

这一年 合肥楼市起伏前行

本期策划(下)
回望2010合肥楼市

7月 关键词: 摇摆不定

炎热的7月,是楼市销售量按照惯例下滑的时候,也就是所谓的“淡季”,但合肥却出现销售量和成交均价大幅攀升的现象。7月第一周,合肥市区成交套数为2216套,套数环比增长94个百分点。而从住宅可售量来看,第一周住宅可售量下降2574套,这是2009年来首次出现实际新增量为负值。

7月第二周,合肥楼市继续呈现量价齐涨的局面。据统计,7月第二周,合肥市区备案2516套,环比上周备案套数增加300套,环比增涨13.5%,增幅超过一成。

7月是合肥房产销售行情相对比较敏感的时期,从周走势来看,极度不稳定,呈现很大幅度的“过山车式”。7月前三周(今年第27、28、29周),备案套数一路攀升,至7月第四周(今年第30周),共备案1858套,环比上周备案套数骤减至1337套,环比暴跌41.8%,跌幅创纪录超过4成,至7月第5周(今年第31周),备案套数环比暴增超过5成,为2009年以来周销售量第二高备案。这说明市场还是处于预期性和现实销售行情之间的角力和平衡状态。

8月 关键词: 量增价缓

新政后,合肥众多房企的打折降价潮已经逐见成效。来自合肥市房地产管理局的备案数据显示,8月上半月合肥市住宅类商品房的成交量达到2498套,环比涨幅近5成。上半月合肥卖房2498套,涨幅近5成。8月上半月合肥市住宅类商品房成交套数为2498套,环比7月上半月上涨了802套,涨幅达到47.29%。“金九银十”临近,越来越多的开发商选择时机推出房源,加上长达4个月的观望让广大刚需购房者不能再等,未来合肥房价会比较趋稳的发展。8月,合肥楼市“量增价缓”。

8月份,合肥市区商品房平均销售价格为4437.45元/平方米,其中商品住宅为43229元/平方米,同比分别增长6.46%和6.93%,环比分别增长0.68%和4.39%。在剔除非正常交易的影响后,8月份市区商品住房销售备案均价为4355.81元/平方米,环比增长0.18%。另外,就合肥市区的9个区而言,8月份,除滨湖区外,其他各区销售均价均超过4000元/平方米,其中包河区超过了5000元/平方米。

9月 关键词: 出现回暖

9月截至27日,合肥住宅类商品房成交套数也已经突破5000套大关。尤其值得注意的是,进入楼市销售传统旺季的9月以来,合肥楼市推盘热情显著高涨。而9月(截至27日)合肥楼市住宅类商品房成交套数和成交面积持续了5518套和568490平方米的高位成交,虽然相对于1-4月合肥楼市住宅类商品房的高成交量来说还有相当的差距,但是经历了楼市新政出台后3个月的调整后,合肥楼市住宅类商品房成交量已经打破低迷行情,出现回暖迹象。

具体来看9月份合肥楼市的推盘情

况,不难看出中秋节小长假在其中起到了相当大的拉动作用。据有关数据统计,截止到9月29日,合肥住宅已完成成交量6922套(其中第29日成交349套),较之新政前的2010年3月份(4月份属于楼市最后的疯狂,不具有可比性)的成交量已经恢复到7成以上。

金九收官,银十在望,今年的金九银十被国庆假期,中秋小长假和平常的双休日分割为“史上最零碎假期”,而对于房地产开发商来说,处于下半年销售旺季的9-10月份的一连串假期正是他们推销楼盘的最佳阶段。

10月 关键词: 销量上涨

10月之前出台了“9·29”新政,二次调控彻底击垮了开发商逐渐恢复对市场的信心。据了解,“银十”的住宅销量环比和同比均出现大幅下跌,从销量走势来看,今年银十不比金九逊色,但从房价上比较,银十更胜一筹。

据有关数据统计,2010年合肥楼市10月份共销售住宅类商品房6573套,环比下跌554套,跌幅达7.77%,同比下跌5652套,跌幅达到46.23%;10月销售面积为647480.60㎡,环比下跌83188.27㎡,跌幅达11.39%,同比跌幅为45.51%;10月成交均价为6393.82元/平方米,9月份成交均价为5715.32元/平方米,环比上涨11.87%,2009年10月份成交均价为4603.09元/平方米,同

比上涨38.90%。合肥房价从2009年到2010年每平方米上涨了1790.73元,直接从4000+上涨到6000+的水平。

从成交量上比较,银十稍落后于金九,从房价来看,银十依旧稳步上升,价格不受销量影响,10月份合肥市住宅类商品房的成交均价为6393.82元/㎡,环比9月份的5715.32元/㎡上涨了678.50元/㎡,涨幅高达11.87%。10月份期间的销售均价再次上涨至6000元/㎡以上,主要是由于9月份中集资房的大量备案拉低了全市均价,10月合肥销售均价虽受到集资房备案影响,但集资房备案量已有大幅下跌,故而使得10月份的备案均价有大幅上涨。

11月 关键词: “热冷热”模式

11月楼市活动呈现“两头热中间冷”的特征,即月初、月末楼市火爆,月中楼市冷清,尤其是11月最后一个周末,皇马花园·峰尚国际公寓、悉尼阳光·朗晴居等17个楼盘赶搭月末快车,纷纷推出房源,月末楼市活动重现疯狂。“后政策调控”时代,开发商八仙过海各显神通。从楼市相关活动来看,11月与10月数量相当,名目繁多的优惠仍是楼市活动主旋律。11月合肥楼市高层住宅唱主角。

截至10月30日,全市共有可售住宅类商品房42016套,可售面积43001万㎡。11月全市新增住宅类商品房11956套,比10月增加6879套,环比10月涨135.49%;新增住宅类商品房面积12019万㎡,比10月增加64.71万㎡,环比10月涨116.64%。

从套数供求比来看,全市11月住宅类商品房销售5613套,供应11956套,销售套数供求比为2.13;从面积供求比来看,全市11月住宅类商品房销售63.78万㎡,供应120.19万㎡,面积供求比为1.88。

12月 关键词: 波浪走势

合肥楼市进入12月,销量仍然延续上下波浪形走势。第一周较11月最后一周住宅销量呈大幅反弹走势,累计销售1540套,环比上周增加530套,涨近5成。该周波浪形销量走势仍在继续。本周楼市区域销量呈8升1降的走势,除经开区外,其他区域皆呈不同程度上升走势,其中又以蜀山区、高新区和庐阳区涨幅最为明显,均达到100%的增幅。

12月份楼市进入第二周,销量最终打破上下震荡走势,该周宅销量继续呈上扬走势,累计销售1897套,环比上周增加357套,涨幅为23.2%。此销量与第42周销量水平保持一致,且达到近两个月来单周销量最高值。该周楼市中老城区蜀山区、瑶海区、庐阳区和包河区仍占据主导地位,以1373套销量占总销量七成以上,直接带动整个销量的坚挺。

合肥楼市进入第三周后,销量并没有如预料那样呈稳定走势,本周楼市再次大幅下滑,累计销售1346套,环比上周减少551套,跌幅为29%。该周楼市中有销量记录的楼盘仅有103家,环比上周减少了56家,其中达10套以上销量纪录的仅31家,比上周的57家减少了26家。除此之外传统热销区域包河区、瑶海区和庐阳区本周销量均出现200套以上的跌幅,由此看来老城区主销楼盘的大幅减少是本周宅销量大幅下滑的主要原因之一。合肥12月第四周楼市继续低销量,从目前整体来看,12月的合肥楼市后两周呈现下滑,但也不缺乏亮点。 邵雪蕾 记者 陈亚林/文

HUIDA 惠达卫浴

年度‘巨惠’专场

活动时间: 2010年12月24日~2011年1月9日

中国卫浴品牌领军企业10强第1名

28年历史, 服务全球90多个国家地区

产能规模、出口量双冠王企业

全优等品出厂, 瓷体终身质保承诺

强悍性价比

正价商品全场 **劲爆折**

购正价品 满1000元 立返 **100** 元金券

超值套餐+岁末特价商品

中国名牌·中国驰名商标·中国环境标志·中国节水标志
优惠详情, 敬请参见店面海报……
国际影星: 邵雪蕾

红旗旗舰店: 合裕路红旗精品大厅2楼 TEL: 2188576

望湖美家居店: 东流路与宿松路交叉口2楼 TEL: 5285178

美家居清水馆: 青阳路美家居极品生活馆8馆 TEL: 5144676

红星美凯龙店: 临泉路与铜陵路交叉口 TEL: 4214528

凤凰城家世界店: 潜山路与淠河路交叉口 TEL: 5635817

金三角精品店: 金三角凤凰大厦1楼日之惠旁 TEL: 3420548