

“新常态”下楼市何去何从,全国专家“论道”

半年以内还是买房最好时机

合肥今年平均房价将“破八”

“新常态”下,楼市究竟何去何从?昨日,市场星报、安徽财经网记者从省房地产研究会举办的“新常态下房地产业深度解析会”上获悉,此轮央行降息虽然不是针对房地产行业,但在经济下行、房地产市场受挫的背景下,今年,国家不会再出台不利于房地产发展的任何政策,房地产企业需要把握时机,主动做出战略调整。而对于老百姓而言,半年以内还是买房的最好时机。

■ 记者 任金如/文 王恒/图

数据篇

合肥每天卖出377套房

2014年,全国经济下行,房地产市场受重挫,合肥市政府从解除限购、房贷放松、全面降息以及公积金政策调整等多方面积极出台政策,一定程度上缓解了楼市下行压力,楼市整体发展平稳。

2014年度合肥商品住宅销售面积1361.8万平方米(137598套,相当于每天卖出377套房)。2014年度合肥市区九区中,滨湖区以接近200万平方米的销售面积位居第一;新站区处于合肥供求“洼地”,成交面积不足40万平方米。

在成交均价方面,政务区以9727元/平方米的价格当仁不让地站在合肥价格高地,而新站区成交均价则不到6500元/平方米,在九区中位居末位。

6000~8000元/平方米的价格段市场接受度最高,占据过半的商品住宅市场(按全年成交套数计算);8000~10000元/平方米这一相对较高的价格段也颇受市场欢迎,市场占有率达到21.05%。市区销售备案的商品住宅户均建筑面积100.4平方米,小户型和改善型购买的三室户型是热销户型。

2014年度市区销售备案的商品住宅中,根据购房人的户籍地划分,合肥市居民(含所辖四县一市)购买的商品住房套数占总比为60.51%,安徽省其他城市居民购买的占比为34.97%,外省、国外居民和部队官兵购买的占比为4.52%。

半年内是买房好时机

合肥区域认为房价小幅上涨的人数占比仍然最高,但与二季度的调查结果相比,占比略有下降,不少客户开始倾向于房价趋稳的走势,认为房价大起大落的可能性明显减少。多数客户认为合肥市场处于供略大于求的状态,市场较为平稳,2015年楼市成交会有小幅上涨。政策的影响力较为明显,受到2014年下半年各种利好政策影响,越来越多的客户认为半年以内是最佳的购房时机。

85~96平方米的三房产品仍是合肥市场主力,政策带来市场客群结构的微调,部分改善性客户选择积极入市。2015年,合肥楼盘推货量预估将超过126000套,推售面积超1300万平方米,从区域分布看主要集中在外围,经开区、庐阳区货量充裕,成为供应主力区域,三县(长丰、肥西、肥东)推货量较大,且供应水平相近,政务区、蜀山区供应量持续走低。

根据近五年合肥市市场供销比和成交均价的平均涨幅,预判2015年合肥市住宅类商品房成交面积将突破1400万平方米,九区成交面积将突破1000万平方米,九区全年成交均价将“破八”。

专家观点

中国物业管理协会会长沈建忠
房地产转型就要找企业存在的价值



“新常态”下的房地产转型,就要找企业存在的价值,这个需要悟性和积累。企业的转型需要靠企业自身,要结合市场看到自己的长处和短处,不能依靠经济学家。

现在很多企业家在各种场合提问最多的就是“如何转型”这一问题,这已经反映出企

业的一个心态:既想转型,又不知道怎么转型。在万达第四次转型中,王健林就提出转型需要主动,不能被动。因为互联网技术不会侵占传统行业,转型需要有正确认识,转型是增量的转型。

在现在市场“去行政化”的背景下,经济转型或者是企业转型,已经不能由企业说了算,对于企业而言需要做的是“如何转”。

而如何把握企业的转型,有两个方向可以关注,轻资产和“互联网+”。绿城、万达在“轻资产”的道路上都有着自己的尝试,“去房地产化的商业运作模式”是以后城市商业运作的必然选择。“互联网+”的模式,房地产开发商向城市服务商转型,通过科技手段颠覆一个行业,打造“好房子、好服务、好社区”,是未来智慧城市生活的必然选择。

住建部政策研究中心主任秦虹 告别“烂尾楼”时代需提高开发门槛

今年一季度,全国房地产市场负增长的数值已经达到了历史最低点。虽然央行出台了降息等政策,但是从历史来看,政策的影响也只是阶段性的,最终决定房价是否上涨的还是供需关系。

2014年全国全年土地成交的总面积也是负增长态势,但是不能认为土地成交面积负增长就会刺激销售面积增长。有个数字被大家忽略,就是建筑容积率(单位面积下可以盖出的房子),这几年,这一数值在明显上升,盖出的高楼明显高了,卖出的房子并没有因为土地成交面积增速减少而减少。

全国房地产市场需求仍然存在,但是价

格不存在反弹的空间。三四五线城市楼市分化更明显,县级市的市场不会差,唯一难受的是地级市的市场。

对开发企业来讲,创新型供给需要抓住机会,细分市场最有价值,在规模供应量基础上进行结构调整,是新形势下的市场需要。2015年,全国房地产市场的宏观政策调控会恢复到常态,今年凡是不利于房地产发展的政策一条也不会出。但是市场需要提高开发的门槛,扶持有实力、有品牌的企业进行城市的房地产开发,减少或者杜绝那些外行的企业参与到房地产的开发中来,防止他们盲目占有市场资源,形成城市的“烂尾楼”。

相关链接

2010~2014年合肥市商品房销售情况

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
商品房成交(万平方米)	1004.9	1246.6	1242.5	1628.1	1685.2
住宅成交(万平方米)	863.9	1058.4	1117.3	1451.7	1361.8
商品房均价(元/平方米)	5904	6326	6156	6283	7391
住宅均价(元/平方米)	5501	5608	5754	6084	7246

2014年合肥九区商品住宅成交量价走势

	蜀山区	庐阳区	包河区	瑶海区	高新区	经开区	政务区	新站区	滨湖区
销售面积(万平方米)	91	135.9	96	105.2	108.2	98.6	62.5	38.8	193.6
销售均价(元/平方米)	7719	7771	7687	7684	7036	7634	9727	6406	7932

以上数据均由安徽清源房地产研究院提供

(合)医广[2014]第12-1-62号

合肥友好医院 口腔科

0551-6466688 合肥市徽州大道693号(原104医院)

(合)医广[2014]第12-1-62号

合肥友好医院 皮肤科

0551-6466688 合肥市徽州大道693号(原104医院)

(合)医广[2014]第12-1-62号

合肥友好医院 妇科、产科专业

0551-6466688 合肥市徽州大道693号(原104医院)

(合)医广[2014]第12-1-62号

合肥友好医院 计划生育专业

0551-6466688 合肥市徽州大道693号(原104医院)