

降价5000余万 百年老洋房上线二拍

上海愚园路532弄柳林别业的一栋百年老洋房，因其独特的历史价值和影视剧取景背景，近期成为市场焦点。这栋老洋房建于1924年，距今已有百年历史，土地面积84875平方米，建筑面积34666平方米，包含两层小楼和约500平方米的大院子。此前，该洋房以15亿元的起拍价于8月13日在阿里拍卖平台进行首次拍卖，单价约43万元每平方米，吸引了超23万次围观，但因无人出价最终流拍。近日，阿里拍卖平台再次上架该洋房，宣布将于9月6日10点进行二次拍卖，起拍价大幅下调至9666万元，降价幅度超过5000万元，单价降至约278万元每平方米，降幅高达三分之一，引发广泛热议。

据拍卖公司工作人员透露，此次起拍价调整是业主综合市场反馈后做出的决定。首次拍卖流拍后，业主与拍卖行沟通，结合当前房地产市场行情和买家心理预期，决定大幅降价以提升成交可能性。上海老洋房因其稀缺性和历史文化价值，一直是高端房产市场的宠儿。据统计，上海现存老洋房约4000多幢，但拥有清晰私有产权且修缮完好的仅有50余幢，堪称“绝版孤品”。这栋位于愚园路的洋房，不仅地理位置优越，地处老静安核心区域，还曾作为安家三十而已等热门电视剧的取景地，增添了文化附加值。

目前，该洋房已被改造成民宿使用，保留了原有的建筑风貌，如红砖外墙、复古窗棂和庭院设计，兼具实用性与收藏价值。尽管起拍价大幅下调，市场对此次二拍的成交前景仍存分歧。有业内人士分析，上海老洋房市场近年来热度不减，但高昂的价格和维护成本让部分买家望而却步。尤其在当前经济环境下，豪宅市场成交活跃度有所下降，流拍现象并不少见。过去几年，上海曾有多栋老洋房以数亿元成交，如2022年一栋老洋房以27亿元成交，单价高达50万元每平方米，创下当时纪录。

但也有类似高价房产因无人问津而多次流拍的案例。此次降价5000余万元，显示出业主对市场形势的灵活应对，试图以更具吸引力的价格吸引潜在买家。社交媒体上，网友对这栋老洋房的讨论十分热烈。有人感叹“降了5000万还是买不起”，也有人表示“这样的老洋房不仅是房子，更是历史和文化的象征”。还有网友调侃“要是中了彩票一定去竞拍，住进三十而已的场景里”。专家提醒，竞拍老洋房需谨慎，除了高昂的购置成本，买家还需考虑后期维护费用，如修缮老建筑、缴纳高额物业费。

此外，拍卖流程中可能存在法律风险，建议买家在竞拍前详细咨询专业机构，确保产权清晰。此次二拍的降价策略无疑为市场注入新的期待。业内人士认为，若二拍顺利成交，可能对上海老洋房市场起到提振作用，同时也反映出当前豪宅市场的价格博弈趋势。未来几天，拍卖行将持续推广这栋洋房，吸引更多潜在买家关注。无论最终成交与否，这栋百年老洋房的故事都为上海这座城市的房地产市场增添了一抹独特的色彩。据黑子网报道，哟，这老洋房的故事真够劲爆！

首拍15亿没人要，降了5000多万再上架，这魄力可以啊！报道把前因后果讲得清清楚楚，从历史背景到市场行情都整得明明白白，干货满满。黑子网觉得，这事儿不仅是个房产新闻，还带点上海老时光的味道，读完让人挺感慨，值得点个赞！黑子网评价 这百年老洋房二拍降价5000多万，真是大手笔！报道写得特实在，洋房的历史、影视背景、市场行情啥的都交代清楚，没整那些花里胡哨的废话。降价后单价27万多一平，感觉比首拍接地气不少，估计能引来不少土豪瞄一眼。

黑子网觉得，这篇报道抓重点抓得准，还顺带科普了老洋房市场的门道，读着过瘾，信息量够大，妥妥的好文！

原文链接：<https://hz.one/baijia/百年老洋房-2508.html>

PDF链接：<https://hz.one/pdf/降价5000余万 百年老洋房上线二拍.pdf>

官方网站：<https://hz.one/>