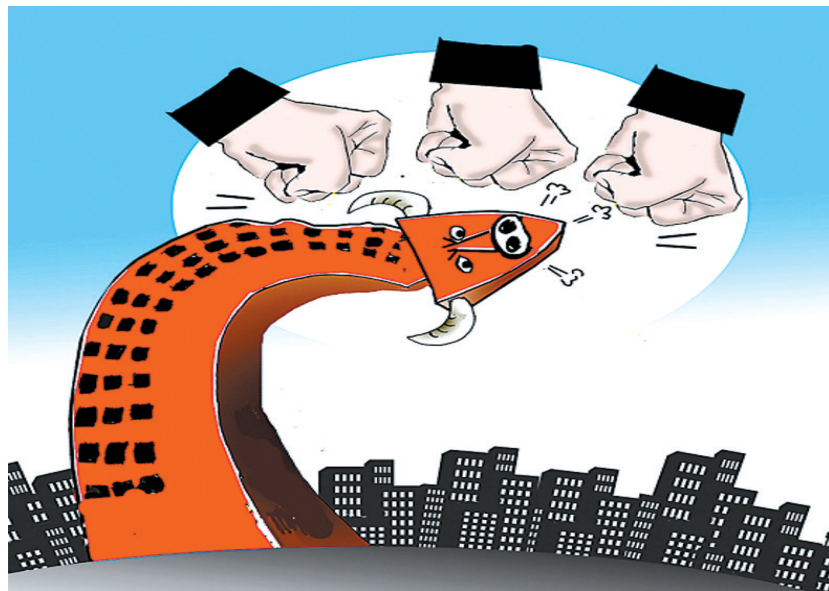


价值决定影响力

## 合肥楼市持续低位徘徊 单周600套？这是个问题



2011年眼瞅着只剩下最后一丝尾巴了，开发商冲量也到了最后的时刻，不过近期合肥楼盘的销量却依旧很不给力。据统计，12月11日-17日，合肥市共成交住宅类商品房586套，虽然比上周涨了36套，但总量依旧在600套以下徘徊，至此，合肥楼市已经连续三周销售未过600套，低位徘徊或许将持续到2011年余下的时光。

谈正民

### 合肥房价环比连跌两月

国家统计局18日发布的数据显示，11月份中国新建商品住宅(不含保障性住房)与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有49个，持平的城市有16个。换言之，在这些大中城市中，上涨的城市仅有5个。统计显示，涨幅最大的是贵阳，也仅是0.2%；兰州等4个城市均为0.1%。其中，合肥新房价格环比下跌0.2%。

数据显示，11月，合肥新建住宅

价格环比上月下跌0.2%，跌幅相比10月有所加大。自今年6月份以来，合肥房价一直呈现“涨不动”的局面，其中6月份环比持平，7月份微涨0.1%，8月、9月份环比持平，10月则出现首次下降，11月则延续了下跌的势头。

二手住宅价格变动情况也反映楼市趋冷。统计数据显示，11月，合肥二手住宅价格环比下跌了1.7%，这一跌幅

在70个大中城市中位居前列：大连、金华二手住宅价格当月环比下跌2.2%，位居跌幅榜首；之后是南昌、徐州，其二手住宅价格环比下跌2%；紧随其后的就是合肥和天津，二手住宅价格环比下跌1.7%。

业内人士分析，合肥房价虽然环比出现两月连续下跌，但由于新房价格同比仍然略有上涨，所以市民并未感觉到房价下降。

### 600套成合肥楼市一道坎

据统计，12月11日-17日，合肥市共成交住宅类商品房586套，比上周涨了36套。成交商业类商品房186套，成交办公类商品房63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586套，较之上周销售量的550套上涨了36套，涨幅达6.55%。其中单日销售量最高达130套，最低也有25套。虽然上周销量止住了此前连续四周下跌的势头，但从总量来看，楼市依旧在低位徘徊，此前两周的销量也分别为550套、577套，600套这一合肥

楼市原本轻松的数据，现在似乎成为合肥楼市的一道坎。

在单日的销售中可以看到，本周期间有连续四天的销售量是超过100套的，而周四和周五期间的销售量也接近100套，这五天的销售量相对来说有所上涨。

在区属的销售中，本周期间庐阳区、瑶海区和政务区的销售量是超过100套的，这三区的销量也是上周期间最高的三个区域，合肥楼市的区属销售未发生明显的变化。瑶海区、新站

区和滨湖区的销售量较之上周出现了下跌，而其他六区的销售量均呈明显的上涨。庐阳区的销售量受到了个别项目销量大幅度上涨的影响，本周期间庐阳区的销售量有明显的上升，其区属销售量高达149套，远高于其他各区的销售量。其他各区的销售套数分别为：瑶海区和政务区并列第二，其销售量均为104套。依次下来的情况是蜀山区77套，包河区64套，经开区31套，新站区26套，高新区20套，滨湖区11套。

### “一成”首付现合肥楼市

数据显示，上周合肥市住宅类商品房的销售均价为6458.60元/㎡，较之上周的6187.37元/㎡上涨了271.23元/㎡，涨幅达4.38%。虽然统计数据显示了合肥房价出现了不小的涨幅，但并未因此就扭转了合肥楼价的颓势，相反，各种降价促销已经陆续出现在楼盘的广告中，甚至连首付“一成”也出现在标语中，价格走低似乎已经难以逆转。

近期，位于合肥经开区的某楼盘打出首付“一成”的口号，记者以买房人的身份咨询后得知，该楼盘由买房者首付一成，剩余的“两成”首付在后两年还清。并且，该楼盘销售人员表

示，“开发商垫资部分没有利息”。

虽然买房垫付首付这样的文字游戏早已为购房者所耳熟能详，但此前合肥楼盘的垫付一般仅仅为“一成”，购房者至少需要首付“两成”，开发商直接垫付“两成”，这在合肥楼市，确实也十分罕见。不过从记者走访的情况来看，消费者似乎对这样的垫付活动早已免疫，一位购房者就表示：“这样的垫付意义不大，毕竟要在接下来的两年交完剩余的两成首付，资金还是会紧张。”

与这样的垫首付相比，上周合肥更吸引眼球的莫过于两家大型开发企业的热销。其一是某大型央企在合肥

的首个楼盘，15分钟劲销100套，而另一家在合肥拥有诸多项目的品牌开发商开发的楼盘掀起了3000人摇号抢购的盛况。两家楼盘位置相隔遥远，不过作为品质开发企业，其楼盘相同点均为低价引爆楼市，后一个楼盘与前期开盘价格相比更是直降3000元/㎡。“年底是开发商冲量时刻，前期有不少开发商采取降价策略也取得不错的效果，这是一个吸引刚需最有力的信号。”房产专家朱德开表示，开发商降价策略和刚需买账是供需双方达成一致的表现。“现在的购房者都在等低价盘的出现，开发商也正是看到了这样的苗头，两个想法一拍即合。”

### 微·观楼市



知名地产商

#### 任志强

首套个贷利率远比限购更有杀伤力。价格下降的幅度低于利率上调的支出，只会降低消费者的可支付能力。以价格为目的的调控却不能让消费者受益？



财经评论员、北京西城区政协常委

#### 马光远

老有人问现在要不要买房的事，等到明年二季度看政策变化吧，至少在明年上半年，房价再次上涨的概率很低；另外，不管下半年政策如何变化，投资房地产轻易获得暴利的时代已经结束了，房地产未来不会再成为最好的、最安全的投资品。中国房地产在经历了前10年的暴涨之后，将进入10年的平稳发展期。



中国房地产学会副会长

#### 陈国强

明年楼市将继续“深调”，整个行业所感受的温度也将更低，市场可能面临更低迷的状态，价格出现松动的范围更大，调整的幅度也会加深。随着房价逐渐回调到位，需求将逐渐释放，市场将会慢慢达到新的均衡。



SOHO中国董事长

#### 潘石屹

中国楼市已实现硬着陆，买房还要再等等。中国楼市已经触底硬着陆，只要房地产价格和成交量在降低，房地产市场在低迷，市场上是买涨不买跌，在降价的过程中，实际上成交量是比较低的。我觉得在这种市场都特别不稳定的时候，大家在买房时，还是要慎重吧，再等等。