

楼市观察

责任编辑:周修怡
微博:
http://t.xinmin.cn/
zhouxy
邮箱:
zhouxy@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-452



一学区房跌25万元才卖出

业内分析:学区房价格下跌空间有限

“3月成交12套，7月成交3套”

在经手代售凯旋庭一套108平方米的二手房之初，德佑地产汇师店的中介工作人员肯定没有料到，最后会以总价降25万元左右的幅度促成这笔交易，然而这一幕却在7月份真实上演了。

凯旋庭对应的小学是徐汇区四大名校之一——汇师小学。今年4月份前，房东挂出了这套二手房。“刚开始，房东挂牌570万元，卖房的信心很足，认为房子会很好卖，中间甚至还有过跳价。但是，一段时间后，眼看着购房者一个个购房的意愿都不是很足，房东的心态一点点在调整，但是坚持不低于550万的总价。”但是就在上个月，这套房子最终以545万的价格成交。

同样，在这家中介，笔者又发现了一个对应名校学区房的二手房降价案例。中原新村对口汇师小学，这套房是一个小户型房，面积30多平米。“房东最初挂牌的是215万，其间房东有过多次的跳价，导致屡屡不成交。但是，就在上个月，房东最终还是以215万的价格成交，可见房东对学区房的价格不再有当初的信心。”工作人员说。

据悉，德佑地产汇师店的业务主要就是学区房的二手交易。分店经理谢加才表示，整个7月份公司

徐汇区一套108平方米的学区房在降价约25万元之后，终于于上月成交，这让负责销售的中介工作人员也觉得有些不可思议。

炎炎烈日，上海楼市淡季已成事实，就连最坚挺的部分学区房也出现降价成交的现象。日前，笔者走访沪上部分中介时发现，作为对应徐汇区汇师小学的学区房也陆续出现了降价成交，看房的人更是少了三分之一。对此，业内人士分析，学区房降价可能和房东急于换房有关。



图TP

成交了3套学区房，而今年3月份成交了12套，而5月份成交了9套。“下降的幅度还是比较明显的。”这个现象，同样发生于德佑地产建国店，这家中介公司经营的二手房主要对口建襄小学和向阳小学。

议价空间大了 看房者却少了

楼市遇冷，不少房东开始调整心态，二手房的价格也因此出现了一定议价空间，但笔者在走访时却发现，前来看房的市民也少了很多。

在走访中，笔者发现，不少家长都是提前两三年就开始给孩子买学区房。“小孩3年后才上小学，我现在就开始看学区房了，但买了怕降价亏了，不买又怕涨价买不起，又担心学区会变化……”家住长寿路的王小姐说，最近确实看中了静安区

的几套学区房，但觉得现在楼市走向并不明朗，所以想再等一下看看。

在一家中介，工作人员说之前一个月每个工作人员带着客户看二

手房可达到15组，而现在只能达到10组左右。“很多家长也是买涨不买跌，房价下降之后反倒不敢出手。”

顾金华

业内分析

学区房总体下跌空间不大

在市场和气候的双重影响下，今年1-7月上海楼市“冰冷”收尾。在上海17个区县中，12个区县二手房价下跌，跌幅最大的是黄浦，达到4.95%，5个区县上涨，分别是闸北、长宁、青浦、金山、崇明。

尽管沪上有部分二手学区房出现下跌，但是业内人士总体分析称，目前二手房整体下跌的趋势并不明显。“我们感觉学区房大

幅降价的很少，其中有特殊原因，比方说有些房东本身急着要换房子，有些二手房源偏老。即使房东愿意议价，二手房的议价空间大概在5%-8%。”中原地产一名负责人说，还有些买房人首付款付得多，然后和房主还价，最终成交的时候，房主才愿意降一点。

谈及未来学区房走势，该负责人表示，上海学区房数量毕竟有限，出现大幅下跌的空间不大。

大佬上海滩争议楼市走势——

任志强向左 谢国忠向右

上周日，关于房价走势最有话语权的多空两位大佬任志强和谢国忠，一起现身上海滩畅谈中国房价走势。任志强依旧力挺楼市，称从目前情况来看，楼市进入下行通道是不成立的。谢国忠则再次看跌房价，他认为楼市要等到银行不良资产要被处理了，那就是股市和楼市见底的标志。

当天在出席某论坛发言时，华远地产董事长任志强指出，近期有两项政策导致了房地产市场的供求

关系变化。第一个是房贷利率的变化，去年9月份开始发生的利率变化，对个人购房者来说，虽然房产售价下降了，但考虑到房贷支出上升，总的支出没有下降反而是上升的。

任志强总结了三句话：“利率将部分刚需从可支付能力上挤出了；保障房将部分刚需分化了、拖住了、挤出了；棚改将需求变成了强制性消费，挤出了。”不过任志强认为其他的一些能够弥补房地产投资增速下滑因素。对于明年楼市的供求关

系，按照现有统计排除棚改等因素，商业房地产开发会发生变化，今年开工负增长会导致明年9月出现供应需求上涨。

独立经济学家谢国忠则在随后的发言中指出，当前金融周期还没有见底，金融周期见底的标识，是开始处理银行等金融机构的不良资产，而金融周期的见底是所有资产价格见底的必要条件。

谢国忠说，房地产在泡沫起来时，速度上升非常快。房地产开始向

下走时，地方政府做银行思想工作，高利贷也出面干预，阻挡了市场处理泡沫的问题。中国很多地方房地产都崩盘了，大部分城市房地产都泡沫了。

对个人理财来说，谢国忠认为房价要跌。他说：“这是第二次说，第一次说是04年11月份的时候，我说马上就要跌，因为美国要加息了，结果05、06年跌了40%，07年开始起来是和全国货币起来的。”

他指出，这一次楼市没有这个因素了。买房子和加油是不一样的，一辈子只买这几次，一定要物有所值。他还强调中国大部分房地产开发商已经破产了，只不过是政府托着而已。

王霄

尽管全国范围内的救市大潮让很多人觉得中国房地产市场将会重新崛起，但亚洲首富李嘉诚似乎并不这么认为。《华尔街日报》报道援引三位知情人士消息称，李嘉诚拥有股份的亚腾资产管理有限公司正在接近达成出售上海虹口区的一幢写字楼。

李嘉诚最近一轮国内资产抛售从一年前开始，包括上海虹口写字楼，从2013年8月至今一年时间，李嘉诚家族已经出售了接近200亿的资产。

李嘉诚卖上海虹口写字楼 一年内抛售两百亿

朱安

2014上海珠宝玉石首饰展览会

高端珠宝展

2014年8月14日-17日 上海世博展览馆(国展路1099号)

中国宝岛台湾、泰国、印度、斯里兰卡等地组团献宝

钻石、红宝石、蓝宝石、祖母绿、半宝石、水晶、碧玺、翡翠、和田玉、寿山石、鸡血石、淡水珍珠、海水珍珠、金首饰、银饰、珍珠饰品、翡翠玉石饰品等；古董钟表。

产地直销 免费参观

上万平方 超大规模

权威机构 免费鉴定

公交线路:83;177;82;164;314;734;786;74;454;576;818;974;978;981均可到达
地铁线路:7、8号线耀华路4号出口

凭此广告每日前500名免费赠送奥地利水晶手链一条 免费咨询:400-008-0633

2014年上海夏季东方艺术交易会 即将开幕

由上海信美、上海德宝轩、世界收藏协会倾力打造的艺术品盛宴——2014年上海夏季东方艺术交易会将于2014年8月15日在上海延安饭店璀璨登场。

此次艺术品盛会为期2天，设有3个展馆。参展展品门类丰富，涵盖了玉瓷、字画、杂项等多个领域。诚挚广大艺术品爱好者把握良机，欢迎届时莅临参加，共享收藏盛宴。

东方艺术交易会作为艺术品展览、交流于一体的艺术品交流平台，是对以往艺术品交易体系的有效补充，同时也有有效的结合展会和经纪人的优势，对买卖双方均有保障。其目标旨在为广大艺术品爱好者提供一个良好的收藏投资平台，实现藏品资源与高端客户资源的互通。从而促进中国收藏文化的繁荣发展，实现收藏与市场的有机结合，推动中国艺术品市场的前进发展。

咨询热线:4006-020-988

活动时间:2014年8月15-16日9:30-17:00

活动地址:上海市静安区延安中路1111号上海延安饭店一楼鸿运厅

公司地址:上海市徐汇区肇嘉浜路1033号徐家汇国际大厦7楼