



五次排行看房价动态

《2010年7月中国城市房价排行榜》7月20日在杭州市揭晓,合肥以6255元/平方米的均价排名全国第31位。面对上述数据,接受记者采访的君安国际置业安徽公司策划总监夏维杰表示,“31位的排名并不仅仅是名次的代表,更多的代表着合肥的建设发展,合肥整体的发展势头很好。”

据数据显示,宜居城市研究室共做了五次“百城房价排行榜”,2008年6月,当时合肥的排名情况是26位均价4849元每平方米。《2009年1月中国城市房价排行榜》合肥排名35位均价4064每平方米,从总体上来看,与2008年相比,中国城市房价呈现下降趋势,但多数城市平均

价格降幅不大,除排在首位的温州均价半年下降了2655元每平方米外,其它城市变化并不是特别明显,部分城市均价还有了较大程度的上涨。

2009年7月合肥排名39位均价4232元每平方米,2010年1月合肥排名45位均价5085元每平方米,对于合肥来说是降了6位。尽管受到金融危机的影响,但半年内从整体来看全国房价还是保持了快速增长,特别是南京、三亚和深圳的均价,半年的上涨幅度分别达到91%、66.5%和51%。

在从2010年7月合肥排名31位均价6255元每平方米来看,此次的排行合肥相比半年前

合肥排名上升的深层原因

作为省会城市,合肥对内是加速安徽崛起的主引擎,对外是展示安徽形象的大窗口,地位相当重要,在当前面临的皖江城市带承接产业转移示范区、国家技术创新工程试点省、合芜蚌自主创新综合试验区、合肥经济圈建设等政策叠加的难得机遇,各方要求在示范区建设上主动作为,在试点省和试验区等建设上率先突破,在合肥经济圈建设上引领带动,力争经过若干年的努力,把合肥建设成为中部一流、全国上游的现代化滨湖大城市。

夏维杰认为,以合肥目前的建设状况来看,无论是即将修的高架,还是规划中的轻轨路线,随着交通的便捷和其良好的发展势头,可能会吸引越来越多的外来人口,因此,房价依然会有上涨的可能。

随着合肥经济和社会环境的不断改善,和长三角发达城市间高速交通的贯通,合肥有着越来越多的机会与机遇,近年来,通过不断开展

未来合肥房价仍有空间

间,但全国整体的房价应该呈现下跌趋势。

夏维杰认为:“新政百日调控中,国务院是要对部分房价上涨过快的城市进行坚决调控的,对二线城市、中小城市没有过分调控之意,实际上是希望通过这种差别化政策,保持经济仍能有一定的增长。”

很多人认为调控政策等于调控房价,其实不然,阶段性成果并不是最终的,应该说效果才刚刚开始。国家的政策主要是抑制房价过快上涨,但最终还是要全方位调控,不是单纯调房

提高了14位。尤其是在今年4月下旬以来,国家出台相关调控政策后,一线城市房价增长势头得到有效抑制,然而对于二线城市势头却不减,对于一线城市,其中深圳房价降价较为明显,像北京、上海、广州新房均价也有一定程度的下降。

据调查显示,多数二线城市房价继续上涨,此次排行中浙江二线城市房价本次总体涨幅较大,调控政策也确实正在这些城市发挥作用。比如上海、深圳和北京等房价过热的城市,从上半年调控政策出台以来,成交量均应声而落,“零成交”也频繁出现。而合肥、哈尔滨、昆明等二线城市,楼市均价反而在保持着小幅上涨。

材料价格也在上涨,人工成本、机械使用费的上涨都形成了对房价上涨的推动。

除此之外,拆迁安置费增高也加大了开发成本。目前我国正处于城市化的发展时期,城市建设和旧城改造的力度加大。随着国家对征地拆迁工作的规范,征地拆迁安置补偿费标准的提高,加大了开发时间成本和资金占用成本,开发成本也就明显上升。

最近安徽和合肥的几项重大的宏观经济政策都是国家在是实施和推进人口城镇化政策在安徽区域的具体落实和体现。皖江城市带的规划、产业转移、合肥马鞍山正式加盟长三角经济圈的等等。宏观经济政策的重大变化,势必在微观层面显示出来,就房地产业而言,皖江城市带的土地资源,房价上涨速度、城市外来人口、人均可支配收入、交通条件、区域位置等等都是与这些宏观政策息息相关。

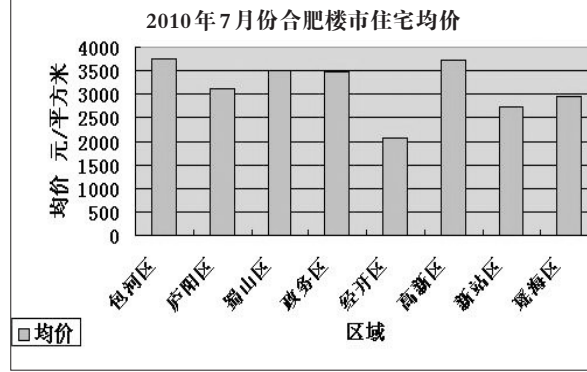
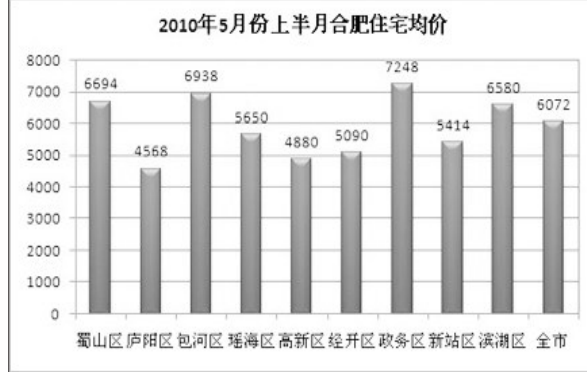
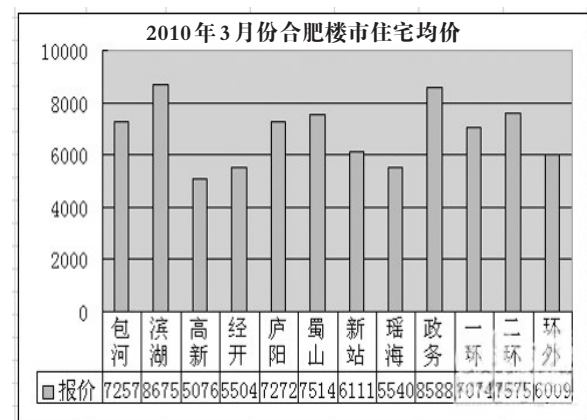
价,要从制度上完善,从供应上解决问题。

目前大量的农村人口赶往各大城市和流动人口暴涨及新增人口的上涨,另外是实体行业的资金和具有购买力的人都购买房子,导致楼市刚性需求增加快速。有业内人士坦言,合肥8月份依然是楼市传统淡季,面对着资金的压力,一些开发商可能会加大优惠额度,合肥楼市销量或有所改观。

本期策划

合肥房价演绎数据神话

6225元/平方米 全国排名31位



“合肥房价从2009年下半年至今年一季度的确上涨过快,但房价7月份有没有这么多,目前还不确定。”建工学院教授、省房产协会副秘书长李国昌在接受记者采访时对这样的数据并不认同。李国昌说,对于住宅均价的统计,应该包括合肥市所有的房屋,而仅统计新房房价意义不大。同时,以某个时间点或者某个时间段来统计,并不能接近真实的数字。统计是时间越长,越具有科学性,也越具有稳定



来自权威部门的统计数据 displays, 2010年上半年合肥市共销售住宅类商品房42283套,销售面积401.44万平方米,销售套数供销比达105.08%。与2009年上半年相比,2010年上半年的销售量有小幅度下跌现象,其中销售套数同比下跌了322套,销售面积同比下降了12.99万平方米。虽然上半年的销售同比数据下跌量较小,但是2010年5月份和6月份合肥住宅类商品房销售量环比出现了大幅下滑,5月份仅成交了4110套,环比4月份的11115套下跌63.02%,6月份成交套数跳水至



“从目前市场看,房价出现大幅度下跌不可能出现,除非国家出台非常强烈的政策,但这样会导致国家经济衰退,这种情况也基本不会出现。”李国昌说,政策的出台,是要求房价稳定,增长放缓。其基本目标是一线上涨过快城市房价略有下调,二线城市房价稳定,三线四线城市可以微涨。也有专家认为,出现大部分开发企业让利打折的局面,是可能的。但要是说,大幅度的降价,目前还看不出来,也不可能。因为不管市场供应量,还有企业条件都不符合大幅度降价的条件。

住建部政策研究中心副主任王珏林在接受媒体采访时说,目前的降价

数据的科学性值得商榷

仅以某个月来统计某一块的房价,对市场很难说得上有意义。在目前观望氛围较为浓厚的市场前提下,一般楼盘只有房价降到购房者的心理价位的时候,才能吸引购房者出手,也只能转化成交易量。而这一阶段,高档楼盘由于起保值和升值的双重功能,同时由于这一群体的购买能力较强,其受到新政的影响要小于一般楼盘,相对高的成交价格也会拉升均

新政影响还未完全显现

2801套,环比5月份下跌31.85%,成为近两年来的单月销售最低值。

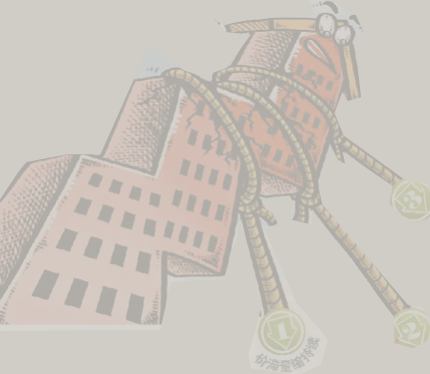
目前,合肥市场成交量呈现大幅下跌,尽管价格没有出现明显下跌,但是已经止跌或者出现微涨,这就说明政策调控的效果已经初显。李国昌说,政策调控最终的效果,还要看政策的持续时间。因为市场的需求相对稳定,房价是否能调整到位,需要从国家总体经济角度来看。

李国昌分析,政策的实施不可能持续不变,会根据市场情况进行适时调整。从国家总的经济形式来看,现

大幅度降价不可能出现

都是微调,好地段不降还在升。不得不承认房地产企业资金确实很充足,开发企业不做赔本买卖。另外,每个企业的房子并不多,房子卖一半就盈利了,他们没有必要大幅降价出售。最重要的是,大幅度降价出售,也是不健康的,一下降价50%,那是不可能的。出现这种情况的话,各种矛盾也全都出来了。

提出不要以降多少为标准,要以新“国十条”的要求执行到位为标准,执行到位了,这个市场会更理性。现在市场还不理性,还没有解决这个问题。消费者对政策还有很大期望,开发商、相关部门和政府都在观望。很多人预测降多



价。以上周为例,上周蜀山区的备案均价为9409.51元/平方米,并不能代表蜀山区的均价已经达到这一数据。

李国昌说,2009年,滨湖一楼盘由于开盘价较低,在该楼盘开盘的一段时间内,整个滨湖区域的均价都被拉低,而当该楼盘价格上调后,该区域的均价在短时间内就有大幅度的拉升。房价在不同区域不同时间段,都会有不同表现,从一个时间段的均价来看整体楼市,科学性值得商榷。



在最关注的就是第三季度的统计数据。二季度国民经济的发展速度比一季度的略有下降,这已经引起了很多人的关心,如果三季度国民经济增长幅度能够维持在二季度的水平,政策可能会继续维持,如果增长幅度继续下降,尤其是当其增幅低于8%时,政策肯定会调整。一旦调整,不排除会有一些经济发展的激励政策出台,尽管如此,政策的显现需要一个过程,四季度国民经济的增长肯定在一段时间继续走低。



少,那都是推理,谁说了也不算。

对于目前合肥市场受关注度较高的保障房以及正在酝酿的限价房,李国昌说,保障房对抑制房价有一定的作用,但不会太明显。而对于限价房等,并不赞同,李国昌说,目前也有很多人提出保障房应以租为主,因为房子是有所有权的,一旦完成销售,资源就一次性被消耗掉,即使今后这类群体有能力改善住房条件,仍然占有这部分资源,是一种保障资源的浪费。从短期目标看,效果应该不错,但从长期看并不可取。