

二手住宅成交 刚需占比提升

文 孙鑫

据上海链家研究院的监控数据显示,10月份全市共成交二手房1.33万套,环比下降13%,同比下降19%;成交金额442亿元,环比下降18%,同比下降18%;套均总价332万元/套,环比下降5%,同比增长2%;成交均价40670元/平,环比下降3%,同比增长3%。成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行。网签均价方面,仅杨浦一区均价上涨,其余区域均下跌,跌幅前三分别为青浦、黄浦、徐汇区。总价段方面,300万以内房源成交量占比60.02%。

70平方米以下刚需成交占比增加

从二手住宅挂牌来看,10月仍属于高位运行。节奏上,月初因假期因素,周度新增挂牌未超过万套。随长假因素消除,新增挂牌恢复到1万套/周以上,最高一周达到1.28万套,这一增速和今年2、3月份季度活跃时期相当。

据上海链家研究院数据显示,从分环线的成交量来看,10月份中环内成交3962套,占比30.2%,较9月份增加了1.3个百分点;郊环以外占比增加了0.7个百分点。2023年前10月,中环以内的成交占比28.4%,较去年增加了1.8个百分点,中环以外成交占比下降,外郊环间下降较多。

分区域来看,10月份成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行。从环比来看,崇明、黄浦和青浦环比仅下跌1%,松江、浦东和闵行环比下跌较多。2023年前10月,成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行。从累计同比来看,增长较多的为崇明、徐汇、黄浦等。

从成交均价来看,成交均价TOP3区域为黄浦、徐汇和长宁。从环比来看,杨浦环比增长2%,嘉定和奉贤环比持平。青浦、黄浦和徐汇环比下跌较多。2023年前10月的累计同比来看,黄浦和闵行同比增长较高。

分板块来看,10月份板块销量TOP5为嘉定主城区、金山新城、南桥新城、周康和光新。今年前10月,板块销量TOP5为南桥新城、周康、金山新城、嘉定主城区和惠南。

从成交房源的面积段来看,70平以下的刚需成交占比回升,占比43.7%,较9月份增加了2.4个百分点。今年前10月,50-110平的成交

占比增加,其中,50-70平的占比25.4%,较去年同期增加了0.3个百分点。140平以上的占比6.2%,减少了0.3个百分点。50平以下的占比18.1%,减少了0.3个百分点。

从总价段来看,10月份200万以下的占比34.1%,较9月份增加了2.9个百分点。800-1000万的占比2.7%,增加了0.2个百分点。今年前10月,300万以上的成交占比增加,其中,400-600万的占比11.9%,增加了1.1个百分点。此外,300-400万、600-800万、1000万以上等总价段的占比各增加了约0.5个百分点。而300万以下的占比60.8%,减少了2.6个百分点。

大浦东领跑,10月成交逾2600套

从成交结构来看,刚需产品的成交占比再度回升。考虑到此前受政策影响,不少业主挂出刚需盘,存在置换打算,若刚需客群能持续入市,有望打通置换链条,使得成交能够保持一定的活跃性。从上海中原地产二手房价格指数来看,10月

再度下行,在当前市场背景下,房东想促成交易不得不加大折扣力度。而一旦有交易,周边房源也会知道最新信息,或多或少会对挂牌价格进行调整,主动调低报价,否则难以吸引客户看房。

成交方面,从空间分布上大浦东占绝对优势,全区成交超过2600套。排在其后的是宝山区,成交1366套。排名第三是闵行区,成交1287套。其他区成交均在千套以内,尤其是嘉定和松江,既是新房成交活跃区也是二手住宅市场交易活跃区,毕竟区域内有动迁配套房也有不少商品房,从存量的角度来看,市场选择面相当广,但是从实际成交来看,并没有发挥出应有的水平。

从成交活跃的楼盘来看,市场热度还是聚焦在外环以外,毕竟存量市场买家大部分预算不多,外环外可以控制总价。榜单中成交小区有一个特点,50平方米以下的小户型很少,70-90平方米比较受欢迎。说明即便是“上车”,买家对于居住的舒适度放在比较重要位置。

据上海中原地产表示,上海进入改善时代,置换客户抛出二手住宅去更新,但是就目前市场需求来看,买家存在观望心态,市场信心不足,交易周期变得很长。短期来看,临近年底,在市场期待的限购优化政策,市场走势没有明确改变之前成交或仍将低空运行。

1-10月上海房企权益销售金额排行榜top50出炉

金秋十月,上海新房市场。10月初中秋国庆小长假,市场进入真空期,新房成交跌入谷底;中旬迎来一波成交回暖后,再出呈现疲软态势;月末公积金新政和金山“放松限购”出台试水温,但市场反应平平,没有成为当下购房者关注的焦点。整体而言,市场观望情绪依旧浓厚,市场下行的趋势并未得到明显改善。那么,反映到房企层面又是如何?

回归到榜单自身,10月各家房企梯队之前的排位较上期变化不大。从目前10月权益榜单来看,前三依旧是招商、华发及保利三家房企,门槛约244亿元,与TOP4的业绩差距高达100亿,短时间难以被超越。值得一提的是,随着年末的钟声越来越近,冠军之争也进入了白热化,特别是招商和保利这两家房企,后期货值储备都比较充足,爆发力十分可观,最终结果仍未知。再来看TOP10和TOP50的榜单门槛,与去年同期基本持平,上下落差不到5%。与此同时,各家房企也是抓紧在最后一个季度内加快

开盘节奏,一方面是想临近年末为业绩再添一笔;另一方面,未来市场仍不明朗,不确定性因素众多,各家也是能开尽开,紧抓这一波窗口期。随着近期10万+高端项目纷纷入市,可以预见TOP50中排名靠后的房企,很容易因为这些高质、高价的项目入市而被挤出前50。

事实上,从9月开始执行“认房不认贷”以来,上海新房市场迎来了一波成交小高峰。但新房市场明显后劲乏力,除了城市外围的新房去化难之外,很多此前卖得不错的中环附件新房也进入了滞销的状态。根据CRIC数据监测显示(截至10月29日),2023年10月上海商品住宅成交为55.34万平方米,环比下降27.49%;成交金额为404.56亿元,环比下降28.41%,市场全面下行。10月24日,金山区出台人才安居新政,迈出了上海版“放松政策”的第一步,这一积极的市场信号,意味着上海真正开始分区、分节奏的放松限购了。期待后续政策的持续落地,方可提振市场信心。

又一上海新地标 保利浦开金融中心即将投用

在浦东,世纪大道一路向东,一座40万方的城市人文综合体即将投入正式使用。保利发展联合浦开集团精心打造的保利浦开金融中心日前部分正式竣工,项目由3栋180米的超甲级办公楼、裙房商业、人文复合业态组成,其中办公体量约24万平方米。

保利浦开金融中心位于陆家嘴金融城核心区,对望集结了上交所、中金所、中国结算等金融机构的上海金融交易广场,还有上海博物馆东馆、上海图书馆东馆、上海科技馆、东方艺术中心等文化场馆环绕四周,近揽“城市绿肺”世纪公园,形成金融与文化的双赋能。

据了解,保利浦开金融中心的设计灵感来源于“东方叠石”,由国际顶尖设计团队KPF操刀设计,以“凸”出的造型呼应上海博物馆东馆的“凹”洞造型,寓意现代与历史融合、金融与文化碰撞。三栋高楼外形独特,围合出7000平方米的共享中央广场,与上海博物馆东馆上下贯通,融合城市功能,实现工作与生活、生活与文化的

无界贯通。

项目以国际超甲办公标准打造高品质办公空间,拥有10米挑高大堂、稀缺露台花园、智能系统,标准层面积约3000平方米,每栋总层数39层,可根据需求灵活分割,满足不同规模企业的需求。除了高品质的办公空间,保利浦开金融中心还致力于践行国家“双碳”战略,秉承国际绿色建筑和生态办公理念。从城市规划到建筑设计,项目都充分考虑到了环保和健康。目前,该项目已荣获绿建三星认证和LEED金级预认证。

同时,约4.7万方的裙房商业——保利花木时光里,也将引入更多生活方式、品质餐饮、潮流艺术、运动等多元业态,为入驻企业白领与周边居民提供更丰富多元的消费体验。保利浦开金融中心正式运营后,将为陆家嘴地区的金融产业发展注入新的活力,吸引更多国内外优质企业入驻,进一步推动陆家嘴核心区的产业集聚,助力高质量发展。

物资回收

高价收旧书画银元家具

淮国旧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·旧箱子印章·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
汤经理 52733361 13564330778

物资回收

为民调剂

本店以雄厚的实力,收购旧红(白)木家具,新旧字画,名人信札,旧书碑帖,连环画,邮票,钱币,像章,旧瓷,旧玉,紫砂,竹木牙雕,文房用品,及其它古玩杂件,名贵酒类,阿胶,工艺品等。
徐汇区宛平路1号(近淮海中路)
63232582 13701722984 沙先生

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

投放热线:22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告