

关注

互动空间 2010年咱老百姓议论最多的是房价,2011年房价依旧会成为合肥人关心和热议的话题。您对合肥的房价有哪些看法?对今年的房价涨跌有何判断?您认为政府应该如何来平稳房价,促进房地产健康发展?欢迎拨打本报热线0551-2620110或登录“星空社区”http://www.xksq.net,我们期待您的参与。

合肥两个市民的买房“史”

高房价如何能不困扰民生?

衣 食 住 行
“民生十问”系列报道
之六·房价篇

进入2011年,谈“民生”,还是绕不开“房子”的话题。在如今这个时代,房子不知从什么时候起成为生活的中心,甚至是全部。购买一套满意的住房,已经开始成为我们的“理想”,我们的“追求”。无论房价几何,无数的购房者都在为拥有一个“家”而努力挣扎着……

记者 任金如



安徽房产研究

合肥楼市去年走出W型 全年上涨1778.6元/m²

在全国上下一片“调控”之声中,合肥楼市终于走完了这不算舒坦的2010年。调控声此起彼伏,涨价声也此起彼伏,惹得关注者们像看悬疑剧一样,心里说不出是什么感觉,说不出是什么滋味。

来自安徽房地产研究中心的报告显示,2010年的合肥楼市走出了“W”型,2010年比2009年销售套数下降了36967套,价格却比2009年4388.0元/m²上涨了1778.6元/m²。

从去年1月~4月,“W”的第一笔势头虽猛,但是却昙花一现。从1月份开始,国家调控政策频出,央行上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,二套房首付提至4成,1月份合肥还销售了10469套,但2月份跌落至5358套。2010年的金三银四确实“很给力”,销售套数分别拉回9987套和11162套,但是4月17日楼市新政的出台,让不少人提早看到了前路上的冰川。

5月~8月合肥楼市的销售让很多开发商都“心寒”,3659套、3014套、3180套、5389套。很多曾经红火的项目在这一时间呈现出“三无”的现象,无来访、无来电、无成交。3659套的超低销售量,让“红五月”成了“黑五月”,开发商陷入绝望和无措,让购房者更加期待房价有所下跌。

“平淡中暗藏杀机”是濉溪路上一开发商对于合肥当时现状及未来发展的调侃。坚持不降价的“硬抗”,也让合肥楼市在新政后的八月迎来成交量的首次全面回暖。

而随后的金九银十又因为9·29新国五条显得成色不足,13799套的销售套数相比于去年23408套,数字大大“缩水”。9月新政,只是让合肥9月份上涨的市场有一定的缓和。“虽然合肥并没对新政作出明显动作,但是信贷、契税、二手房交易方面严格,确实影响了销售”,经开区锦绣大地城某置业顾问表示。

11、12月份,合肥的商品房市场开始回归平稳,新政更加稳定了住宅市场,不论价格还是成交量都很合理,安徽房地产研究中心认为。

“但11、12月,由于契税调整和信贷门槛提高,买房更难了。”在瑶海区淮矿·和平盛世实景展示现场,一些前来看房的购房者纷纷表示。一位在合肥工作不满一年的石女士说,现在社保局只允许补交3个月的社保,而自己只有半年的社保缴纳时间,因此想买也没法买。

现状:还没有在合肥买房 心声:“高房价毁了我的一切”

李女士只是众多来合肥打拼族的一个“缩影”,因为买房子而让婚姻都出现危机的她,再三要求记者不能提及她的真实姓名。“高房价,毁了我的一切。”说到了让她厌恶的房子,还不到三十岁的李女士竟然泣不成声。

一切要从3年前说起,李女士的老公研究生毕业之后,考上了合肥的公务员,因此,她也带着对于婚姻的美好憧憬,来到了合肥。算算两个人的工资,李女士的老公每个月扣掉公积金,拿到手的不到5千元,而她自己虽然工作压力大、工作强度大,但是每年收入扣除保险和公积金,

年收入也在5万左右。

从2008年开始,李女士的老公就准备买房子,那时应该算合肥房价的最低点了。但是李女士考虑到双方都是“穷二代”出身,而且不想“像蜗牛一样,背着一个房子结束一辈子”,因此一直对老公的买房提议投“反对票”。

但从2009年开始,合肥房价一下不知道涨了多少轮。每次他们去中介公司咨询,李女士的老公都会在一次次价格波动中彻底“失控”。“从那时起,他天天跟我谈的话题除了房子,就是房价。但是,我真不想过那种负债的生活”,李女士说。

“从2009年10月开始,我们几乎天天吵,所有的事情都能让他想到房子。鸡蛋涨一毛,菜价有波动,我都感觉紧张,因为他又会说通货膨胀,提到房价”,李女士说,真的不怨他,是自己的犹豫让他不得不多奋斗。他已经到了而立之年,但到现在没有买上房子,让他在单位很有自卑感。

“现在没法面对他,面对亲戚们的指责,更没有理由说服他不要买房子。但是房价逐渐回暖,他又开始恐慌,将没房子的怨气全部化作对我的指责,将我的错误无限放大。谁能告诉我,我该怎么办?”李女士问。

现状:卖掉旧房换新房 心声:“房价十年两重天”

“10年前,是开发商求买房者;10年后,是买房者求开发商。2000-2010年,10年间没有哪只股票一直是牛的,但这十年房市却是牛首高昂”,已经到了不惑之年的王先生说起房子感触颇深。

2000年10月,王先生在省城买了第一套房子。买房之前,王先生一直是租房子住,一卧一卫的20平米的“套房”,当时的月租金是280元。动念买房,源于陪同事看房,王先生说。

一位要结婚的同事拉着他在一环附近一天看了6个新开的楼盘,每平方米的价格从1880元到1150元不等,一周之后,就花了12万买了套80平米的房子。

王先生一合计,当时月工资是1500元,节省一点买房子绝对不成问题。最终,他也看上了位于合肥市北一环边上

的一套现房。虽说是在6楼(顶楼),但是复式房,面积很大,楼下80平米,两室两厅,楼上50平米,两室一厅,总共是130平米的房子,办完房产证,刚好15万元。

“当时售楼小姐热切的眼神,我懂的”,王先生笑谈:“我手头只有47万,可售楼小姐打保票说没问题,可以帮我从银行贷款。”为了打消他的顾虑,售楼小姐还帮他算了笔账,从银行按揭贷款10万元,20年期,每月的利息只有670元,而租这么大面积的房子,每月的房租也要六七百元,要是买房,20年后可以落套大房子,而租人家的房子,就是租上50年,50年后还是人家房东的,并且还要看房东的脸色。

售楼小姐说动了王先生,最终,他用147万元就买下了一套130平米的复

式房。这3000多元,现在也许只是几块砖几片瓦的价格,但在10年前,在合肥市就能买到2平米的房子。当时位于合肥市北一环上的胜利小区的二手房价格每平米只有880元。

今年4月,王先生把这套住了将近10年的房子给卖了,中介公司给他估了个不敢相信的天价——65万。三天,从在中介公司登记到卖房就三天,王先生的房子就以65万元成交了。这65万元是净得,各种税费都由买方承担。而同地段新开盘的房子,1平米的价格已经涨到8000多元。

王先生说:“2000-2010年这10年,没买房的人都在骂房价的十恶不赦,没有几个不把肠子悔青的。但凡是买了房子的,哪怕是一路追涨买到房子的,喊过、骂过、诅咒过,却没有一个吃亏过。”