

紧急下架 10 天后 近万二手房源“待核验”

王磊莹

7月9日,上海针对二手房市场发布新规,要求在已实施房源挂牌核验的基础上,增加价格信息核验。7月19日,二手房价格核验新政正式开始施行,无论是线下门店展示房源、还是线上平台展示的房源,均需核验通过。

紧急下架房源 10 天后,各中介门店挂牌房源数量锐减,截至7月28日,某中介二手房网站在售房源仅 18067 套,比新政施行前仍然减少了近万套,大量二手房源依旧处于“待核验”阶段。具体来看,黄浦新天地板块的翠湖天地、老西门板块的复兴珑御和虹口临平路板块的瑞虹新城等热点项目下架后至今 0 房源上架;徐汇滨江无新房源上架;而青浦徐泾板块则陆续有 6 万元/平方米房源上架。

板块	总套数	小区	套数	均价	年份
浦东	105	汤臣一品	1	226910	2007
		世茂滨江花园	30	133587	2002
前滩	12	中粮前滩海景壹号	2	195971	2018
		晶耀名邸	2	180463	2018
梅园	165	梅园二街坊	4	137958	1986
		梅园六街坊	2	166093	1993
唐镇	126	光明唐镇壹号	7	58549	2015
		绿城玉兰花园	3	99252	2013
滴水湖	20	陆家嘴滴水涟岸	2	64393	2020
		滴水湖馨苑4期	3	45960	2018
森兰	11	仁恒森兰雅苑三期	1	111056	2015
		仁恒森兰雅苑二期	1	107135	2014
		森兰明轩	1	121426	2015
徐汇	徐汇滨江	尚海湾豪庭	5	125432	2009
		百汇园	2	143468	2016
静安	大宁	慧之湖花园	12	121615	2009
		明园森林都市	13	110435	2007
		上海滩大宁城	7	118235	2012
黄浦	新天地	济南路8号	1	121647	2007
		翠湖天地	0		
虹口	临平路	复兴珑御	0		
		瑞虹新城	0		
闵行	吴泾	中信虹港名庭	6	62527	2011
		闵行紫竹半岛	19	107662	2015
		新华小区	24	42035	1992
青浦	徐泾	招商虹桥公馆	2	84791	2019
		中核锦悦府	2	95115	2021
		广虹公寓	4	37429	2004

下最高核验价格,达到 226910 元/平方米,仅有 1 套房源,面积为 431 平方米,总价 9800 万元,而陆家嘴

另一知名大盘世茂滨江花园则有 30 套房源上架,均价为 133587 元/平方米。

此外,前滩作为浦东的热门板块,此前一度二手房价格超过 20 万/平方米,二手房新政施行首日,通过价格核验的房源仅为 6 套,7 月 28 日增加到 12 套。从已上架房源来看,中粮前滩海景壹号和晶耀名邸均仅有 2 套在售,核验价分别为 195971 元/平方米和 180463 元/平方米。

此外,梅园作为知名“老破小”小区,此前因学区优势价格一路攀升,此前不到 50 平方米的二手房挂牌价格逼近 22 万元/平方米。经价格核验之后,目前梅园二街坊和梅园六街坊分别有 4 套和 2 套房源,均价分别为 137958 元/平方米和 166093/平方米,核验后的挂牌价已挤走不少“水分”。

唐镇、森兰和吴泾 板块分化明显

唐镇目前的新房和二手房供应量均相对较多,二手房的房源数量为 126 套。板块内价格差距较大,光明唐镇壹号目前 7 套房源,均价为 58549 元/平方米;而绿城玉兰花园的价格达到近 10 万元/平方米,目前 3 套房源。

森兰板块是此前浦东一二手房价格泡沫较为严重的区域,板块内的商业配套缺乏,但学区房优势明显。本次二手房价格核验政策出台后,森兰板块的部分高价房下架,二手房普遍均价在 4 到 5 万/平方米左右,但仁恒森兰雅苑的挂牌价格仍能达到 11 万/平方米,可见区域内二手房价格分化较为严重。

闵行吴泾也是上半年二手房价格上涨明显的板块之一,紫竹半岛

去年 12 月二手房均价 7 万元/平方米,今年 7 月已经超过 10 万元/平方米,目前在售房源 19 套。吴泾板块的二手房供应量较大,目前有 166 套在售房源,除紫竹半岛等热门小区价格超过 10 万元/平方米外,其余二手房均价在 4 到 5 万元/平方米,板块内价格差异较大。

徐泾、滴水湖 单价 6 万以上房源上架

今年上半年青浦徐泾也是热门板块,但经过这次价格核验,7 月 19 日,徐泾 6 万以上二手挂牌房源全部下架。截至 7 月 28 日,某房屋交易网站上,招商虹桥公馆和中核锦悦府均有 2 套房源上架,均价在 8 到 9 万元/平方米,该板块其他房源价格仍基本在 6 万元/平方米以下。

同样,滴水湖也是此前上海一二手房倒挂比例较高的板块,区域内的新房只有 3 万出头,二手房却已经达到 6 万多。价格核验首日该板块内超过 6 万的房源全部下架,高层房源的挂牌均价普遍在 4 到 5.5 万/平方米。新政施行 10 日后,今日某二手房交易网站上陆家嘴滴水涟岸上架了 2 套房源,均价为 64393 元/平方米。

徐汇滨江 无新房源上架

新政施行首日,尚海湾豪庭在经过价格核验后仅剩 6 套,目前减少至 5 套;百汇园经过价格核验后仅剩 2 套,目前房源数量没有增加。两个项目二手房均价分别为 12 万/平方米和 14 万/平方米。

瑞虹新城等小区 0 房源上架

截至 7 月 28 日,黄浦新天地板块上架房源总套数为 14 套,其中热门项目翠湖天地零房源上架。据了解,翠湖天地位于上海新天地旁,作为沪上老牌豪宅,此前一度登上二手房交易热榜,成交总价不低于 3000 万,下架前最高价为 261609 元/平方米,该小区房源在核验新政施行首日全部下架,至今未有新房源上架,与此同时,区内另一项目济南路 8 号有一套房源上架,单价为 121647 元/平方米。

与此同时,黄浦老西门板块的复兴珑御和虹口临平路的瑞虹新城自 7 月 19 日全部房源下架后,至今零房源上架。7 月 8 日,复兴珑御的新房以接近入围分满分开盘,而新政施行首日这一小区的二手挂牌房源也全部下架。

同样,虹口区的超级大盘瑞虹新城,此前一直是区域内交易的重点项目,目前也没有房源上架,值得注意的是,今年 6 月份瑞虹新城怡庭(六期)成交了一套 109.47 平米的两方,成交价约为 1890 万,折合 17.27 万/平方米。而同为虹口临平路板块的中信虹港名庭则有 6 套房源上架,均价为 62527 元/平方米。

陆家嘴、前滩 核验最高价攀 2 字头

从已上架房源来看,浦东的二手房价格天花板依旧是陆家嘴,目前共 105 套房源,其中汤臣一品拿

房贷利率上调? 等额本息首套 30 年 100 万多还 7.6 万

王磊莹

7月23日,有消息称上海房贷利率上调,其中,首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整至 5%,二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%,新规将于 7 月 24 日起开始实行。为此笔者走访了沪上多家中介了解到,此次新规只对新进客户有影响,即 7 月 23 日(包含)之前拿到网签合同的,还是按照原先的政策执行,但 24 号开始网签的则需按照新利率执行。

静安威海路上一位房产中介表示,这次调整只针对新进客户,对已经发放的存量按揭贷款利率没有影响。7 月 23 号前审批过的还是按照原来的利率,但到明年开始,执行的利率就按统一按照新的现行利率执行了,所以是否在新政前签约影响并不大。

浦东洋泾一中介则表示,最近办理贷款的客户不多,因此我们目前没碰到因房贷利率上调受影响的买家,具体操作各家银行情况不同,我们也在等具体的细则出台,但按照目前新利率,对于预算比较紧的购房者而言,很有可能要提高购房的首付款或降低购房的预算。



/视觉中国

该中介工作人员为笔者算了一笔账,按照首套上调 0.35%,二套上调 0.45% 的幅度,以房贷金额 100 万元、期限 30 年(360 期)为例,等额本息计算方式下,首套将多支出利息约 7.62 万元,二套则多 10.15 万元;等额本金计算方式下,首套将多支出利息约 5.27 万元,二套则多 6.77 万元。随着贷款金额增加,月供的差别相对明显,尤其是二套房买家,以贷款 500 万为例,每月月供要增加 1409 元,总还款额要增加 50.75 万元,贷款压力不小。

易居研究院智库中心研究总监

严跃进表示,贷款政策收紧后,对于二套房的购房影响更大,上调首先会影响购房者的购房成本,即按揭贷款成本。同时对于购房者来说,也需要了解各家银行的额度,积极把握贷款的申请,客观上有助于购房市场的稳定。反过来,也使得后续房价趋稳空间更大,所以对于其他一些入市的购房者来说,也还是可以从购房价格的角度减压的。”除了房贷集中度以及房地产调控政策等内容,银行面临的压力也是上调的重要原因。本次上海上调房贷利率,无疑释放了下半年的房贷政策信号。”

市场/聚焦

租赁需求持续增长 1-6 月甲级写字楼空置率环比降低

日前,莱坊发布二季度上海甲级写字楼市场报告,报告指出,第二季度,上海甲级写字楼市场有四个新项目共计 246,000 平方米的面积竣工交付。整个上半年的甲级写字楼新供超过 60 万平方米。持续增长的租赁需求推动上海甲级写字楼市场的平均空置率环比下跌 1.7 个百分点至 17.6%。金融服务类企业以及零售品牌的写字楼租赁需求强劲。全市净吸纳量约为 563,000 平方米,核心商务区的净吸纳量继续增加至 69,423 平方米。全市甲级写字楼平均租金继续环比微跌 0.16% 至每天每平方米人民币 8.30 元。

第二季度,位于核心区南京西路的酒店改造项目锦文华广场在第二季度竣工交付,为市场带来 50,000 平方米的办公面积。中央商务区拓展区及新兴商务区本季度继续有新项目入市,

位于四川北路的中美信托大厦以及位于大宁的利福国际中心均在第二季度交付。

莱坊董事及上海和北京研究及咨询部主管杨悦晨表示,从第二季度的新租赁成交来看,主要租赁需求仍来自于金融服务包括资管、私募基金和证券以及专业服务行业诸如律所和教育等。此外,包括服饰、化妆品及家具品牌在内的国外零售品牌商对于办公面积租赁需求也有所增加。本地企业的租赁需求仍然是市场的主要来源,占整体需求的 70%,而跨国企业的租赁需求占比 30% 左右。

此外,核心商务区的平均租金环比微升 0.84% 至每天每平方米人民币 10.9 元。随着市场租赁需求的回暖,区域内不少甲级和超甲级写字楼业主纷纷调升市场租金报价,推动核心商务区的平均租金上涨。