

# 合肥房价一年涨了 1100元

## 去年合肥部分刚需“隐身”

从需求方面来看,2010年合肥九区住宅成交套数累计77747套,比2009年减少32.3%,从供应方面来看,2010年合肥九区供应总房源套数累计89409套,供应套数基本与2009年持平。尽管2010年合肥住宅市场受密集政策调控的影响较大,但由于刚需群体和改善性住房群体的大量存在,市场需求量较大。这一需求,让高性价比和高品质的楼盘依然受到市场的关注,尽管部分刚需受楼市心理预期的影响,选择暂缓购房和观望。但市场成交量的起伏和房价的坚挺,让合肥部分刚需群体和改善性住房群体选择出手购房。从2010年全年来看,合肥的供给和需求相对比较正常。但合肥住宅市场仍然为供大于需,需求没有最大限度激发出来。

综观2010年全年的合肥楼市,前2个月,合肥房地产市场供需基本平衡。2010年年初,各家商业银行对个人房贷猛然抬升门槛和限额式的房贷,政策调控的预期,导致购房者观望氛围趋浓,市场反应趋于平淡,作为供应方的开发企业也明显放缓商品房的市场销售量,导致市场供需平衡。3、4月是传统“金三银四”销售旺季,出现明显的销售大于供给现象,5月受“国十条”新政的滞后影响,销售量回归“整顿期”,且“供大于需”的局面一直延续到9月中下旬,经过数月的观望,8、9月压抑的需求开始有所释放,使得这两月供需基本平衡。

三季度合肥住宅市场走过一条很明显的路线:从7月份的成交低迷到8月份的市场预热,转向9月份的楼市升温。尤其是9月份,合肥住宅类商品房新增供应量出现较大幅度的增加;住宅类商品房成交量方面,受住宅市场继续回暖影响,成交面积环比再增加。9月商品房市场供应仍略大于成交,这主要是住宅市场引起的,在9月中下旬,许多新的楼盘扎堆出现,并进一步刺激了“金九”的爆发期在中下旬达到高潮。

## 预期减弱购房者出手

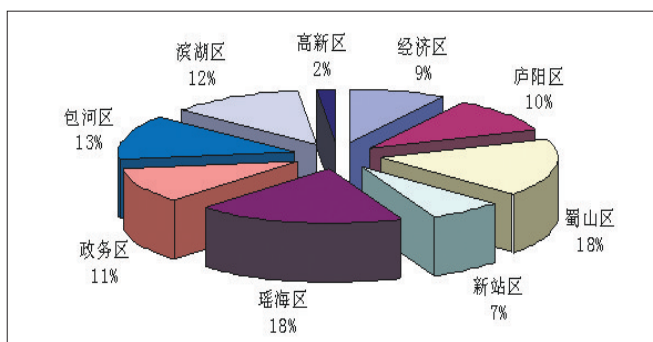
9月29日,就在经过8月、9月两个月的预热,市场期待着银十到来的时候,二次调控政策出台。10月份,合肥商品房新增供应量出现较大幅度的减少,新增供应面积环比也相应减少;商品房成交量方面,受二次调控及时出台的影响,成交面积环比减少。10月商品房市场供应略小于成交,这主要是住宅市场和商业市场共同发力引起的。与9月相比,10月合肥商品房的供求关系逆转,呈现供不应求的局面。

”

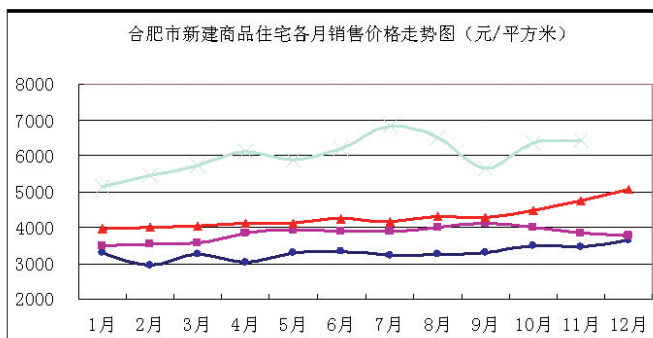
在刚刚过去的2010年,合肥楼市走过了火爆、观望、零成交、回暖等大喜大悲的历程。与2009年不断出现的“日光盘”、“月光盘”相比较,2010年合肥楼市的“零成交”现象显得格外扎眼。通过房价的涨幅比较,2009年的合肥房价上涨势头迅猛,从年初的3000元/平方米左右的水平迅速突破5000元/平方米。而2010年的合肥楼市房价则由5300元/平方米左右上升至阶段性的6500元/平方米左右。尽管同样是上涨,但很明显2010年房价上涨的幅度远低于2009年上涨幅度。这一上涨速度的放缓,与2010年密集出台调控政策密切相关。合肥房价在成交量整体萎缩的影响下,过快上涨的态势已经得到有效遏止。

程娇娇 邵雪蕾 记者 陈亚林/文

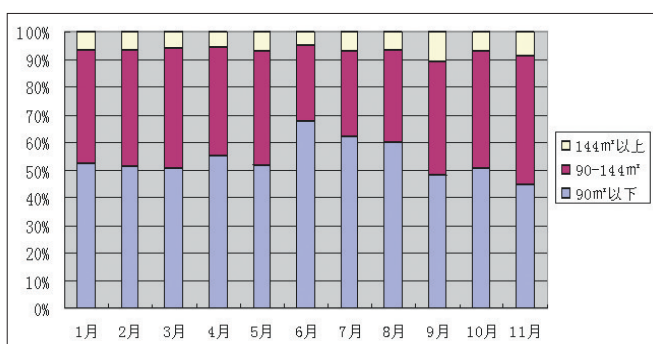
合肥市新建商品住宅销售面积占比



合肥市新建商品住宅各月销售价格走势图(元/平方米)



合肥市各户型销售套数占比



11月份,随着银十效应的退出,11月全市大量新项目入网备案,而销售量较之10月有小幅度下降,二者共同推高该月住宅类商品房的供求比,住宅新增量出现“暴涨”局面,供需比失衡,上月供不应求的状况得以改善。12月无论是全市住宅供应套数还是供应面积,均有所降低,相比11月,12月无论是销售套数还是销售面积,均有所上升。12月合肥楼市以7647套的成绩完美收官,较11月增加了近2000套。二者将年底前后的市场供求关系进一步平衡,尤其是年末刚需的入市,释放了大部分需求,缓解11月供需失衡的局面。

从12月楼市数据上看,“加息”、“公积金”限贷等近期政策给楼市带来的影响并未被放大。根据合肥一机构对合肥百人随机做过的一项调查,有大部分人认为合肥的房价应该稳中有降,9%的人甚至选择大幅下降,但在12月份同样的调查中,得到的数据恰恰相反,认为房价会大幅下降的人几乎没有,而大部分人都选择了稳中有升。这也表示,在调控政策出台以后,购房者的“降价”心理预期逐渐削弱,在面对各楼盘年底的优惠政策下选择出手。

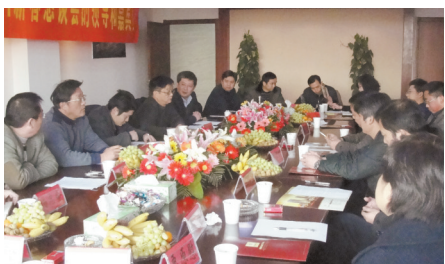
## 住宅价格同比上涨1100元

根据统计,截止到2010年12月31日,合肥市共有可售住宅类商品房45191套。12月份合肥市新增住宅类商品房11459套,12月份合肥市销售了住宅类商品房7647套;12月份新增住宅类商品房11569万㎡,全市住宅类商品房销售量为77.10万㎡,其供销比为150.05%。12月份合肥市住宅类商品房的新增量仍然保持较高的数量,而且本月的销售量也有大幅度的提升,故而使得供销比略有下跌。

进入2010年后,花园洋房、别墅等高端物业上市的比重明显增加,同时滨湖和政务两区房价狂飙拉升作用,使得2010年2月后,全市开盘均价冲破6000元/㎡的水平。高房价门槛带来的作用和政策性制定定期的观望双重叠加,使得合肥楼市销售环境悄然发生变化。数据显示,合肥12月住宅均价为6429元/㎡,相比1月5317元/㎡,上涨了1112元/㎡。在一年不到的时间里,合肥住宅均价大约每月以100元/㎡的幅度在上涨,且上涨势头目前仍在持续。

不过,由于受部分特殊项目(高端住宅、经适房、廉租房等项目)入市均价的影响,各月住宅均价或被拉高或拉低,均价数据可能并不能很好反应合肥住宅均价的真实水平,只能作为一个参考性的数据。另一方面,住宅均价也能从另一个侧面反应合肥房价的水平。

## 宝业新闻界社会监督员新春恳谈会举行



1月16日下午16时,宝业集团安徽公司特邀政府宣传部门领导、安徽省浙江商会及十余家在皖省、市主流媒体社会监督员在宝业·东城广场召开“2011宝业集团新闻界社会监督员新春恳谈会”,双方就加强沟通交流、企业发展和社会责任、发挥媒体监督作用等方面进行了广泛而友好的座谈交流。

恳谈会气氛热烈,情意浓浓。宝业集

团负责人感谢省、市各新闻界社会监督员,多年来对公司的发展提出了许多真知灼见,为公司的发展提供了良好的舆论支持和信息平台,展示了企业履行社会责任的良好形象。媒体是企业与客户之间联系的桥梁,是企业发展的良师益友。各家媒体也表示要进一步加强与宝业集团的联系与沟通,继续关注宝业的发展,为宝业发展营

造良好的舆论环境。

宝业集团成立于1974年,现已成为香港主板上市公司和中国企业500强。宝业集团于2003年全面进入安徽,历经8年发展,2010年宝业集团安徽有限公司完成产值近25亿元,当年纳税近1.5亿元,累计在皖纳税超过7.5亿元,连续多年被评为安徽民营企业20强、合肥市企业50强等荣誉称号。