

# 外来务工者节后返沪就业,中低端房源受青睐 上月申城房屋租赁整体回暖



■ 刚需购房者仍在寻觅实惠楼盘

本报记者 陈意俊 摄

上个月,上海市住宅租赁市场交易整体回暖,单位平均租金小幅走低。据上海中原租赁成交数据显示,上个月上海二手住宅租赁套数环比上月增加 2.12 倍;单位平均租金为 42.69 元/平方米/月(3730 元/套/月),环比前一个月减少 8.36%。与去年同期相比,上个月租赁套数增加 37.88%,单位平均租金增加 9.32%。

## 周期性回暖充分显露

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,上个月本市物业租赁市场量增价跌,周期性回暖特征显露。

春节过后,不少外来务工者返沪就业,中短期租赁需求集中释放,节前大量租赁合同到期,一些空置的中低端房源受到租客青睐,租赁数量出现季节性增长。在节后供应充裕的市场情况下,中低端物业的同类房源中,中低租金的房源最“走俏”,率先达成租赁交易,从而拉低本月中低端房源乃至整体二手房的平均租金。

在上个月租赁交易的 54 个样本低端板块中,除了董家渡、大桥这两个板块租赁数量持平外,其余板块租赁套数普遍增加。其中,普陀万里、宝山顾村、闵行颛桥、浦东南汇周浦等板块租赁数量上升明显,环比前一个月增幅高达四至七倍。从租金走势来看,除了董家渡、大桥、川沙等三个板块平均租金下

滑外,其余板块租金普涨。其中,浦东高桥、闵行罗店、普陀万里、宝山顾村等板块平均租金上升明显。

在上个月租赁交易的 38 个中高端板块中,仅西藏南路、淮海路南面两个板块租赁数量下降,降幅分别为五成、两成;黄浦南京路板块租赁数量持平;其余约 90% 的板块租赁数量走高。其中,浦东洋泾、静安江宁路、徐汇大木桥、杨浦控江路租赁增长突出,环比前一个月增幅高达五至九倍。

从租金走势来看,西藏南路、打浦桥、中兴路三个板块平均租金走低,碧云板块租金走平,其余板块租金均走高。其中,淮海路北、闸北大宁、徐汇大木桥、卢湾斜土路片区平均租金上月明显上浮。

值得一提的是,上个月监控的高端样本片区中,长宁古北、卢湾新天地租赁行情火爆,套数环比前一个月增加 6 倍、4 倍,平均租金也出现较大幅度上行。

本报记者 晏秋秋  
实习生 顾健

## 物业租赁量全线上扬

从上海市物业租赁整体成交结构来看,低、中、高端物业租赁数量环比上月全线上扬,其中,低端套数增幅略减,占比下滑 1.13 个百分点;在价格方面,低、中端物业上月平均租金约 26.9 元/平方米/

月、58.6 元/平方米/月,环比前一个月分别减少 14.52%、9.84%;高端物业上月平均租金约 134.67 元/平方米/月,环比前一个月增加 3.19%。与去年同期相比,高端物业平均租金走低,中、低端物业平均租金走高。

分区域来看,浦东、闵行、宝山

位列全市租赁套数前三名,占比分别为 28.14%、10.63%、9.29%。与 1 月份相比,除黄浦区基本持平外,其余 14 个行政区域租赁套数增加。其中,宝山、普陀增幅显著,分别为 3.48 倍、3.06 倍;嘉定、闵行、浦东、长宁、青浦增幅约 2 至 3 倍;其余区域增幅均不超过 2 倍。

## 房博士信箱

问 房博士,你好!我 1992 年与有关部门签订《房屋互换产权安置协议》,后由于

## 继承已故亲属房产办何手续?

种种原因,直到 2006 年七八月才下发通知办理产权登记,其中一套房登记在我爱人名下,而她不幸于 2006 年 2 月去世,户口簿、身份证上交派出所,因此没有办房产证。而我本人中风,行动不便,年事已高,故想在有生之年把房产证办妥,请问要办哪些手续,谢谢!

读者 严先生

答 严先生,你好!你的来信收到,对于你的遭遇,我深表同情。针对你反映的情况,在咨询了汉字地产交易管理部总监杨震宇之后,以下从法律、房产登记角度予以解释。

首先,由于你爱人已经不幸去世,根据我国《继承法》及其司法解释:公民可继承被继承人死亡时遗留的有形财产和专利权、著作权中的财产权等无形财产,以及有价证券和履行标的为财物的债权等权利遗产。已故严太太的继承人(如无遗嘱,包括配偶、父母、子女),对于《房屋互换产权安置协议》中的债权享有继承权。同时,上海市各区房地产交易中心办理房屋所有权转移登记,须提供经公证的继承文书。所以,严先生首先须同其他继承人(若有)一同办理继承公证手续。

其次,在公证机关出具有效继承公证文件后,严先生可前往新房屋所在地房地产交易中心办理新房产证。若严先生行动不便,可委托他人代为办理相关事项,包括办理继承公证、办理新房屋的产权登记、新房屋的出租及出售等事宜。同样,上海市各区房地产交易中心均要求受托人出示经公证机关公证的委托书。为了更好地维护你的权益,宜清晰列明委托事项。

具体而言,办理委托公证所需材料为:委托人及受托人身份证明及房屋权属材料。继承公证所需材料为:所有继承人的身份证明、被继承人的死亡证明及户籍注销证明、相关亲属证明、《房屋互换产权安置协议》等。

刘珍华

## 闵行区南莘庄板块

### 江南名邸

评估总价:230 万元  
评估单价:20354 元/平方米  
地址:高兴路 666 弄  
房型:3 房 1 厅 1 卫  
产证面积:113 平方米  
楼层:6F/12F  
入住时间:2005 年  
朝向:南北  
装修:毛坯

业主汪先生自述:房产评估专家,你好!几年前,我做生意存了点钱,就用于投资买房产。近来楼市调控措施一直严格执行,眼看房价出现下降趋势,于是我打算尽快卖掉以前买的江南名邸的物业。想问一下专家,我以什么价格出售比较合适?

房产专家点评:汪先生,你好!江南名邸位于高兴路莘莘路口,距离莘庄地铁站南广场约 1 公里,步行约 15 分钟,是南莘庄板块中品质较好的社区。小区由 11



幢板式小高层和 1 幢多层组成,小区内部设有景观湖,景观较优美,楼与楼之间的间距比较大,因而确保了每套房子都能有很好的采光,绿化率高达 45%。非常适宜居住。

江南名邸周边的配套设施齐全,莘庄立交桥近在咫尺,自驾车前往市中心区域也很便捷,而步行 10 分钟可至轨交 1、5 号线,多条公交线路途经小区,居民出行便利。大润发、家乐福等大卖场毗邻小区,步行 15 分钟即可到集购

## 房产估价



物、餐饮、娱乐、休闲为一体的上海莘庄百盛购物中心。小区周边菜市场、便利店、花园休闲广场、银行、医院等配套一应俱全,生活气息浓厚。

汪先生的物业位于小区的中心位置,视野开阔,景观好。目前,小区房价在 2 万元/平方米左右,考虑到近期二手房市场观望气氛浓厚,而汪先生急于出手,建议以 230 万元的总价挂牌。

上海中原上海春城分行经理 陈瑞芳

## 秋秋看房

近期楼市成交回暖,成交量猛增而价格回落,但政府调控的方向却是坚定不移。上周,不少读者来询问楼市状况,我的想法是,只要政府调控坚定不移,楼市就还有下行的空间。

从上海楼市来看,近期“限购令”的从严尤其是成年子女买房的收紧,让人体会到了调控的决心。只要中央调控政策不放松,那么可以肯定的是,上海楼市还将坚持一系列措施,甚至是从紧执行。这就意味着,楼市中投资需求和改善性需求,会遭到严厉打击,几乎没有生存空间。如果开发商资金压力无法得到缓解,那么一些楼盘会出现降价潮。

当然,对这种“调控出来的机会”,买房人还是可以适当关注。如果有楼盘降价凶猛,与周边楼盘相比价格优势明显,也不妨聚焦下。毕竟,上海楼市如果整体猛跌二三成,那也是调控者不愿意看到的。

## 坚定不移

## 换个雨篷,每月租金增100元

楼市持续低迷,心怀忐忑、持币观望的人一天天多起来了。与此同时,房屋租赁市场也开始热闹起来了。

房东如何抓住这一机遇,将自家的房屋租个满意的价钱,稳稳地可持续获利呢?笔者以为,量力添置一些设施,给予房客方便

是一个方面;摸准房客门道,有针对性地进行装修、装饰旧房,掩饰旧房不足,最大限度凸显旧房“亮点”,使之成为租房市场上的“抢手货”,也是一个重要思路。

以笔者的经验为例,上个月出租的旧房租约到期,房客搬走。在打扫整理旧房时,我突然发现,

旧房窗前安装的是宽大、透光性极差的过时塑料雨篷,遮风挡雨功效虽然不错,但阳光遮去了不少,旧房朝南两居室的优势减去了许多。

我灵机一动,立马唤来装修工,将雨篷换成新颖时尚、精致透光的玻璃钢雨篷。哇,旧房顿时变

得亮堂起来,朝南房间光照充足的优势得到最大程度地体现。

那天上午,新房客来看房,恰好是个连绵阴雨后天久违的晴天。我们一行人从寒风凛冽的室外进到房间内,满屋的阳光照得人暖洋洋的,心情顿时明媚了许多。最后敲定房租时,我惴惴然在原先租价上增加了 100 元,好心情的房客爽快地点一口答应。

陈祖龙

## 楼市故事

同事小郭去年生了个宝宝,为了照顾孩子,外地公婆来上海和他们一起生活。这样一来,一室一厅的婚房就不够住了,小郭决定换套房子。

小郭在中介门店估了价,她位于长宁内环边 50 平方米的房子大约能卖 120 万元。在前几年,这种总价低、地段好的小户型是比较好卖的。但由于现在的房地产市场交易低迷,小郭的房子挂

## 小郭换房:静观市场寻找机会

牌 3 个月,虽然陆续有人来看房。但大多没有下文,个别问价者甚至“落地还价”,直接要求以 100 万元成交。由于小郭自己也是刚需置换者,价格上不可能有太多让步,房子就一直没卖掉。

在等待买家的同时,小郭每周都和老公一起看房。她原本希望在同区域置换一套总价 200 万元以内的二手房,最好是小三房,

但看了许多套也没看到合适的。眼看时间过了几个月,买房和卖房都没有着落,小郭不由得有点急躁,此时获悉浦东、嘉定等一些有大量新盘供应的区域,好几家品牌开发商为了迅速“消化”存量房,纷纷打折促销,打起了价格战。抱着随便看看的心态,小郭和老公一起去看了几套新房子。几个新盘看来,小郭的思路

豁然开朗。她决定保留内环的老房子,然后在嘉定新城购入一套总价 150 万元的小三房。原本毛坯房每平方米 1.8 万元,现在每平方 1.5 万元,还送精装修。虽然有还款压力,但小郭还是比较乐观。毕竟她还有一套老房子,可以在新房交房后出租旧房,用租金补贴月供。实在压力大的话,也可以择机再售出旧房,一次性还贷。

虞颖