

价值决定影响力

上周,已经在某楼盘认筹过的小李接到置业顾问的电话,通知周末开盘,对于原本已经动心的价格,小李还是选择了继续等待,告诉置业顾问,暂时不要房子了。面对全面上调的房贷利率和房价下行的预期,诸多刚需选择了在年底前持币观望,市场已经在短期内形成了买方市场。据相关网站统计,11月首周合肥住宅类商品房不足800套,销量暴跌近三成,而本月合肥楼盘备案价又将迎来新一轮的调整周期,或许11月真的将形成楼市价格实质上的拐点。

谈正民



体验“房”、“车”狂欢 星车展走进皇家花园

11月5日,本报《车时代》周刊联手恒盛颐丰(合肥)房地产开发有限公司,将星车展活动带到恒盛皇家花园项目,让前来看盘的顾客和老业主在家门口就体验到了车展的感官享受,本次参与车展的汽车品牌包括:奇瑞、大众、东南、三菱等多个品牌,近20个车型。

此次恒盛皇家花园秋季“房”“车”狂欢节为期两日,各大品牌车齐聚皇家花园营销中心同台展出,现场保证同一汽车品牌至少可以看到3种以上的车型,多达40辆中高档汽车,气势之大空前。配合开展的还有相关试乘试驾及趣味驾车PK赛,购房砸金蛋得礼品等互动游戏。

恒盛皇家花园的现在和未来完全可以用“潜力无限的绝佳地段,魅力超值的炫耀新城”来形容。城市主城核心置地,15分钟直达市府广场,蒙城北路,周边北二环左右、蒙城北路以及阜阳北路三条城市主干道贯通四方。庐阳老城区的商业形态已趋于饱满,缺乏发展空间必将制约城市经济的发展和创新的滞后。庐阳新发展区域正巍然崛起,双重身份的增长点,让财富与人气聚集成长,掀起主城经济腾飞新浪潮。

凭借庐阳工业区的区位优势和未来合肥大建设的市政规划,45中分校、合肥市南门小学皇家花园校区现已正式确定并开工建设,知名幼教,三大优质教育保障,阶梯式菁英教育快人一步。兼有顶级商业和完善的高端配套,宜商、宜居、宜投资,傲踞蒙城北路黄金地段,抢先城市中心繁华,知名商家云集于此,进一步提升消费群体比率的同时也提升了项目未来经营价值及投资价值。

谈正民

调控无望放松 成交量暴跌 秋雨中合肥楼市提前入冬

调控无望放松 温总理首提“下调”房价

房地产市场经过一年来的宏观调控,量跌价滞已经僵持了近一年时间,这种僵局最近才开始打破:一线城市的楼盘开始价格下降,不少地方的土地拍卖完全冷场等等。在这样的情况下,不仅投机炒作者开始大闹降价楼盘销售处,一些地方政府也有政策松绑的强烈意愿。因此不少市场人士认为,面对来自各方面的压力,楼市调控在短期内可能松动。而近期住建部部长姜伟新关

于“限购只是一时的行政手段”的表述也让开发商对取消限购充满了遐想。

然而,温家宝总理11月6日在俄罗斯圣彼得堡表示,中国下调房价是国家坚定的政策,调节后的房价将使民众能够接受,也使房地产业健康有序发展。温总理表示:“在这里我特别要强调,对于房地产一系列的调控措施,绝不能有丝毫动摇,我们的目标是要使房价回归到合理的价格。”专家易宪容表示,总理这

次讲话给了当前楼市一副清醒剂,让过高的房价回归理性,让过大的房地产泡沫挤出已经成了中央政府的基本共识。

中央关于楼市调控的坚决态度也让购房者进入了更深入的观望之中,楼市的僵持局面更加明显,“这种僵持令人十分担忧,似乎在酝酿着‘暴风雨’般的变局,甚至有导致房地产调控硬着陆的风险”。安徽隆盛置业有限公司总经理王永兵表示。

首周量价齐跌 合肥楼市提前入冬

近期认筹合肥包河区某楼盘的林小姐告诉记者,自己认筹了一套66㎡的房子,总价差不多40万元,之前认筹的时候,按照首付三成,贷款30年,按照基准利率计算,每月的还贷额度为1600多元,而前几天,她再次致电楼盘时,置业顾问表示,近期银行房贷利率已经调整到基准利率的1.1倍,每月还款额度要增加100多元。林小姐表示,虽然增加的并不是很多,但是考虑到房价下调的部分基本被利率增长所抵消,还不如再等一段时间看看。而在记者接触到的刚需群体中,与林小姐抱有相同想法的占了相当大的比例,甚至这些原

本每周末都去看房的群体最近都没有看房的打算。

而数据统计显示,10月30日-11月5日期间,合肥市共成交住宅类商品房788套,成交商业类商品房113套,成交办公类商品房61套。从销售数据可以看出,本周期间合肥市住宅类商品房的销售量为788套,较之上周销售量的1117套下跌了329套,跌幅达29.45%。本周期间合肥市住宅类商品房的销售均价为6008.57元/㎡,较之上周的6743.72元/㎡下跌了735.15元/㎡,跌幅达10.90%。

本周的销售量较之上周出现了大幅

度下跌的现象,本周的销售量已经下跌到了1000套以下,11月份首周的销售量出现了明显下跌。在单日的销售中可以看到,本周期间周末两天的销售量均没有超过100套,而其他五日的销售量均在200套以下,其中除了10月31日的销售量是163套外,其他各日的销售量均在150套以下。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌认为:“眼下成交低迷,除了购房者价格预期与市场价格之间的差距难以协调之外,更重要的是对未来信心不足。因此即便部分项目下调价格,也很难吸引观望中的购房者马上入市。”

促销手段多样 楼盘备案价迎来调整周期

“买房就送20克金条,不分户型大小。”日前,蒙城北路附近的一家楼盘开盘时就打出了买房送金条的促销措施。按照目前金价约400元/克的行情,赠送20克黄金就相当于每户送出了近8000元的开盘大礼包,确实比较诱人。“我们近期也有买房送汽车的打算。”桐城南路某楼盘的营销负责人向媒体透露了近期的促销计划。

而面对这种隐性的降价措施,很多消费者并不买账,一位准备购房的刚需告诉记者,“虽然这些措施看起来比较

诱人,但是羊毛出在羊身上,还是实实在在的降价来的实惠。”

而自今年5月合肥商品房价格备案政策实行后,本月合肥又将迎来一次楼盘备案价格的调整周期,根据《合肥市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》规定:房地产开发企业凡已备案的商品住房价格在3个月内不得向上调整,商品住房实际销售价格向下浮动范围最低不得超过经价格主管部门备案价格的5%。在备案价没有调整之前,开发商

即使想降价,降幅也不能超过5%。面对年底的回款任务,11月将是本年度内楼盘最后一次调整备案价的机会,否则下一次的调整窗口将在明年的1月份,对于开发商本年度的任务完成情况于事无补。

面对年内的最后一次调整备案价格机会,合肥某楼盘负责人表示:“3个月才能调一次,11月正是这个节点,开发商都在排队等着改房价”。若果真如此,11月可能将真的成为楼市的实质拐点。

一周·热盘

新地中心

楼盘地址:政务区天鹅湖南侧,潜山路与祁门路交会处西南

开发商:安徽纵横房地产有限责任公司

区位指数:★★★★☆

实力指数:★★★★

合理指数:★★★★

便捷指数:★★★★☆

项目概况:新地中心项目位于合肥市政务文化新区潜山路与祁门路交汇处,总建筑面积约55万㎡,紧邻天鹅湖南岸,与合肥市政府政务大楼隔湖相望,坐拥一线湖景,据政务文化新区最核心位置。项目集超国际5A写字楼、国际级大型购物中心、湖景豪宅、甲级商务楼、五星级商务会所于一体。新地中心项目的建设标志着在美丽的天鹅湖畔矗立起一座能代表合肥城市精神的地标性综合建筑群落。建成开业后,必将大幅提高政务区商业、文化氛围,成为合肥政务文化新区最核心的现代化商业中心。

周边配套:周边学校有嘉和苑小学、50中(初中)、8中;商场有银泰百货、万千百货、欧尚超市、红星美凯龙等;银行有建设银行、农业银行、工商银行、徽商银行、杭州银行。

酒店有天鹅湖大酒店、泓瑞金陵酒店、雅豪格莱德酒店、喜来登酒店、百利大酒店等;医院:省立医院南区;公交线路:129路、18路、166路;公共配套:天鹅湖、省广电中心、合肥大剧院、合肥市奥体中心、文博园、赖少奇艺术馆等。