



滬郊鬼城

只買不住

高空置 ≠ 高庫存 投資者等升值



中國樓市
眾生相·上海篇

中國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中國一線城市，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空城社區，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，即使也是周邊配套欠缺，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，有居民戲稱看着像個“鬼車庫”。

經濟學家陸銘在接受香港文匯報採訪時指



■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

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“高端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是不同的，不排除

業主寧丟空拒絕出租

投資者一點不在乎上海“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。

陸銘對此現象亦解讀為“憧憬預期”，很

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。

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。



■無人居住並不代表無人購買，萬科金域瀾灣售樓處一期開盤後2個月就已售罄。記者孔雯瓊 攝

上海樓盤空置率高 無礙熱賣

“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。

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元人民幣，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瀾灣售樓處，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。

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。