

滬郊鬼城 只買不住

高空置 ≠ 高庫存 投資者等升值

內地樓市 眾生相 · 上海篇

內地房地產去庫存過程中，空無一人的「鬼城」最為人津津樂道，尤其是有報告直指，上海是空置率最高的內地一線城市，使得滬已建房無人居住的現象備受矚目。日前，香港文匯報記者實地走訪了上海部分無人居住的鬼城社區，發現空置率較高的確屬實，但這些「鬼城」所在區域，又處在價值漲幅領跑全國的狀態。實際上，在很多人眼裡房子已成為主要投資工具，即使是周邊配套欠缺，不少人也搶着買。

■香港文匯報記者 孔雯瓊、張帆 上海報道

近期，方正證券在一份報告中指上海住宅空置率較高，其中引用了多個機構研究數據，稱2013年上海的家庭住房空置率為18.5%，2015年空置率仍達10%以上，是一線城市中最高。此外，早在報告出爐之前，上海民間便有所謂的地方「三大鬼城」，近日記者按圖索驥，實地探訪了臨港新城、嘉定新城和新江灣城三幅板塊，一探空置原因，尋找有房無人的背後真相。

偏遠區域 入住率低迷

在距離上海市中心逾70公里的臨港新城，鱗次櫛比的龐大住宅群和零星點綴的居民形成巨大反差讓人過目難忘，特別到了入夜之後，夜靜漆黑的住宅內不見幾盞亮燈。

記者走入一處名為宜浩歐景的樓盤，發現有居住痕跡的單元房着實不多。其中一棟一梯5戶共5層高的樓內，只尋得兩戶有活動痕跡，其中一家是裝修工人在，而另一家敲開門後只有一位花甲老人獨自在看守房屋。

看到鮮有的訪客，老人顯然很熱情，向記者介紹屋主並未入住，但因為裝修完房屋需要通風「晾房」，便委託他來此處幫忙看守。老人本身也不居住在此，而是在其他地方，每日需先坐地鐵再換公交，倒騰數次後方可抵達這裡。

記者之後來到嘉定新城，此處距市中心超過30公里，雖然比臨港熱鬧些許，但人氣依舊低迷，不少房屋空置率較高。甚至連保利星海嶼樓盤的地下車庫也一片漆黑沒有投入使用，有居民戲稱看像個「鬼車庫」。

經濟學家陸銘在接受香港文匯報採訪時指出，上海一些遠郊地區的空置率高，是

由於人口規模沒有達標，住宅配套卻提前達標所造成。如臨港地區距離上海主城區70公里，人口沒有完全蔓延至此，房子卻都已經造好了，因此房多人少，看着一片空蕩蕩。

同樣被上海當地人形容為「鬼城」的還有知名豪宅板塊——新江灣城。該板塊距離市中心15公里，不算太偏遠，開發10年之久，已有多個高端住宅入駐，但路上行人稀少，顯得格外冷清。

人口博弈 面臨陣痛期

對於新江灣城的房多人少現象，陸銘定義為「高收入人群的候鳥型居住方式」。他強調，公寓的空置率和豪宅別墅的空置率，其購買群體和行為方式完全不同，不排除很多富豪他處另有住宅，購買了新江灣城的別墅，可能一個月只來住一兩次這樣的行為。因此民間所謂的「鬼城」在此完全不成立。

但是，除去新江灣城這樣的特殊地區，上海其餘空置率較高地區的形成，實則是大城市發展階段中，人口博弈之下面臨的陣痛期，一方面要吸引人潮湧入，但另一方面又需要控制人口。

陸銘告訴記者，現階段上海提出了控制總人口2,500萬的目標，但正是這個總算導致了衛星城無法被人口填滿的現狀，只有參照東京大都市圈的發展模式，總人口達3,700萬，且邊緣距離城市中心是連成片式樣發展，那樣人口才有望蔓延至郊區的50至70公里範圍。



■上海新江灣城不少樓盤入住率不高，晚上亮燈的戶數寥寥。香港文匯報記者孔雯瓊攝

的，不排除很多富豪他處另有住宅，購買了新江灣城的別墅，可能一個月只來住一兩次這樣的行為。因此民間所謂的「鬼城」在此完全不成立。

但是，除去新江灣城這樣的特殊地區，上海其餘空置率較高地區的形成，實則是大城市發展階段中，人口博弈之下面臨的陣痛期，一方面要吸引人潮湧入，但另一方面又需要控制人口。

陸銘告訴記者，現階段上海提出了控制總人口2,500萬的目標，但正是這個總算導致了衛星城無法被人口填滿的現狀，只有參照東京大都市圈的發展模式，總人口達3,700萬，且邊緣距離城市中心是連成片式樣發展，那樣人口才有望蔓延至郊區的50至70公里範圍。

陸銘告訴記者，現階段上海提出了控制總人口2,500萬的目標，但正是這個總算導致了衛星城無法被人口填滿的現狀，只有參照東京大都市圈的發展模式，總人口達3,700萬，且邊緣距離城市中心是連成片式樣發展，那樣人口才有望蔓延至郊區的50至70公里範圍。

陸銘告訴記者，現階段上海提出了控制總人口2,500萬的目標，但正是這個總算導致了衛星城無法被人口填滿的現狀，只有參照東京大都市圈的發展模式，總人口達3,700萬，且邊緣距離城市中心是連成片式樣發展，那樣人口才有望蔓延至郊區的50至70公里範圍。

2016年「空城」的遠郊樓價漲幅和供求比

	樓盤均價(元)	同比漲幅(%)	供求比
臨港新城	1.95萬	+60	0.5
嘉定新城	2.78萬	+40	0.7
松江新城	2.79萬	+22	0.4
青浦新城	2.95萬	+32	1.0

註：1、供求比為供應量和購房量之比
2、2016年情況，數據來源易居研究
3、貨幣單位為人民幣

製表：香港文匯報記者 孔雯瓊

1 上海臨港新城部分區域，因行人車輛稀少，部分路口紅綠燈尚未開通。

2 新江灣城豪宅景象。專家認為是富豪「候鳥式」居住習慣導致人少。

3 臨港新城內替人守房的老人。

圖為香港文匯報記者孔雯瓊攝

地區規劃 冀破解「空城」

■臨港新城 規劃2020年人口規模80萬，2016年新增1.7萬家內資企業，限價商品房促使人才安居樂業

■嘉定新城 動遷安置房落戶新城內，東擴西聯擴大交通主幹道，建設上市企業總部集聚商務區

■新江灣城 籌建公租房房源吸引人才落戶，大量提供小戶型完善戶型種類，周邊區域高端產業配套引導名企入駐

資料來源：相關地區政府文件

陸銘對此現象亦解讀為「憧憬預期」，很多無人居住的空置樓盤，房子卻都賣光了，證明投資者預期此處未來人口可以填滿。

另從上海現有的城市規劃來看，人口向郊區導流已經勢在必行，無論動拆遷安置房、新建剛需住宅，都在向郊區推進，所以不少人覺得，未來上海肯定不再有「鬼城」，目前的「鬼城」也都是前景可期的新發展地區。

業主寧丟空拒絕出租

不過，投資者卻一點不在乎上海「鬼城」的人氣低迷，依然信心十足的將此視為價值窪地。更有中介直白地表示，上海所謂的「鬼城」，現在人們是愛理不理，以後或許就高攀不起了。

有去年在臨港買房的一名業主向香港文匯報記者表示，她買房就是為了投資用，房子買下後就待價而沽。為保持房屋整潔，業主寧願空置也不出租。在她看來，「靜等升值好過出租營收」，業主如是說。

嘉定新城也都有着相同情況，據悟空找房的置業顧問趙經理表示，近期自住客對該板塊的關注度較往年明顯提升，尤其是品牌開

發商樓盤銷量非常好，嘉定新城始終領銜着上海樓市的熱銷榜單。

人口導向郊區勢在必行

陸銘對此現象亦解讀為「憧憬預期」，很多無人居住的空置樓盤，房子卻都賣光了，證明投資者預期此處未來人口可以填滿。

另從上海現有的城市規劃來看，人口向郊區導流已經勢在必行，無論動拆遷安置房、新建剛需住宅，都在向郊區推進，所以不少人覺得，未來上海肯定不再有「鬼城」，目前的「鬼城」也都是前景可期的新發展地區。

還有嘉定新城住戶向香港文匯報記者坦言，近幾年人口的導入確比較明顯，一些住宅的投資者回來居住的趨勢也逐漸明顯，以前一棟樓裡空關比率佔住宅的六至七成，但如今自住率正在達到五成以上的水平。

另從之前上海發佈的《上海市城市總體規劃(2015-2040)綱要》概要來看，上海要深耕郊外決心明顯，指出未來上海將重點打造5個新增副中心城，將新城作為未來上海主要發展空間，增加住房有效供給優化住房佈局，與軌道交通建設、就業崗位分佈、公共設施配套等在空間上聯動發展，把資源向新城集中。

完善周邊配套助人口導入

去年一年裡，上海市區房價豪宅化趨勢明顯，房價的突飛猛進亦讓入察覺到樓市中的風險。今年起，上海在樓市供應上明顯作出調整，開年幾次拍地都有意放在郊外偏遠地區，並且在政策上作出傾斜，業內認為這些舉措目的就是将人口導入新建城鎮區域。

6月臨港地區有2幅宅地出讓，儘管位置偏遠、限制條件又多，但依然吸引不少大房企競拍。業內稱，臨港向來是上海政府重點推進的主要新城板塊之一，開年首次地拍放在偏遠地

區臨港，不僅有利維穩上海目前房價，而且也是一種以政策破解「空城」的方法。

業界：自住趨勢續升

上海鏈家的一位經理告訴記者，目前，上海中環和內環內的樓盤已經飽和，因此離市中心遠一些的地方，未來將有很大的升值空間。

中介還坦言，現在的確很冷清，不過投資者的目光有些已經瞄準到養老方面。

只要是住宅 都會有人買

記者手記

說起空置房，有人或認為空無一人的房子不會有二手交易，但在上海，這種想法就錯了。從記者最近實地走訪上述文中提到的區域為例，很多空置率很高的樓盤，都被門衛或樓盤處告知「樓盤售罄，下次請早」。

在鏈家二手房代理人帶領下，記者還看了一套地處嘉定新城的住宅，該樓2012年開盤，至今已兩易其主，但房內依然保持毛坯狀態，很顯然，前兩任屋主都是投資作用，從未將房屋用作入住或出租用途。

記者觀察到，多數空置樓盤附近都缺乏

成熟的商業及交通配套，但購房者基於對後市看漲的預期，又使得他們爭先恐後買下一切能夠買的住宅。還有中介稱，無論在上海什麼地方，就算再偏僻的遠郊，哪怕配套還未跟上，只要是住宅都會有人買。

有投資臨港住宅者還向記者坦言：「在上海，能買到就是賺到，不信放它個5年10年，看看未來的回報會有多大。」

■記者 孔雯瓊

空置率高無礙樓盤熱賣

「住的人少不代表沒人買」，這是記者在上述三個區域的房產中介那裡打聽到的消息。顯然，上海的「鬼城」並不像鄂爾多斯的鬼城那般，鄂爾多斯的房子無論高低價都無人買，而上海那些空置率較高地區，無論購房者或開發商，似乎都情有獨鍾，房屋的買賣交易，還是時有發生。

滬去年庫存降幅逾30%

上述臨港宜浩歐景，作為上海的限價商品住宅，專供引進人才居住，最新一期報價在每平米9,100元，不到市價一半。

小區門衛告訴香港文匯報記者，樓盤入住率是三成，但出售率卻是超過九成。看房老人也坦言，房子「晾曬」完，屋主過一陣會搬來住，並非會一直空置下去。

其實在經過2016年的一輪樓市大熱後，上海普遍熱賣，庫存消耗較快，從易居研究院提供數據來看，去年全年上海庫存同比下降幅度超過30%，而其他一線城市北京、廣州消耗庫存約為20%，深圳連10%都未到。

這些都表明了儘管上海一些區域沒有人居住，但房子照樣賣得飛快，空置率的存在，不代表着庫存的高企。

記者走訪臨港新城的萬科金域灣售樓處，發現去年推出的一期項目並無在售房源，聯繫萬科售樓處人員後得知，一期項目開盤後2個月就已售罄。記者近日得知，二期項目在7月份剛剛開盤，不同房型的均價較去年有5%至10%的漲幅。

開發商以「時間換空間」

此外，對於嘉定新城的樓市，滬中介機構給出最多的評判是「理想的投資地區」。如嘉定新城的保利星海嶼，據物業員工稱，新房開盤就被賣光了，業主買下做投資用途更多。實際上，對於嘉定樓盤的興趣，並不是嘉定周邊的投資者關注，在距離嘉定半小時車程的靜安區、長寧區等中心城區，才是來此看房的主力部隊。

而越來越多的品牌開發商，也將目光瞄準了這些暫時冷清的地區，在他們眼裡，顯然可算出一筆「以時間換空間」的賬。從易居研究院智庫中心的一份數據來看，2016年，上海郊外地區的新城房價漲幅驚人，臨港新城房價上漲了60%，嘉定新城、松江新城以及青浦新城則分別上漲了40%、22%和32%，這些都證明這些地區並非被市場遺忘之地。



■無人居住並不代表無人購買，萬科金域灣售樓處一期開盤後2個月就已售罄。香港文匯報記者孔雯瓊攝