

价值决定影响力

# 刚需引发楼市小阳春

## 合肥楼市上周销量再逼近千套

歌了几周没看房的刘威发现,前段时间售楼部的销控表上剩下的大片房源,上周去已经红了一大片,而售楼部的人也不知不觉多了不少。据统计,合肥楼市自上周突破900套以后,本周销量虽略有下滑,但依然超过了900套,周一到周五更是连续五天超过一百套,楼市小阳春之势初显。

谈正民



### 部分楼盘推盘即遭到疯抢

由于宏观调控带来的浓厚观望情绪,很多楼盘都在年后将开盘时间一再推迟,避免开盘时遭遇门庭冷落的尴尬。但近期几家楼盘积极“试水”,开盘场面却出奇的火爆。

上周六,位于合肥经开区的某品质楼盘新推出一栋楼,售楼现场十分

火爆,开盘仅仅一个多小时,百余套房源就全部售罄;高新区某楼盘以5200元/㎡的均价加推128套房,现场遭300客户抢购,同样开盘即售罄;而上周新站区一家楼盘认筹现场也同样火爆,“凌晨1点就有人排队”,认筹首日60套房遭120人疯抢。

对此,金宏置业副总经理何声煜分析:“暖市的现象,是在调控后经过一个比较长的时间压抑后的结果,目前正是一个爆发点,而在这一个爆发点中,大部分开发商更应抓住时机推盘卖房,回暖并不能代表一整年的走向。”

### 楼市周销量再度逼近千套

来自网上备案的数据显示,2012年2月19日~2月25日期间合肥市共成交住宅类商品房929套,与一周前的983套相比,虽略有下跌,但销量与年前相比依旧可观,这也是合肥市住宅单周销量连续两周超过了900套,是自

去年11月份以来连续两周的楼市最高销售量。在单日的销售中,上周仍然出现了连续五天的销售量超过100套,其中有四天的销量超过了150套。

在区属的销售中,上周蜀山区、庐阳区、瑶海区和高新区四区的销量均超过了

100套,其中蜀山区销量仍然超过了200套,这也是蜀山区连续两周销售量超过200套。较之前一周,这四区中除了瑶海区有明显下跌外,其他三区的销售量均出现了上涨现象。其中,庐阳区和高新区销量是上涨套数最多的两个区域。

### 刚需爆发促楼市回归

合肥某楼盘销售经理表示:“其实购房需求一直都在,只是被各种因素制约限制了。”对于近期出现的小阳春现象,业界人士分析,楼市短期回暖可以理解,虽然宏观政策大势未变,但众多刚需被压抑了很长时间,加上这段银行贷款开始宽松,刚需一旦觉得价格可以接受,便纷纷入市,毕竟刚需之所以称之为刚需,就是买房需求确实迫切,但小阳春现象能维持多久目前还很难说。

从记者走访的情况来看,除了信

贷放松等宏观原因之外,近期合肥很多楼盘推出的房型也基本是为刚需量身打造,八九十平米的户型成为热销楼盘的重要武器,经开区某楼盘推出的几栋楼,房屋面积基本全部在90平方米左右。

另外,开发商在促销方式上也纷纷祭出新招,不仅是一成首付重出江湖,首付3万、首付5万、直降1000元/㎡等促销行动逐渐受到购房者关注,更有开发商推出了“你买房我还贷”这样的营销新招,不仅赚足了眼球,也给

购房者实实在在的实惠,该楼盘工作人员表示,“你买房我还贷”,其中的贷款指的是你所购房的房源的贷款,以首付3成为准,在利率上浮1.1倍,贷款年限30年的基础上。在买房时,开发商将在购房款中直接减去前16个月的房贷。”

合肥学院房地产研究所所长朱德开表示:“在以起价卖房的楼盘中,只有与其销售均价相比较,真正做到低价、降价的楼盘才能有好的销售业绩,因为现在的购房者也是很理性的。”

### 微·观楼市

#### 左晖



链家地产董事长

坏的方法的问题是什么?进退两难!继续下去各方都受不了,放松限制就会推高房价!这就是延续6年的限制:受不了→放松→价格涨→再限制的恶性循环。千万千万,别轻易放松调控!哪怕是放松的预期,这种预期有足够的杀伤力,今天的刚需们,已经练得像猎犬一样捕捉这信号,最近的市场已经验证了这一点。

#### 杨红旭



上海易居房地产研究院副院长

天气依旧冷,楼市热气冒。近期多地皆现热销盘,俺觉得三方都将HOLD不住:1.购房者:需求被抑近两年,再不下手要后悔!2.开发商:刚需有限,别人抢食,不跟进吃亏!3.政府:量增价跌是好事,量增加1-2个季度后,价必涨,咋办?

#### 周忻



易居中国董事局主席、中国房地产信息集团董事会联席主席兼总裁

“降一点价,就能卖掉一批房、换来一些量。”这好像是近两周来楼市的主旋律,龙湖收益了,保利、中海也收益了,富力也收益了!

#### 郭洁



经理数智平台 成都公司总经理

小阳春的成因:1、观望刚需年后入市释放;2、银行首套房利率回归基准利率;3、媒体宣传及羊群效应;4、开发商对涨价是蠢蠢欲动,刺激购房者买涨不买跌的心理。虽政府是乐见成交量放大,但不愿意看到价格上涨。所以本阶段若涨价,必会逼政府收紧调控。