

新年看市之 楼市住宅

开栏语

新年伊始,星报特别策划《新年看市》专栏今天起跟大家见面了。在经历2015年中国经济下行之后,2016年各行各业市场前景如何?从2015年年末开始,市场星报、安徽财经网记者就深入各行各业摸底查探。本期以合肥楼市住宅篇开栏,力求再现楼市全貌,为广大购房者购买房产提供参考。

合肥政务区或将无房可卖

霸都冬季喊你来看房,每平方米都能拧出人民币来

□ 记者 任金如

卖房九万套、房价上涨10%,当2015年划上句点,合肥楼市成绩单“出炉”。让许多合肥购房者开心的是,去年初在政务区等热门区域买了一套房子,半年价格就涨了二十多万;而让许多老百姓不开心的是,工资上涨的速度,已然赶不上房价上涨的速度。

对于所有从业者而言,这个冬季,合肥楼市每平方米都能拧出更多人民币来。虽销量持续下跌,但连续两年房价上涨,想买房子的亲们,还不赶紧出手么?

看销售:

要“黄金屋”只能靠“抢”

这个冬季,合肥买房似乎只能用上一个字眼“抢”。2015年12月19日上午,位于蜀山区长江西路与潜山路交口的天玥中心开盘,共300余套,吸引了300余名客户前来选房。“天玥中心位于两条地铁线的站口,位置优越,而且等地铁2号线和3号线都建好了,这房子肯定升值。买一套,不管自己住,还是投资,我觉得一定会赚”,现场一位购房者说。当天上午,开盘现场前80名成功认购者送iPhone6S,81~140名成交送IPADmini。

2015年12月20日上午,位于肥东县的恒大绿洲,早上8点未到,售楼处门前道路车辆已满,8点半左右,现场就已经被购房者挤得水泄不通,约有1000人到场抢房,场景已经让人咋舌。

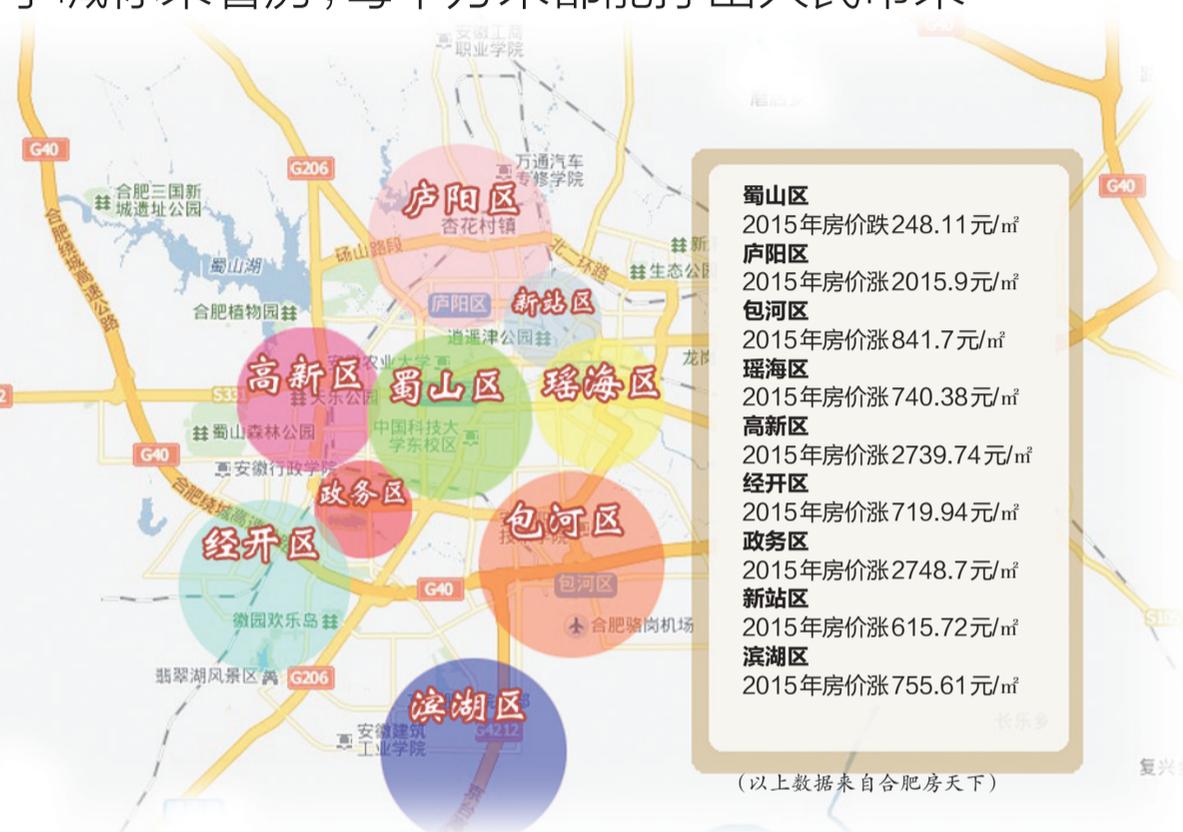
看价格:

晚买一个月,房价涨了

均价8200元/㎡,比预算要高出很多,犹豫了一个月,房价就涨了1000元/㎡,想想还是赶紧下手买了,刚在合肥市包河区华夏茗湾学府置业的杨先生告诉市场星报、安徽财经网记者。杨先生原先在四里河有一套房,因为几次被盗,杨先生终于忍无可忍决定“换房”。原先的考虑是打算买价格适中的二手房,没想到这一犹豫,原先看好的新房也涨价了。二手房也没选到合适的,眼看着房价又要涨,杨先生果断卖了旧房,定下一套新房,虽然现在一家三口租房子,但想着再过两年能住上中意的新房,怎么也值得。

据合肥多家房地产研究机构数据显示,2015年11月份,合肥九区的住宅成交均价为8840元/㎡,环比微涨0.5%。其中,政务区是唯一一个房价突破10000元/㎡的区域,滨湖区房价均价维持在9000元/㎡,其他区域房价多维持在8000元/㎡,仅有新站区均价停留在“7”字头。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌微博中表示:“2015年11月有几千套过去因各种原因没有备案的、低价的住房入市,它们拉低房价,不是真实房价下跌。合肥真实的房价会继续走高。”



看配套:“学区房”热得烫手

经开区瑞格花园、蜀山区广利花园……这些二手的学区房价格也涨上来了,想要买学区房趁早下手。2015年12月21日,市场星报、安徽财经网记者在黄山路某中介公司采访,店员李小姐告诉记者,感觉近期买房的人多了许多,房主来店挂价也在逐月上涨,同样的一个小区,同样的户型,前两个月才7000元出头的价格,很快就是8000元/㎡的挂价。

业内人士分析认为,农历2015年年底这波置业小高潮,五年少见。一方面,合肥二手房价格连续上涨,且幅度不小,一定程度上刺激了二手房成交;另一方面,合肥二手房网签今年将全面实施,部分市民对新政不了解,担心会影响办事效率,所以也急于出手买卖房屋。

看区域:政务区或将“无房可卖”

据合肥多家房产研究机构数据显示,2015年11月,合肥楼市的区域库存量为24658套,创下了楼市库存的新低。区域库存最为紧张的是政务区。据统计,2015年11月政务区库存量为905套,估计很快就会销售一空,政务区内华润凯旋门等项目月均价上涨幅度已经高达2000元/㎡。

业内人士表示,纵观中国楼市,大多数的二、三线城市均面临着去库存的危机,但对合肥来说,库存量一直保持在稳定的状态,没有去库存的危机。合肥住宅商品库存量基本保持在3万套以上,这样的数字说明未来合肥如果三个月不新推房源的话,住宅商品就会面临告急的情况了。

至于政务区,2015年12月份只有当代MOMA项目和天珑广场项目所推的是属于纯住宅类物业。在未来的发展中,政务区很可能会面临“无房可卖”的尴尬境遇。

看原因:谁点燃楼市这把火?

“房价上涨的趋势还会延续到2016年,无论是从库存量还是从地价等方面来看,房价上涨动力十足”,合肥学院房地产研究所副所长凌斌坦言,合肥市区库存不足2.5万套,市场供不用求,而合肥地价的上涨,更是从根本助涨了房价。

究竟是什么点燃了合肥楼市冬季这把火,业内人士分析,可能因为以下因素:原因一:二孩来了,四房变成主角;原因二:房价高企,价格洼地难觅。并且,去年不少高价地在合肥出现,势必会带动房价“崛起”。

相关新闻

楼市今年将以去库存为主

星报讯(王莉莉 常彬斌 倪梦 记者 丁林)《2015-2016年安徽省房地产业发展形势分析与展望》已由省经济信息中心正式发布。2015年,尽管房地产投资增速处于低位,但在市场端,销售已经出现企稳回升态势。而在“去库存”的基调下,今年,安徽的楼市将以去库存为主。

房地产市场,当前最热的词就是“去库存化”。安徽也不例外。根据报告提出,尽管安徽去库存周期总体好于全国,但,商品住宅库存面积仍有18886.3万平方米,需要3.5年消化期。这当中,铜陵、淮北等地商品房去化周期在10年以上。今年,安徽房地产市场将呈现什么样的态势?专家预计,综合考虑,2016年,全省房地产市场销售以消化库存为主。

“一方面,2014年,安徽户籍人口城镇化率22.69%,常住人口城镇化率49.15%,均低于全国平均水平,城镇化仍有很大空间。”专家分析,户籍制度改革的加快,将促进农民工在城镇定居落户。但另一方面,从中长期看,全省城镇常住居民人均住宅建筑面积已达35.1平方米,达到35平方米的全国小康生活标准,因此,住宅告别短缺时代。

合肥房价涨幅位居全国前十

星报讯(记者 任金如) 根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2015年12月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10980元/平方米,环比上涨0.74%,涨幅较上月扩大0.28个百分点。从涨跌城市个数看,51个城市环比上涨,45个城市环比下跌,4个城市持平。涨幅居前10位的城市依次是:厦门、宝鸡、深圳、昆山、上海、合肥、苏州、东莞、汕头、武汉。

具体来看,厦门、宝鸡、深圳、昆山环比涨幅超过3.00%,上海、合肥涨幅在2.00%~3.00%之间,苏州、东莞、汕头、武汉涨幅在1.80%~2.00%之间。其中,合肥房价涨幅2.13%,样本均价为7992元/平方米,位居中部六省省会城市第一位。