上海二手房市场延续8月以来的降温态势，10月份上海二手房成交量回落至1.6万套，较9月下降11%。

根据上海链家研究院的监控数据，10月份上海全市共成交二手房1.6万套，环比下降11%，同比增长25%；成交金额539亿元，环比下降11%，同比增长33%，套均总价327万元/套，环比下降1%，同比增长6%，成交均价39567元/平，环比持平，同比增长4%。

单月成交套数及增速（图片来源：上海链家）

上海链家研究院首席分析师杨雨蕾认为，10月份二手房成交1.6万套，较9月份有所下滑。虽然从成交量来看，近两个月市场出现降温，但从成交水平来看，依然维持在年初设定的1.5万-1.8万套的荣枯范围之间，考虑到前两年楼市维持了较长时间的热度，目前出现低位调整属于正常。此外，由于进入年底且临近春节，楼市进入传统淡季，预计成交暂时会在低位水平徘徊。

二手房议价空间扩大

二手房成交量的放缓已传导至价格，澎湃新闻（www.thepaper.cn）采访发现，随着成交回落目前二手房的议价空间已扩大。

上海链家一经纪人向澎湃新闻反馈，其所在的浦东塘桥板块二手房市场有一定的波动。

据其介绍，该板块600万元以下的房源议价空间都较大，基本上在5%~10%。

“一定要有一定的价格优惠，才有客户可能会买，现在属于买方市场，客户都不太急。”上述链家经纪人说。

造成上述情况的原因之一是该区域房源挂牌量的增加。该经纪人指出，“就塘桥板块而言，上海疫情刚结束的时候（6月左右）房源挂牌量在400余套，到了10月下旬房源挂牌量已超700套。”

在该片区经纪人看来，“房源多、去化慢，使得供需不平衡，因此房东如果要卖就必须降价，客户不急的话可选择余地较多。特别是600万元以内的房子比较多，所以相对而言，这类房子会比较难卖。”

“手里看房的客户其实是有的，但就是客户都很犹豫，他定不下来。看完房基本都是再考虑考虑，或者不再提。也有一些客户看中了房子后谈价比较狠。”该区域另一名经纪人补充。

以塘桥板块楼盘东方城市花园（二期）一套约151平方米、挂牌价约1450万元的房源为例，上述经纪人说，“客户要求价格谈下来100万元才定，但业主最多就降价50万元，因此，客户的心理预期与业主的心理预期不对等、不匹配，也是造成成交量下滑的一个原因。”

根据上海链家公布的数据，目前上海链家的新增客户量和带看量和前两个月相比基本稳定，未出现明显下降，客户依然有一定的购买意愿，只是不急于入市，选择先观望一下。同时，新增挂牌有一定增加，供应量充足、选择余地充分，所以客户也能够多看多比较，成交周期有所拉长，造成目前成交量的下滑。

有房东两个月内三次降价近200万元

位于浦东联洋板块的一些改善型项目也已现价格松动。

“原来还价只能还二三十万，现在降价五六十万客户还不敢定，有些要还掉100万元左右才敢定。”位于浦东联洋板块的太平洋房屋中介说。

同时，有些业主已根据市场行情主动调整价格。以联洋年华一套165平方米左右的房源为例，该房源于9月18日上架时报价2380万元，于9月30日下调价格至2280万元，降价百万。

同户型的另一套房源则在两个月内经历三次降价。今年9月18日，房源挂牌价为2200万元，9月19日挂牌价降为2150万元，10月16日挂牌价再降50万元至2100万元，10月21日挂牌价直接降80万元，已修改为2020万元。

降价的情况并非个例，以同小区一套158平方米左右的房源为例，该房源于10月7日上架报价2100万元，随后于11月3日进行调价，目前房源报价1990万元。

虽然机构统计数据显示客户带看量未出现明显下降，不过从门店经营情况看，已受一定影响。上述太平洋房屋中介表示，“原来我们一周可以带看15至20个客户，现在平均下来，一周带看7至10个，相当于带看的客户量少了一半。”据上述中介反馈，目前，联洋板块部分房源价格降幅普遍在8%～10%。

另以位于浦东联洋板块的浦东虹桥花园小区为例，太平洋房屋经纪人告诉澎湃新闻，其经手的两套同户型的房源差价近百万。“8月份，我成交了一套120平方米左右的房源，价格是1620万元，10月份，同户型的一套房源成交价为1600万元，虽然表面上价格只差20万元，不过10月份成交的带一个车位，车位价值也在80万元左右。”

而按照贝壳找房平台，目前，第九城市（浦东虹桥花园）挂牌在售的一套120平方米左右的低楼层房源，挂牌价为1500万元。

新房集中供应分流二手房购房者

对于二手房成交下滑的原因，上海市房地产经纪行业协会秘书长陈亮认为，二手房因为三价就低的原因，消费者支付能力有所下降；同时，政府在新房供应方面做了比较多的工作，新房与周边二手房也有一定的价差，因此有房票的消费者更愿意尝试买新房。总的来说，上海本身的房地产市场相对还是比较平稳的。

按照上海链家研究院数据，10月份成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行。综合今年前10月，成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行。从累计同比来看，下跌最多的区域为长宁、杨浦、虹口和黄浦，下跌相对较少的区域为崇明、徐汇和嘉定。

各区单月成交情况（图片来源：上海链家）

上海中原地产市场分析师卢文曦指出，今年7月份二手房成交量破2万套，8月份二手房成交量近2万套，9月成交量略有下降，成交1.8万套，9月末市场观望情绪开始抬头，随着需求逐渐释放完毕，加之10月份假期影响，成交量有一定的下滑。

不过，卢文曦认为，从一手房和二手房市场总量来看，与去年相比并未明显下降，只是市场的结构发生了变化。“原来，市场上新房和二手房的成交占比可能是1:3，随着结构性的改变，占比可能就调整为1:2，新房的成交量上去了。”

太平洋房屋行业研究部首席分析师赵煜堃也提到，今年新房供应集中放量，下半年新房成交量走高，分流了不少二手房购房者。

按照上海链家研究院的监测数据，今年前六批次共入市218个新房项目，近7万套住宅。从成交数据来看，今年前10个月，上海全市累计成交套数69513套，累计成交金额5024亿元，套均总价723万元/套，成交均价63361元/平方米。

不过，在杨雨蕾看来，10月份，随着市区盘和热门盘的有限入市以及外环外和郊环外的供应增加，一定程度上使得打新热度也有所下降。对于众多置换客（房主）来说，可能不急于出售手上现有房产，当买卖双方都持观望态度时，交易周期也会相应拉长。

按照链家研究院的监测数据，整体上而言，今年下半年以来的成交价格整体平稳，购房者更加理性，买卖双方之间的议价空间有所扩大。

卢文曦认为，随着前期购房需求的释放，市场会进入调整期，预计11月份市场仍将继续调整，后续市场会逐步企稳。