

# 上海楼市众生相：刚需“滞销”豪宅“日光” 高端项目陷质量漩涡

特约撰稿 毛中楠

本报记者 杨玲玲 刘颂辉 上海报道

随着近期一批高端项目的“开闸”入市，上海楼市迎来供应小高峰。据上海中原地产数据显示，4月上海市面积为105.7万平方米，环比增加168.3%，而这一供应量是近22个月以来的高点。供应上呈现多点开花格局，刚需、刚改继续稳定放量外，高端项目也加快入市步伐。

近日，《中国经营报》记者走访中了解到，上海新房市场部分“平价”项目去化惨淡，少人问津；但均价在8万~14万元/平方米的却火爆异常，多个楼盘出现“日

## 刚需惨淡、豪宅火热 市场现两极分化

上海新房市场出现“两极分化”：刚需项目表现不一，有的当日售罄，有的表现惨淡；但多个新推中高端项目却出现“日光”等高频去化现象。

近段时间以来，上海新房市场出现“两极分化”，刚需卖不动，豪宅项目却去化抢眼。日前，记者走访保利翡丽甲第、翠湖天地、华润华发静安府、大宁金茂府、中粮前滩海景壹号等项目了解到，均价在8万~14万元/平方米的高端项目，认筹现场人满为患。其中翠湖天地、中粮前滩海景壹号的认筹人数是开盘房源的数倍。

同时，在位于上海市青浦区徐盈路1188弄的仁恒西郊花园，记者得知约在一个月前，项目进行了最后一批房源的加推，截至目前，已经完成了所有房源的去化。另外，记者走访位于浦东新区杨高南路与浦建路交汇处的仁恒公园世纪时，销售人员表示，项目仅剩少量大户型房源在售。

不过，与上述“日光”盘认筹人数数倍于房源数不同的是，部分刚需和刚改型项目房源认筹数却不及房源数。譬如，近期认筹摇号的楼盘中，凯利海华府预售房源538套，认筹客户仅320组，认筹率约59.48%。

5月8日，记者走访上海市浦东新区成山路上的凯利海华府售楼处了解到，由于近日开盘，售楼处近期不对外开放。项目附近，一位刚参与过摇号购房者告诉记者：“该楼盘小户型普遍单价较高，而大户型则较为划算，不过由

光”等高频去化现象。不过，2015年和2016年取得的地王中，仍有金融街·融府、央玺、上海公元2040等尚未开盘入市。针对地王项目开发进度以及入市计划，金融街董秘办相关负责人回复称：“该项目正在排队申请项目预售证，具体开盘时间还不确定，其实不仅是我们，受到调控政策影响，不少在上海有待开盘项目的房地产商都面临着同样的情况。”

另外，记者走访发现，总价千万以上的豪宅项目华润华发静安府，近日被爆出多处质量问题。对此，华润置地华东区域相关负责人表示，目前正在进行整改和修补之中。

于自己资金有限，只能购买小户型。”同时该购房者表示，身边不少朋友是因为未能在中粮前滩海景壹号中签房号，才转而在这里购置房产。不过该项目59.48%的认筹率对比中粮前滩海景壹号，可谓是冰火两重天。

同时，位于上海市浦东新区绿晓路上的张江·三湘海尚(备案名：三湘海尚福邸)近日迎来开盘。据上海公证网公示的认筹情况，项目总共认筹253组客户，而本次开盘房源共计284套。认筹率89.08%。据了解，早在2016年5月9日，张江·三湘海尚项目就曾获得预售许可证，不过并未对外销售。对此，三湘印象相关负责人此前向记者表示，由于内部配套没有完善导致工期有所拖延，“作为上市公司，我们不可能延缓销售，这没有任何意义。”

第一太平戴维斯上海住宅销售部高级董事唐华表示，目前的政策管控导致部分获得预售证的传统豪宅项目，均以低于市场预期价格入市，这些项目性价比高，因此成为了高端购房者的香饽饽。而部分项目出现开盘销量不佳的状态，主要原因在于同价位段的竞争激烈，同时，产品“稀缺性”不足，部分产品的产品力不足或有某些缺陷等。产品并没有明显的亮点或心动价格，开盘销售速度缓慢、不理想也在情理之中。

## 金融街等地王拖延入市

记者走访沪上央玺、金融街·融府等多个地王项目了解到，虽然近期高端豪宅密集入市，但上述地王并未透露入市计划。

随着楼市迎来“红五月”，2015年和2016年取得的地王入市日期也在临近，不过记者采访了解到，诸如央玺、金融街·融府等地王项目尚未入市。

2016年8月17日，宝山区顾村镇总建筑面积约12.6万平方米的宅地，被建发、首开、中粮联合体以总价67.9亿元竞得，溢价率115%，楼板价53727元/平方米，成为彼时宝山顾村“地王”。

近日，记者走访看到项目已被命名为“央玺”，高层已经封顶，但是联排别墅还未开始动工。销售人员表示：“由于预售证审批严格，暂时不知道均价等情况，至于开盘时间，最早可能会在今年年底。”项目目前还在储客阶段。记者就相关问题联系建发股份上海公司方面，相关负责人表示：“目前没有入市时间表。”

记者走访中了解到，另一地王项目金融街·融府也患上了“开盘拖延症”。5月9日，记者走访位于上海市静安区恒丰北路与中兴路路口的金融街·融府售楼部，销售人员介绍，金融街·融府为综合体项目，分为住宅、商办和写字楼项目等。“C2地块规划有4幢住宅楼，目前都已封顶，在进行外立面施工。如果拿到预售许可证的话，准备5月底首次开盘。”

时间回溯到2015年7月，金融

## 华润华发千万豪宅陷质量漩涡

据华润华发静安府项目业主介绍，原本精装修交付的房屋，被发现多处大理石破裂、设备阳台空缺等与宣传不相符问题，此外，地下车库存在漏水现象。

在高端项目降低心理预期入市的同时，也有部分总价千万以上的豪宅在近期爆出了多处质量问题。

近日，位于上海市静安区汶水路与平陆路路口的华润华发静安府项目进行了第一批交房。据了解，项目分为东区(备案名：静安福邸)和西区(备案名：静安华邸)，日前东区7幢楼400余套房源进行集中交付。然而，据华润华发静安府项目业主汪先生介绍，原本精装修交付的房屋，被发现多处大理石破裂、设备阳台空缺等与宣传不相符问题，此外，地下车库存在漏水现象。

据聚投诉网络平台一份材料显示，静安府近日交付的房屋多处

街以88.15亿元拿下上海火车站北广场三宗地块，溢价率50.12%，楼板价27022元/平方米，刷新上海总价地王纪录。时至今日，该项目住宅部分仍未开盘。针对项目开发进度以及入市计划，金融街董秘办相关负责人回复称：“正在排队申请项目预售证，具体开盘时间还不确定。”

另外值得一提的是，2016年7月，金地集团在上海浦东新区祝桥镇的地王车轮战中，以88亿元拿下祝桥镇G-10地块，溢价率286%，楼板

价33023元/平方米，按可售面积计算，实际楼板价将达到41318元/平方米，成为彼时年度总价地王。

日前，《中国经营报》记者实地走访金地祝桥地王项目发现，项目正在加紧赶工。距离拿地时间已经接近两年，除了零星楼盘已经搭好结构，大部分项目仍处于挖土和打桩阶段。

金地集团祝桥项目营销负责人向记者介绍，祝桥地块分三期开发，目前在开发一期，一期第一批项目应该能够在今年6月份达到

领取预售许可证的要求。但具体开盘时间要等到预售许可证成功申领之后才能确定，房源均价也暂时不能确定。

上海中原地产市场分析师卢文曦指出，地王项目面临亏本的风险正在加大。“不排除下半年顶不住压力低价跑量的可能。上半年市场交易高点可能出现在5月，之后成交震荡走低，到三季度末或四季度，房企还债压力增加，会抓紧时间出货，交易再度恢复的同时，价格也会出现相对低点。”



图为金融街·融府

本报记者刘颂辉/摄影

上接《B13》

## 向朝鲜交“学费”

“对朝贸易让很多人发家致富，但也让很多人倾家荡产。”当地多位商业界人士在谈到与朝鲜的经贸贸易时说。

事实上，长期以来，由于紧邻朝鲜的区位，丹东与朝鲜的进出口贸易也较为活跃。但其中的曲折过程不在少数。

除了屡见报端的朝韩、朝美关系紧张导致多次朝鲜境内的开城工业园中断运营，中国也为朝鲜政策频繁变动而交了“学费”，此前中朝之间的罗先经济贸易区、黄金坪经济区等也未建成。

“对朝贸易让很多人发家致富，但也让很多人倾家荡产。”当地多位商业界人士在谈到与朝鲜的经贸贸易时说。

“朝鲜目前还是计划经济，不允许私营经济存在，货物进出口是由各商社(类似于国企性质)代替政府和军队进行采购，所需货物也是五花八门，我们都是被动接单子，然后把价格报给他们，进而发货收钱。”从事对朝贸易近10年的当地人胡先生说，“如果朝鲜没有某样商品的需求，你把原价100元的货10元卖给他们都不要，他们没有来回倒卖赚取差价。”

胡先生补充道：“我们在与朝鲜商社打交道很多时候基本处于稀里糊涂的状态，朝鲜人基本不和我们讲太多，资金来源等也琢磨不透，发给朝鲜的货经常会由北京的账号转账过来。而且他们是花国



在丹东各大楼盘售楼处门口，停满了来自各地的私家车。

本报记者滕世龙/摄影

家的钱，所以对进货价格并不十分敏感，不过他们吃回扣也是明着吃。很多产品我们从南方进货再卖给他们的时候已经加价加得很高了，但是他们还是会让我们再加工15%，而这15%需要给他们5%作为回扣。”

据其介绍，在对朝贸易中，除了受到朝鲜半岛局势影响，贸易中的“灰色地带”也常常让国内的商人损失惨重。“之前朝鲜商社收货后，经常发生对方失联的情况。”胡先生举例称，此前朝鲜商社在头几次与国内商人打交道时往往会现钱现结，甚至给中国人回扣，出手很是大方，等熟悉了则开始欠款，最后消失不见。除了回扣，朝鲜商社也会向中国商人索要轻工产品或食品、酒水等，“很多时候他们有钱，回

国也买不到东西。”

吉林大学东北亚研究院区域经济研究所衣保中教授在受访时表示，朝鲜并不是一个市场经济国家，本身法律并不完备，而很多中国人抱着占便宜的心态，但当对方政策一变化，需要剪羊毛的时候则会“关门打狗”。“民营企业对朝鲜是一个弱势群体，一旦发生问题则会无处申告。”

据此前媒体披露数据显示，丹东对朝鲜的贸易额约占中朝两国贸易额的40%，经丹东口岸出境的货物量约占中国对朝贸易总量的80%。

丹东统计局数据显示，2015~2017年三年间，出口总额分别为26.6亿美元、24.9亿美元、16.1亿元人民币，分别比上年下降11.9%、6.1%、2.3%。

## “夹缝”中的丹东

“下一步一定要进行经济产业结构调整，改善营商环境，让企业，尤其是民营企业获得良好的生存和发展环境。”

“丹东对内属于中国边境城市，对外则紧邻朝鲜，天天核试验也没有人敢来投资，就像生活在夹缝中。”当地政商界多位人士说。

2015~2017年三年间统计数据显示，丹东GDP分别为984.9亿元、748.4亿元、793亿元，分别比上年下降3%、下降24%、增长2.8%。其中，2017年GDP位居辽宁省第9位，增速为全省第10。

三年间，全口径财政收入134.9亿元、120.3亿元、120.6亿元，分别比上年下降33.4%、下降10.9%、增长0.2%。在税收方面，三年间全口径税收收入分别为84.8亿元、87亿元、91.4亿元，分别比上年下降32.3%、增长2.6%、增长5.1%。

从人口来看，丹东市户籍人口分别为238.2万人、237.9万人、235.2万人，呈现逐年下降趋势，人口自然增长率分别为-2.06‰、-0.15‰、-9.28‰。

“丹东是中国最大的边境城市，但现在经济发展和整个东北一样遇到很多困难。”辽宁省社科院副院长梁启东在接受记者采访时说，现在丹东是“三缺”局势：行业缺龙头、企业缺块头、产品缺拳头。而原因也主要是“三个衰退”，即资源衰退、机制衰退、结构性衰退。

“矿产资源采光了，经济结构重传统轻新兴行业，重大轻小，忽视民营经济，国有企业机制不灵活玩不转市场经济。所以外界提到丹东，就只知道它靠近朝鲜。”梁启东说。

衣保中教授表示，丹东和东北多个城市一样，计划经济时代重工业较强，一度十分辉煌，但轻工工业品等较弱，而朝鲜等国家进口货物又以轻工工业品为主，在丹东当地又没有类似生产基地和产业链，大多都是从南方采购转运丹东，所以长期以来对经济拉动作用有限。“此次多数南方人来丹东炒房，除了有钱，还与外贸往来有一定关系。”

梁启东建议，丹东可以把此次朝韩和谈等利好消息作为契机，借势国内沿海开发开放的政策及“一带一路”倡议、东北振兴等逆势崛起。

“下一步一定要进行经济产业结构调整，改善营商环境，让企业，尤其是民营企业获得良好的生存和发展环境。”衣保中教授认为，丹东经济结构比较单一，还是要对现有口岸等进行升级改造，不要把宝都押在朝鲜身上，加强东北地区的合作，坚持全方位开放，发展新兴产业。

复旦大学朝韩研究中心主任石源华在接受记者采访时表示，通过近期观察，此次朝韩和谈属于朝鲜本身想要变化，对中朝关系来说是一个好的势头，但问题的根本还在朝美关系，但就美国的全球战略和亚太战略来看，美方并不希望朝鲜半岛问题尽快解决，而是需要适度紧张。因为一旦朝鲜问题解决了，美国也就没有理由在朝鲜半岛待下去了，这会对韩国等产生连锁反应，进而美国的第一岛链将退至关岛，而这显然不符合美国利益。

“现在丹东房价上升有些盲目性，还需要再看看。”石源华说，有一个问题值得重视，就是即便朝鲜进行经济建设，但并不意味着它会像中国一样进行改革开放，虽然目前朝鲜声称要弃核，但实际上仍然为一个实际拥核国家，这条路仍然漫长。

5月8日，记者驱车来到中朝边境黄金坪经济区看到，昔日的规划图纸已经泛黄，边界处依然铁丝网密布，不见人影。

《中国经营报》记者就房地产市场发展等问题分别向丹东市住建、商务、经信委、丹东新区等多个部门发出采访请求，但截至记者发稿前均未回应。

本报记者张玉对本文亦有贡献