

二手房降价案例增多 租金却平均上浮 淡季8月 租赁市场依旧火热

8月是传统楼市“淡季”，出现季节性调整。记者从沪上部分房产中介获悉，一手房二手房均出现环比小跌现象，租赁市场依旧火热，房租租金平均上浮3%-5%。

一手房：两周成交环比小跌

上周，上海市商品住宅成交面积为23.77万平方米，环比前周上涨8.00%；成交均价为31703元/平方米，环比前周上涨1.67%。佑威房地产研究中心主任、佑威机构执行董事黄志坚表示，上周商品住宅成交量环比虽有8%的上升，但23.77万平方米的成交量相较前期的周均成交量下滑依然过大，或表明楼市在“退烧”。

8月1日-15日，易居研究院监测的20个典型城市新建商品住宅成交面积596万平方米，环比7月前15天减少8%，同比增长32%。8月上半场楼市出现环比下跌，和季节效应有关。房企推盘节奏放缓，进而使得成交

量在7月高位水平上出现下滑。易居智库研究总监严跃进预测道，这样一个调整会延续到8月末，预计9月份将会有明显反弹。

二手房：郊区业主降价出售

中原地产北九亭分行赵经理介绍，本周成交的一套五洲云景花园两房，房东最初挂牌330万元，不久，房东表示自己在徐汇区看中一套学区房，急于置换，这套房源可以降价10万出售。第二天，这套房源以316万元迅速成交。赵经理表示，区域内卖房的业主基本上都是置换客，约三成左右的业主都已经在外环以内区域找到合适的房屋，为了按约定支付首付款而将房屋降价出售，这类业主目前售房比较迫切，诚意度较高。

另外，少部分业主资金紧张，为了急于套现降价力度更大。中原地产青浦二店的张颖介绍，近期，该店成交的一套金地格林郡城，

起初房东惜售意向明显，挂牌价为170万元，两周后，房东表示资金紧张急于套现，直降25万元出售，降价当天就顺利成交。

根据中原地产研究咨询部的数据监测，上周，近郊区域挂牌价持续小幅下跌，其中青浦区跌幅0.8%。中原地产研究咨询部研究员孙黎表示，与7月相比，二手房市场淡季特征明显，这在近郊刚需区域尤为突出，一方面区域内新房比较集中，房源整体供应量相对充足，供求矛盾不明显，业主提价动力不足；同时，看房客户及成交量的骤减影响卖家心理预期。

租赁房：8月租金不降反升

与居高不下的房价一样，今年上海租金节节攀升。据了解，生活配套齐全、交通便捷的成熟居住区，租赁需求量长期活跃，而今年以来租赁市场交易热度持续期长，导致房源供应持续紧张。北蔡三店黄经理表示，8月以

来门店租赁挂牌量明显下降，但租客多，供求比约为1:10，也就是说，10个客户抢着租一套房，在这样的情况下，租金被顺势抬高。与7月份相比，租金平均上涨3%-5%，就板块内租赁需求最大的多层住宅来讲，目前一房月租金至少要3000元，两房月租金在4000-4500元，部分精装修房源租金达5000元。黄经理补充道，由于目前租赁供求矛盾十分突出，许多客户都会提前一个月出来找房，如果没有合适的房源，马上转移到附近金桥、外高桥或更远的区域。

监测数据显示：7月全市二手住宅租金均价68.2元/平方米/月，租金指数为208.5点，环比上涨3.5%，涨幅继续扩大，而1-7月租金涨幅达到8.9%，远超去年同期。8月以来，租赁需求稳定，整体挂牌量减少2-3成，供求比差距明显拉大，推动租金延续涨势。

本报记者 杨玉红

换房进行时

大热天的，休息在家想睡个懒觉都不行。楼上邻居的复式跃层在进行旷日持久的二次装修，七点一过电钻声又开始响起。

十多年前，上海的购房潮开启，从此房价走进上升通道，基本没有明显回调过。我家居住的小区也是这时候建的，当时看比老公房还算领先一步，绿化设计大气美观，房型有改进，车位、健身房等设施都预先考虑到了。但是，这世界变化太快。建筑科技日新月异，设计和材料优化使房屋的冬暖夏凉成为可能；人对生活便利性的要求也在提高和细化，卫生间一间不够，最好还有个储藏室或衣帽间；家用汽车的普及很快填满原先空荡荡的停车位，并且挤占小区道路，一早上班把车挪出车位一身汗……但有一点好处很实在，房子造

得早，地段相对好，公交和生活设施配套都已经成熟。

现在相继进入了一个阶段，要么换房，要么二次装修。换房的好处是尽享住宅设计带来的进步，缺点是成本高，需要熟悉新环境，可能配套比不上旧房。二次装修也不省心。邻居家装修已两个月，因为是彻底重装，家具等一切物品全部搬离，人暂居别处，来回等于要搬两次家。这家男主人不时回来视察“工地”进展。

作为邻居，只见一袋袋水泥黄沙扛上楼，一包包建筑垃圾清出来。清洁工阿姨每天上午拖干净的楼道，下午又是灰蒙蒙一片。邻居们在楼下见面点头打招呼，望着暂时堆放在走道的建材和垃圾，“接头暗号”是：听说到下

个月能完工。

买了二手房也得大动干戈。中学的室友把房子买在父母家附近，今年交房后开始装修。因为是十多年的二手公寓，原来的装修要重新换过。过去的两个月中，一直听她倒苦水，尺寸不对、送到的材料颜色难看等等，跟装修队沟通拉锯锯日常工作，与邻居交涉更头大。黄梅天发现阳台漏水发霉，一查是楼上人家把阳台地漏封掉导致，邻居态度强硬，到现在问题还搁置在那里……

周末去父母家，发现厨卫设施都已日久老化，于是劝他们重新装修，或者换套带电梯的二手房。他们异口同声：太折腾，小修小补算啦。（待续）

阿蒙

二次装修也难省心

境外置业呈 高端刚需趋势

随着汇率的变化，境外置业的的风险越来越大。日前，记者从新加坡永泰亚洲的一个发布会上获悉，为孩子留学选择置业的高端刚需客户比例明显增加。

从2009年到2014年，中国对外房地产投资总额已从6亿美元逐步升至约150亿美元。不过，随着汇率的变化、市场迅速扩大等原因，海外置业人群也在悄然发生变化。日前，新加坡永泰亚洲在上海推出了“嘉御苑”项目，平均单价8万元人民币左右，户型有57平方米1居室到186平方米5居室。

该项目负责人表示，和过去几年相比，目前，项目成交的总量少了，但总成交金额却出现了增长，这说明真正高净值人群的出手，以及部分因为留学而选择置业的人群，属于“高端刚需”人群。记者 杨玉红

买房百事通

这个表格 值得留存

买房，对普通百姓来说，无疑是桩大事情，之前必须做好功课才行，从今天起，房产在线推出“买房百事通”栏目，提供尽可能专业的买房资讯，也希望和大家一起互动，一起探讨，欢迎读者的积极加入。编者



社区开通 预约定制服务

近日，新华都地产在沪举办了“互联网+时代生活观”媒体见面会，在上海的首个项目——青云里首度对外公开亮相，并将向业主提供多项预约定制服务。

青云里位于青浦朱家角新城核心板块，社区中规划有三大景观公园、两大水系，综合容积率仅0.4。开发商在项目中创立了沪上首个居住艺术馆，此外，社区独有的塑胶跑道和跑道储物箱等多种独特设计，打造出一个最为精致入微的独特社区。

会上，新华都地产方还为大家介绍介绍了青云里项目即将上线的云服务产品，包含多项服务预约，如庭院精装定制、一对一设计师服务、业主健康档案管理、生鲜配送与业主食堂等。在互联网时代下，新华都力求打造一个倡导居住生活艺术、全方位呵护业主生活的社区。记者 杨玉红

房产交易互联网平台“悟空找房”APP 上线 买房进入0佣金时代

房产交易的互联网平台——“悟空找房”近日宣布正式上线。“悟空找房”首席运营官杨琴表示，“悟空找房”运用互联网思维打造房产电商平台，致力于打造一个鲜活的房地产生态圈。

据了解，“悟空找房”借助互联网优势，“悟空找房”以服务为核心，通过APP和PC端的双向线上通道方便用户加速找房，用户可利用每一个碎片化时间选房、预约下单；线下又有自属经纪人团队，专业服务提高接单速度，且

在房产成交签约环节配有具备法律职业资格证书的专业签约法务一对一的服务，提供签约及法律咨询。分析认为，这种手段和方法，大大缩短了整个购房流程，使速度更快，成本更低，优化成本结构的直接效果可以有更多降价空间造福消费者。也因此，“悟空找房”APP一举打破了传统中介行业加收中介费的潜规则，率先推出买房“0佣金”新模式，开启了房产行业的大革命。 许超声

中环线成环受益板块或成置业热点

中环线浦东段（军工路越江隧道——高科中路）今年10月将正式成环。目前，张江等受益板块房源供不应求，房价节节攀升，不少有置换需求的客户也逐步向中环区域转移。

中环线浦东段正式成环后将形成一个环形快速通道，自驾客而言从五角场到迪士尼更为便捷。上海中原地产研究咨询部研究员孙黎分析道，成环后东北部区域的交通网络更为发达，集轨道交通、地面交通、高架道路于一体，对楼市有利推动，其中五角场、新江湾城、张江、川沙将成受益板块，有利于增

加人口导入，改善型置业群体无疑成为主流。张江板块目前拥有轨交2号线，可直达人民广场、静安寺、陆家嘴等商圈，中环线浦东段通车后，张江的居民更便捷地到达五角场商业区，购物、娱乐又多了一个选择。就楼市情况看，板块内在售的新房以中高端项目为主，8月在售新房整体均价50309元/平米，而二手房租售交易更为活跃，8月二手房均价26240元/平米，较年初上涨了10.8%，不少有置换需求的客户也逐步向中环区域转移。 记者 杨玉红