21世纪经济报道记者 唐韶葵 上海报道

王珍（化名）今年一直关注一套位于杨浦区的学区房，半年时间，这套房源总价从1225万元，降到了1170万元。她发现，周边附近小区的二手房，大部分总价降了50万元-100万元不等。

虽然心仪的房源降价了，但王珍的想法已经改变，因为她觉得二手房价还会跌，并且她关注到一手房的积分门槛已调低，打算等上海今年底明年初推出的两批新房，看看能不能中签。

在上海，不止王珍，很多持币待购的消费者已明显感知到楼市的变化。观望情绪加重之下，上海一、二手房市场成交下行，二手房挂牌价出现松动。一个现象是，自今年7月份上海二手房成交量达到峰值之后，便开始下行。据上海中原地产数据显示，11月上海二手住宅成交套数成交1.61万套，环比减少2.10%，同比增加6.89%。今年前11个月二手住宅成交套数累计14.73万套，累计同比减少43.38%。

据上海部分中介门店业务员介绍，上海二手高端住宅市场出现挂牌价大幅下调的情况，市中心有些高端住宅的挂牌价下调幅度甚至高达1000万元。

上海豪宅二手房价格从横盘进入下行趋势，上海中原地产市场分析师卢文曦认为这是上海房价第二阶段的表现：无论任何产品，价格已“破防”。这也是上海房价松动的信号。

楼市下行拐点

曾经被视为“不灭神话”的上海楼市，拐点正在到来，而且楼市下行趋势的出现已超过两个月了。8、9月的时候，上海郊区一、二手房销售已经不如过往顺畅。

因应国内金融、贸易物流中心的城市定位，过往上海楼市抗压能力相比其他一线城市较强。然而，随着房企资金流动性问题的蔓延，影响到楼市整体现金流，房企进入调整周期，楼市低迷的情绪开始出现，上海也无法置身事外。

来自第三方平台数据显示，上海二手房挂牌数量自从进入金九银十以来呈现连续上涨态势，且连创新高。从九月初的5.7万套，到目前7.5万套，两个多月挂牌量增加1.8万套，二手房最新挂牌价7.3万元/平方米左右。

21世纪经济报道记者观察到，近期上海二手房均价也基本维持在这一水平，变化不大。

有数据显示，11月最后一周，上海二手房成交以总价500万以内的房源为主。300万以内的房源是主流，成交量占比超过50%；500万以内的房源成交量超过85%。换言之，500万-2000万元以上的房源价格承压。

纵观上海二手房市场，仍然是楼龄较高的学区房最不抗跌。比如教育资源比较强的闵行梅陇板块，有一个高兴花园小区，在2020年之前，该小区房价为6万元/平方米，在2020年底的时候，高兴花园一套31.47平方米的房子成交价达到370万的天花板，单价达到了11.7万元/平方米，随后该小区均价维持在10万元/平方米左右。如今高兴花园的房价又跌回6万元/平方米左右。

上海嘉定区一名中介人士陈小林（化名）反映，其手中有部分房源因为挂牌时间过长，业主开启了降价模式，半年时间，降幅从5%到10%，再到20%，截至目前仍没有买家接手。陈小林透露，最近嘉定区二手房挂牌量明显多了，但看房的客户也少了。

据上海中原地产数据显示，11月上海中原地产二手房价格指数为661.6，环比下跌0.33%，虽然延续下跌趋势，不过跌幅比前期明显收窄。从近期市场表现来看，价格持续松动。比如法拍市场中成交的房源，甚至可以低于评估价格的8折成交。而且从挂牌意愿来看，报价不再强势，尤其是以往认为强势的市中心优质房源也出现不同程度的价格下滑。

与二手房的销售难度变大相对应，一手房的供应量正在加大。

上海今年第七批次新房即将集中供应。据了解，此次供应涉及57个项目超过1.6万套房源，备案均价约7万元/平方米，分布于浦东、徐汇、静安、普陀、虹口等14个区域。新房供应源源不断，自然会对二手房市场产生分流。

一手房重启分销

“这边启动分销了，还有几十套95平方米的洋房在售，有考虑的朋友可以推荐过来看看。”一名刚购买了上海外环某项目的业主，最近收到该项目销售人员的信息，这让他略感意外。他在今年7月份买下这个项目一套洋房的时候，销售人员告诉他项目并没有启用分销渠道。

实际上，金九银十之后，上海郊区不少项目已重启分销渠道。据奉贤某项目营销总透露，鉴于上海一手楼盘一直以来的销售行情，自己负责的这一项目9月开盘的时候并没有启用分销渠道，结果仅出货30多套；第二个月启用了分销渠道，卖了90多套。

由此可见，郊区新盘一手房的去化压力也开始显现了。卢文曦指出，一手房目前尚未出现降价压力，只是去化变慢，导致价格承压后劲不足。以大虹桥为例，过往新盘积分要7、80分才能入围，现在50多分就可以入围了。二手房价确实有下降压力，但11月份成交还不错，仍然在1.6万套的水平，仅比10月份下降了几百套，两个月几乎持平。

与之观点类似，同策研究院研究总监宋红卫指出，上海年底新房批量“上架”，集中供应对于市场造成一定的压力，尤其是大量新盘主要集中在外环外区域，约70%以上；外环外的供求比约1.5。

宋红卫指出，购房者信心仍然没有恢复，大家对于未来收入的预期以及房价下行的压力仍然具有较大的担忧；随着二手房房价的下行，新房二手房价差的缩小，影响了居民改善购房同时兼顾资产配置的需求释放。

不过，有业内人士指出，一手房的分流可以看出二手房消费存在韧性，这和近期政策不断出利好，并且落地兑现的速度比较快有关联。同样，这一数据强于预期也会提振市场信心。前期低落的市场情绪或有望企稳，当“情绪底”出现之后，市场底也就不远了。

市场信心修复

同策研究院数据显示，明年上海新房供应量也不少。上海今年共四次集中供地，预计供应547万平方米土地面积，规划建筑面积共1091.64万平方米。按照今年1-11月，上海新房均价6.2468万元/平方米匡算，上海楼市明年大约可新增6819亿货值。

一手房对二手房成交有分流作用，但其自身也面临去化压力。根据58安居客房产研究院的数据统计，10月上海一手房成交量约55.63万平方米，成交套数4887套，环比下降约56.33%。

宋红卫认为，四批次供地数量大幅下降，凸显了房企拿地的压力，对于市场也造成一定的影响。

实际上，今年上海二手房成交量在7月达小高峰1.97万套后，8月以来已连续三个月回落。10月份共成交1.6万套，环比下降11%。

卢文曦很肯定，上海购房窗口期已经被打开，二手房降价潮的到来，加上一手房的蜂拥而至，买方市场意味极浓。大量的刚需转向新房市场，但却没有带来新房市场的火爆。

因此，卢文曦认为，上海四批次集中供地“试水”市场自我调整的信号更强。截至11月底，上海2022年的新房供应948.8万平方米，已经超过2021年全年供应量。今年下半年以来，平均每个月新增供应100万平方米。

卢文曦分析指出，今年以来的市场放量表明，房企可以依赖销售回血；政府把新房当做调控二手房的一张牌，过往二手房刚改房源和新房产品重叠性很高，利用一手房的放量分流二手房需求，也会在一定程度上控制上海房价。回过头来看，二手房确实量价也在下行，其背后是一二手房倒挂逐渐“磨平”的一个过程。

正如前述业内人士所研判，市场底或许就快到来。与此同时，各方也在加快楼市信心的恢复：11月11日，央行和银保监会联合发布254号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，加快落实“保交楼”，促进购房者信心恢复；支持个人购房信贷带动市场销售恢复；央行“第二支箭”加速落地，目前已有8家房企发行超1200亿元储架式融资；支持房企再融资的“第三支箭”发出后，多家房企积极响应，拟公开发行股票计划。12月6日，绿地也宣布加入增发大军，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。

这些都对修复楼市信心有帮助。在持续利好兑现的背景下，楼市信心有望转化为持续的交易意愿。前述分析师认为，上海楼市在供应充足的依托下，有望继续保持在合理区间运行。