业面积的街镇共有7个，分别为方松街道、岳阳街道、中山街道、泗泾镇、新浜镇、永丰街道和洞泾镇。

人均商业面积可以说明区域内商业配套的完善程度，好的商业配套对于房地产项目、对于购房者而言，无疑都是非常有益的，而这样的数据也说明，经过多年的发展，松江已经逐步进入成熟期。

## 供求平稳,库存微降

有这样一组数据，九亭镇面积32.92平方公里，占松江区比重为5.4%。在第五次人口普查中，九亭镇常住人口5.05万人，占松江区人口7.9%；而到了第六次人口普查，九亭镇常住人口25.31万人，占松江区人口16%。10年间，九亭镇人口增加了20万，人口增速占全区比重185.2%。规划滞后于房地产发展的问题，就是在那个人口急速导入的过程中显现出来。

但这样的情况目前已有所改变。区域的发展需要时间，随着区域规划、配套建设的完善，以及更多的人口导入，松江新城逐渐成熟。

据克瑞数据 displays，今年前四个月，松江区的新增供应为16.16万平方米，成交为21.96万平方米，显示出供小于求的局面。而在4月的月度供求数据中，松江区也成为库存排名前6位的区县中，唯一一个供小于求的区域。

从这样的数据倒推，虽然目前松江区的库存依然高企，但截至4月，其在本年度内库存量下降已确定无疑。

另有数据显示，松江区1月的新增商品住宅供应为零，而到了4月，新增供应也只有4.2万平方米。松江区供应的减少，使库存局面有所变化。

对此，新聚仁机构地产研究院副院长沙立松表示，“松江的库存属于积留下来的问题”。

沙立松告诉笔者，松江是传统的供应大户，其发展始于20世纪初，“有点类似于今天的嘉定，供应很大，形成了松江新城和九亭等地的库存积压”。

但与之前松江的房地产开发进度要快于各项配套进度不同，现在“松江的发展已经慢慢跟上来，库存总量虽然还比较大，但比率已经在下降，松江在逐渐实现一种平稳去化”。