

# 二手房:量难超去年 价稳中有升

## 城 楼市风向标

受“沪七条”影响发酵、银行放贷收紧及季节性效应等多重影响,2014年新年伊始,沪上二手房市场延续去年12月的节奏,出现了看房量和成交量双降的趋势,甚至出现了房东主动小幅降价。但分析人士指出,2014年上海二手房市场总的趋势将是“量”难以突破2013年的水平,“价”则稳中有升;而当前这波淡季起码将一直持续至春节之后。

## 二手房价格出现松动

汉宇地产二手数据监测系统显示,2013年12月全市二手房成交20374套,环比下降16.07%,其中二手住宅跌至18794套,环比降幅达17%,降温趋势显现。

分析人士认为,年末二手房市场成交量继续萎缩,且降幅明显增大,除“沪七条”政策持续作用外,年底

银行放贷收紧等因素也削弱了购房者的入市意愿,观望氛围较浓,使年末二手房市场价格出现一定松动,但上述因素并未实质性扭转房东看涨的心理预期,因此房价不具备持续回落的条件。进入2014年,季节性因素及观望情绪加剧,将导致二手房成交量进一步回落,二手房市场转淡趋势至少延续至春节。

在此状态下,房东长期的强势状态被撼动,诚意卖房行为冒头,尤其以近期新增挂牌房源的房东为重点对象,大多出于置换目的,他们较在意房屋能否快速变现,因此选择调低价格来保障快速成交。从抽样调查中发现,全市二手房市场普遍出现5%以内的价格松动,与之前无议价、房东跳价现象形成鲜明对比。而基于不同区域、不同置业群体等特点,二手房市场所产生的议价空间幅度也有所不同。汉宇门店的调查显示,金桥板块价格松动幅度普遍在3%-4%范围内,市中心区域

议价空间则更为明显些,部分房源议价空间更是突破5%水平,但一些成交热门板块,例如松江泗泾板块,凭借充足的刚性需求,支撑其二手房价格虽出现停滞现象,但价格整体走势则趋于稳定。

## 预计今年将稳中有升

据德佑地产市场研究部统计:2013年全市二手房共计成交31.613万套,其中二手住宅共计成交29.2895万套,与2012年相比上涨58.8%,成交均价为18283元/平方米,与2012年相比上涨8.6%。

从今年全市各板块涨跌幅的情况来看,涨幅靠前的板块主要有长征、罗店、东城板块,而淮海中路和赵巷板块却出现房价下跌的情况。德佑地产市场研究部分析师朱萍表示,长征、罗店等板块原先基本以动迁房和一手房为主,随着时间的推移,逐渐转变成了二手房,进而从整体上拉动了区域内的成交均价。而

淮海中路板块内的成交量非常小,楼盘数量有限,如以翠湖天地为代表的中高端楼盘,一旦成交对区域内的房价影响较大;此外,赵巷板块是传统的别墅区,房源间的单价差距较大,随着近年来限购等政策的影响,高端别墅越来越离开大众的视野,成交量大的多为经济型别墅,从而拉低了区域内的成交均价。

朱萍进一步指出,由于2013年初“国五条”的影响,3月份出现了一波恐慌性购房潮,使得3月的成交量一路飙升至7万套,与正常情况下2万套的水平相去甚远,这也将是未来几年都难以逾越的,因此,从量上而言,2014年二手房的成交量将很难突破今年的水平,从价上来讲,明年的价格将稳中有升。

## 二手房发挥主体作用

从上海二手房指数办公室公布数据看,2013年12月,上海二手房指数为2934点,比上月上升19点,

环比上涨0.63%,涨幅相比11月缩小了0.17个百分点。涨幅连续两月累计缩小50%,也显现降温趋势。

去年二手房以近32万套成交量迎来“大牛市”。二手房指数也走出“大阳线”,从年初2607点涨至年末的2934点,一直呈上涨态势。上海二手房指数办公室认为,在新“国五条”落空、自贸区成立以及轨交12、16号线贯通等影响下,2013年全年二手房成交量创历史纪录,比之前最高的2009年增长5%。

但岁末年初,去行政化的调控思路逐渐明朗,预计成交转淡会延续至春节前后,甚至出现短期调整。截至目前,一二手房的市场份额占比为1:3,二手房将发挥上海房地产市场主体作用。2014年,二手房市场重心依然在传统市区以及新兴城区。土地市场走热,整个房地产市场继续呈现“逆经济周期”的发展特征,高位振荡,稳中有升。

本报记者 金志刚

## 城 房博士信箱

**房屋转租违约金该谁承担?**  
你好!我有一套房长期租给黄先生,租约于今年7月到期。而黄先生年初将该房以3200元/月租给了李小姐,租期一年。我提出要李小姐7月底搬走,李小姐认为黄先生违约,需赔付违约金。黄先生称年初我口头承诺今年合约到期后继续出租该房源,所以他才把房屋租给了李小姐。黄先生认为如果要付违约金,应与我各出一半。请问李小姐遭到退租后,违约金该由谁来承担? 读者 宣先生

**答** 宣先生,你好!你的问题收到,经向上海中原地产法律部专家姚志云咨询,答复如下:

在本案中,宣先生出租房屋给黄先生的期限到今年7月截止。通常情况下,除非实际承租人李小姐在同等条件下行使优先购买权购买房屋,否则宣先生要求租客李小姐7月底搬离房屋是符合《合同法》等法律、法规规定的,宣先生并不违约,因此无须就此支付违约金或者补房屋差价。

尽管李小姐表示她的租期要到明年年初结束,但依据《上海市房屋租赁条例》第34条的规定,转租合同的期限是不能超过原租赁合同期限的,因此李小姐7月以后的租约并不受法律保护,李小姐也没有权利要求房东承担所谓的违约责任。

至于黄先生提到,房东宣先生年初曾承诺租期继续,如果没有相应的证据证明则难以成立。而且,房屋租赁应当签署书面合同,包括继续租赁的内容也应当以书面形式约定,因此宣先生的所谓口头承诺也难以约束到租赁双方。

那么李小姐客观上租期未届满就要搬出房屋所遭受的损失,是否可以要求黄先生承担呢?这主要要看当时签订转租合同时,李小姐是否关注并且有无提出有关租期的问题,以及黄先生是否存在欺骗的行为等因素。根据这些因素确认当时双方的过错程度后,李小姐方可以依据黄先生的过错来要求黄先生适当地承担责任。 本报记者 刘珍华

解答仅供参考,以具体规定为准

### 松江区 泗泾板块

#### 祥和公寓

评估总价:210万元  
评估单价:16069元/平方米  
地址:横港公路49号  
房型:3/2/2  
产证面积:130.68平方米  
所在楼层:2F/5F  
入住时间:2008年3月  
朝向:两南一北,南北通透  
装修:毛坯房

**业主吴先生:**房产评估专家,你好!考虑到轨道交通的便利度、房源位于小区中心位置、户型方正及日后的升值等诸多因素,我于2008年3月购置了上述房源。原本该套房源想自己居住,但后来又在他处购置了房屋,管理上存在一定难度,所以现在想尽快出售。这套房屋目前是带租约的,但房屋可以随时解约,不会存在拖延晚交房的后续问题。请问我以哪个价位出售此房较合适?

**汉宇地产松江区泗泾分行经理翟阿妹点评:**祥和公寓共分两期开发,是公寓和别墅所组成的混合

#### 房产估价



社区居民的生活便利度较高。从近期成交情况看,目前该楼盘的出售单价在1.7万至1.8万元/平方米。但从该楼盘的市场需求情况看,以90平方米以下的小户型房源相对较受青睐,而大户型的市场需求相对较清淡。为了突出其优势,我建议将其单价定价在1.6万元/平方米,总价约为210万元左右。当然,考虑到目前楼市整体处于观望期,加上吴先生急于出售该套房屋,因此也可以考虑在总价上再下降10万元,更可显示出其价格优势。

刘珍华 整理

## 城 秋秋看房

### “面粉”贵了

◆ 晏秋秋  
假如说,土地是“面粉”,房子是“面包”。那么,1月份土地市场的发展势头表明,“面粉”贵了。

所谓的“贵”,未必完全是指价格更高,而是指土地更抢手了。1月份上海土地市场的供应量,依旧处于高位,近百万平方米,是去年1月份的3倍多。对土地虎视眈眈者,除了恒大等品牌房企外,还有许多中小开发商“抱团”寻地。这在某种程度上,为上海楼市今后的发展,标注了一个注脚。当然,土地市场的热闹,未必意味着房价一定会上涨。毕竟,房价主要取决于供求关系。如果上海的保障房能在未来三五年迅速扩大供应量,又或者房贷一直紧缩,“限购”政策始终保持,那么即便“面粉”贵了,“面包”也不一定贵,因为食客们还可以选择保障房等“馒头”。

## 房贷几种还款方式 哪个省钱哪个省心

贷款买房已成为标准流程,但还贷方式却有不同,几种还贷方式中,哪个更省钱?哪个更省心呢?

■ **第一种 固定利率还款**(按等额本息方法计算)。好处是“不变到底”,房贷利率不随物价或其他因素变化而调整。不足是由于借款人提前锁定了加息风险,所以要比基准利率高出一百百分点。

■ **第二种 等额本金还款**。仅以第一个月为计算依据,之后每月还款金额会逐月递减。不足是借款人在还贷初期,每月背负的还贷压力比较大。好处是随着还款时间推移,每月的还款负担逐步减轻,最后利息总支出比较低。

■ **第三种 等额本息还款**。每月还款额中的本金比逐月递增,利息比重相应逐月递减。以此还款方式偿还房贷,借款人每月的月供不变。因每月承担相同的款项,可方便借款人安排收支。

刘珍华

# 看二手房,最好选下雨天去

## 城 楼市故事

对于想买二手房的人来说,由于要一家家上门看,因此往往会选择天好的日子多跑两家。天气好,可以带来好的光线,通常都有不错的心情。不过,老法师支招说,其实看房更应该选择下雨天去看,因为一些平时不容易发现的细节都能看得到。

前年刚买好房的方先生,近一年以来一直在帮丈母娘物色附近的物业。虽然对于周边的楼盘已很熟悉了,但多次看房的收获仍颇多。方先生从网上发现闸北区西藏路附近有个楼盘,由于离现住处较远,因此选了一个好天气去看。走进房子,感觉很不错,房间与厅都很明亮,只不过觉得靠近窗口天花

板的颜色有点不对劲,但当时阳光强烈,也没看出什么门道。

后来一个偶然机会,方先生办事情正好到那个楼盘附近,抬头一看,由于正好在下雨,发现那间房的窗口外面有明显的水痕。方先生又跟中介到房内看了一下,果然,天花板的颜色比他更亮,表明是刚专门粉刷过的。

类似情况在二手房交易中是较普遍的,尤其是一些二手房的房龄比较长,漏水情况往往较严重。特别是下过雨后,无论业主先前对房屋有过怎样的装饰,都逃不过雨水的侵袭。这时,房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕,是否有漏水与渗水都能一览无遗。尤其要留意阳台、卫生间附近的地板,看看有没有潮湿发霉现象。还应查看墙面平坦还是潮湿、龟裂,可帮助购房者

了解是否存在渗水情况。还可关闭灯光,用手电筒查看吊顶里、屋子四角是否有漆脱落、漏水等情况。

此外,二手房买家不妨多与小社区的管理员或警卫聊天,还可以找在周边小区居住的人交流,从他们口中获得的信息,往往更有价值。注意细微之处的状况也很重要。首先,看房屋有没有部分使用防水涂料重新粉刷过,一般来说,在外墙窗口及屋顶再次使用黑色涂料粉刷,往往是因为有漏水。其次,看窗台及靠近外部阳台的部分,是否有青苔,如有则主要是由于长期漏水造成的。从目前二手房的普遍情况看,选择一楼及顶楼房源的住户,一定要对用水区域做二次防水,如卫生间、厨房、阳台等。即使收楼时并不存在渗漏现象,也还是防患于未然为好。

于佳