

小阳春提前 二手房成交直逼 2 万套

文/潘家睿 李梦阳

据上海中原地产数据显示,2023 年 2 月上海二手住宅成交 19280 套,环比增加 138.94%,同比增加 51.75%,成交套数直逼去年 7 月高点。尽管沪上二手房市场小阳春提前到来,挂牌价有所提高,但成交价并未有明显波动。

浦东领跑 外环外成交活跃

空间分布上,大浦东延续领跑全市格局,成交 4341 套。闵行、宝山分别位于第二和第三,成交分别达到 2044 套和 1949 套。成交前三位的排名和 1 月一样,没有变动,但这三个区成交量环比增幅都超过 140%。成交环比增幅最大的区是金山,达到 179.25%。成交环比增幅最小的是普陀区,增加幅度为 108.54%。成交活跃的板块变动不大,主要还是集中在南桥新城,周康,金山新城和嘉定新城等等。这些板块已经成熟,区域内二手房产品也比较多,从小面积的动迁房到商品房,选择面广,受到刚需买家关注。

从成交活跃的楼盘来看,主要集中在外环以外,从成交套数前十榜单来看,4 个楼盘位于郊环外,5 个楼盘位于外郊环间。从成交前十的产品来看,户型面积多集中在 70-90 平

方米之间,说明即便是“上车房”也要注重居住舒适度。因此多方平衡下,动迁房是不错的选择,榜单中这类小区占有一定比例也能说明问题。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,2 月成交套数直逼 2 万套多少有些超出市场预期。2 万套是上海二手房的“阳春线”,这一成绩或将提振市场信心。事实上,春节长假后,市场恢复速度就比较快,一方面,挂牌量只用了 2 周就恢复到正常区间;另一方面,2 月中旬带看量持续上升;从交易产品来看,刚需房率先启动,此类房源是市场交易主力。

挂牌量持续上升 改善型需求释放

位于静安区茂名北路某小中介经纪人表示,春节后门店客流量明显增大,尽管店面较小,客源总体不算多,但 2 月却也成交了四套二手房,其中三套房子买方均全款支付;而位于松江新城几家房产中介门店也表现亮眼。某知名房产经纪人表示,上周门店带看 60 至 70 组顾客,成交量稳步上升,改善型需求成为主力,购买周期也逐渐缩短。

与此同时,挂牌量价也在上升。数据显示,2 月上海链家二手房挂牌量猛增,截至 2 月 27 日共有 5.57 万套房挂牌。市场的回暖也给予房主卖房信心,二手房的挂牌价比去年小幅上涨。诸葛找房数据研究中心分析认为,目前市场恢复常态化运行,多城信贷环境相对宽松,前期积压的购房需求加速释放,带动二手房成交量强势回升,因此达到历史中高位

水平。业内人士表示,2 月成交量提升或与春节需求得积压有关,3 月成交有望继续向上攀升。

租赁需求明显增加 轨交沿线房源紧俏

随着年后返沪人群越来越多,租房市场也热闹起来。通勤是年轻人的首要考虑因素,轨交周边的房源依旧是香饽饽。“最近想找质量高的房子都晚了”,松江某中介门店工作人员表示。由于合适得租房房源量有限,3500 元的价格只能租在老城区和房龄较久的楼梯房内,电梯房的两室一厅价格均在 4500-6500 元区间。由于年后租房的人都差不多安定下来,4500 元的房源如今也都十分紧俏。

“毕业季和春节后是传统租房的两大旺季”,南京西路一家门店的房产经纪人官蕴说,近两周,随着越来越多的求职者来到上海,租赁需求明显增加:“上一周的带看在三十多组,成交 10 单。同比去年年底的市场,提升了 20-30%。主要的租客来源就是周边写字楼的一些上班族。”茂名北路某房产经理人也表示,目前来咨询租房的客人比年前多了不少,以周边上班族居多,还有一些则看重该地的优势地理位置,通勤距离短,花在路上的时间可大大降低。据数据监测,目前本市租赁市场正在复苏,2 月份租赁成交量和去年同期基本持平,租金价格平稳。业内人士表示,对比去年下半年以来,整体租赁市场成交偏冷的情况,目前租赁市场的恢复是非常好的,后续成交量整体会比较活跃。

新房成交活跃度上升 90-110 平方米户型成主力

佑威房地产研究中心监控的数据显示:2 月沪上商品房成交面积 83.49 万平方米,环比上月下降 34.77%,比去年同期水平下降 17.82%;成交均价为 47209 元/平方米,环比上月下降 17.29%,比去年同期水平下降 7.29%。商品住宅成交面积为 56.14 万平方米,环比上月下降 42.16%,比去年同期水平下降 30.30%;成交均价为 62443 元/平方米,环比上月下降 11.81%,比去年同期水平上升 2.46%。

2 月全市商品房新增供应量为 71.35 万平方米,其中商品住宅新增供应量为 37.97 万平方米。总体来看,2 月新房市场由于供应缩减等因素,成交量有所下降,但从新认购楼盘来看,市场活跃度明显上升,出现好几个“千人认购”的楼盘,预计后续成交量也将随之回升。

2 月,全市共计 13 个楼盘进行开盘,总计开盘 3706 套

房源。这 13 个楼盘中,12 个参加了公证摇号,1 个楼盘认购人数过少未摇号。12 个公证摇号楼盘中,6 个触发积分制,6 个楼盘未触发积分制。主力总价段来看,300 万左右楼盘有 1 个,300-500 万楼盘有 3 个,500-800 万楼盘有 5 个,800-1200 万楼盘有 3 个,1200-1500 万楼盘有 1 个;2 月开盘的项目一半触发积分,触发积分制的楼盘比例与上月持平。其中,触发积分楼盘中其中积分最高 100.85 分,是位于热门板块前滩的海德壹号。

从成交面积排名看,青浦徐泾的招商象屿蟠龙府 2 期以 43839 平方米的成交面积位居第一;成交板块方面,青浦徐泾板块以 102104.48 平方米的成交面积位居第一;成交面积段方面,主力成交面积段为 90-110 平方米,成交占比达 55.82%。

物/业/之/窗

保利物业上海公司 2023锚定“品质登高”

服务品质是物业服务企业的立身之本。为全面贯彻总部关于“品质登高”工作总体要求,有效落实品质工作开展,日前,保利物业上海公司召开 2023 年“品质登高”专题会议。

保利物业上海公司总经理伍姐表示,秉承总部“攻坚市场,登高品质,提效运营”的工作主线要求,2023 年将持续以客户需求为服务本心,在部门间、项目间形成合力,强化服务意识,把握服务细节,完善服务过程,同心同向,共同寻求品质精进的最优解,助力公司及项目在高质量发展的道路上阔步前行,使项目整体品质水平迈上新的台阶,持续为业主提供高品质服务。

据了解,2023 年保利物业上海公司将在产品竞争力、品质管控力、项目运营力等方面聚焦品质,确立优化方向,健全管理机制,规范业务流程,坚守服务态度,完善经验成本,不断精益,保持进步。同时,上海平台公司结合总部工作精神要求与品质工作实际情况,对近期品质工作开展进行了全面规划与细致部署,确保落实精细化品质管理,确保项目品质的稳定发展。此外,上海公司根据不同的业态项目,开展不同品质提升工作,全面提升项目品质管控力。

会上,伍总与各区域经理共同签署品质承诺书,承诺全力以赴,共同努力,持续聚焦服务品质,以改革创新的精神,锚定高质量发展之路,坚决打好“品质登高”战。

品质建设的道路没有捷径。面对 2023 年的新挑战与新机遇,保利物业上海公司全体员工将以此次“品质登高”专题会议为契机,把进步作为常态,把握细节,持续改善,全心全意,说到做到,兴产业、抢市场、精益运营,让每位业主与客户都能切身感知服务的细腻品质。

2月全市商品住宅成交面积排行前十的项目

排名	名 称	区 域	成交面积	总套数	均 价
1	蟠龙云邸	青浦徐泾板块	43839	451	62131
2	璀璨雅苑	闵行吴泾板块	40340	363	51883
3	逸品名邸	青浦徐泾板块	36458	400	61620
4	锦云江悦公寓	浦东三林板块	22241	161	126848
5	长汇景苑	徐汇长桥板块	20284	152	86762
6	保利誉庭	杨浦东外滩板块	19448	171	99265
7	湖畔名邸	嘉定南翔板块	17778	193	52356
8	城悦华庭	杨浦东外滩板块	17770	207	107799
9	金悦枫璟苑	青浦赵巷板块	16584	176	52535
10	璀璨云邸	青浦徐泾板块	14261	152	62962

(数据由佑威房地产研究中心提供)



图片来源/视觉中国

物资回收

高价收旧书
画银元家具

大正堂高价收旧瓷器、玉器佛像、香炉、印章、砚台、旧扇子竹木牙雕、古纸币、旧箱子像章、小人书、旧旗袍、旧被面、布料、文学书籍等免费上门估价
南昌路 611 号近襄阳南路
52733361 13564330778

物资回收

古月轩

高价收购
红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址:多伦路 160 号(近四川北路)
热线电话:65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告

投放热线:22895373