

□ 记者 任金如

昨日，中国指数研究院公布了2月份百城房价显示，合肥以8202元/平方米均价、2.19%的环比涨幅位居全国第八位。昨日，市场星报、安徽财经网记者第一时间走访了与房地产市场交易相关的主管部门，听取了他们的“权威”意见。目前，合肥房价高企还是集中在二手房领域，虽然中介机构销售房源也是明码标价，地税部门从2012年开始不再使用区域基准价，而是改用存量房交易价格申报评估系统，但个人出售二手房还缺乏公开信息透明的监管平台。合肥楼市局部出现非理性价格增长，人为导致的供需关系紧张是重要的成因。

追问一：

房价高企，该不该到了调控时候？

合肥房价涨得太快了，不少合肥市民发出这样的感慨。省城的杨先生告诉市场星报、安徽财经网记者自己的亲身经历。上周去滨湖新区看一套新房，当时觉得价格有点高，这周再去看价格就涨了三万……合肥房价涨幅大在全国都“挂号”了，地方政府是不是该出台调控措施，杜绝合肥出现房价过快的上涨幅度？杨先生认为。

昨日，市场星报、安徽财经网记者走访合肥房地产市场交易相关的主管部门了解到，对于合肥新房市场的监管，各个相关部门从没有放松。合肥新房市场不存在价格高企的违法违规行为，现在老百姓认为的房价高企多集中在二手房领域。

而针对记者提出的老百姓认为合肥某些楼盘“一夜涨价”的现状，某管理机构工作人员也给出了解释，首先，合肥物价网上公示的价格属于明码标价，就是该楼盘实际销售的最高价，在实际销售中，是可以有优惠区间的，一般在5个点的区间，现在合肥住宅供不应求，多数开发商都在缩减甚至取消优惠；其次，房产销售属于市场定价、一房一价，物价部门会对备案均价进行成本核算，但是不会精细到每套房的价格上，去年备案价肯定和今年的会不同，因为营销成本和供求关系都在变化，购房者如果仅仅发现涨价，而不去考虑这些因素其实是不理性的。

当然，如果购房者发现楼盘现场销售价格高于合肥物价网上的明码标价备案，哪怕高出一元钱，也可以进行投诉举报，同时提交证据，如合同或者现场照片、录音等，价格主管部门会第一时间进行查处，上述人士表示。

追问二：

房价高企，到底高到什么程度？

合肥房价到底高到什么程度？昨日，上市公司365地产家居网合肥分公司新鲜出炉的专业报告可见一斑。

合肥住宅单月销售变化表(单位:元/平方米)

月份	2013年	2014年	2015年	2016年
1月份	6833.02	7376.07	8114.41	9021.41
2月份	6864.33	7713.12	8244.58	8904.61
3月份	6980.88	7379.56	8173.76	
4月份	6863.16	7456.16	8211.37	
5月份	6921.58	7727.76	8443.29	
6月份	6854.47	7918.05	8239.48	
7月份	6975.02	7841.65	8762.37	
8月份	6796.72	7717.52	8614.57	
9月份	7233.30	7694.01	8818.15	
10月份	7242.04	8076.86	9008.87	
11月份	7049.87	8109.07	8840.08	
12月份	7182.92	8086.63	9175.28	

合肥2月份房价涨幅全国第八

四问房价



合肥2月二手房挂牌均价区属分布表

序号	区域	挂牌均价(元/平方米)	挂牌面积占比(%)
1	政务区	15601	3.38
2	滨湖区	10971	6.25
3	蜀山区	10167	16.03
4	包河区	9281	12.65
5	高新区	9214	5.11
6	庐阳区	9191	14.36
7	经开区	7948	9.79
8	瑶海区	7807	25.11
9	新站区	7636	7.32

合肥市区住宅销售均价及环比变化表

序号	区域	1月均价(元/平方米)	2月均价(元/平方米)	涨跌情况(%)
1	蜀山区	8743.71	8110.56	-7.24
2	庐阳区	10669.57	8539.93	-19.96
3	包河区	9261.67	9554.01	3.16
4	瑶海区	7775.96	8134.64	4.61
5	高新区	8532.39	10309.33	20.83
6	经开区	8623.97	8678.48	0.63
7	政务区	13642.34	15315.36	12.26
8	新站区	7367.32	7236.43	-1.78
9	滨湖区	8568.91	9601.82	12.05

追问三：

房价高企，泡沫有多大？

采访中，多位专家表示，部分区域房价高企，供求关系是重要因素，而地价高企是决定新房价格高企的主要因素。多年来，合肥房价一直处于稳步上涨态势，并未出现大涨大跌。而此次行情，合肥的新房、二手房市场一改以往温和上涨的风格，整体步子迈得较大。

合肥房价泡沫有变大的趋势。依据实际备案价格，最近几年来，新房市场合肥房价年度涨幅基本上都在10%左右。但合肥不同区域、不同楼盘之间房价涨幅分化非常明显。比如目前，从区域来看，政务区、滨湖区基本上单价均突破万元，而新站区、瑶海区则要低很多。从房价涨幅来看，政务区去年涨幅超过20%，其他大部分区域涨幅在10%以上，也有少数区域涨幅低于10%。

而在二手房市场，中介机构的明码标价并不能让高企的房价悬崖勒马，热门区域房主“一天一个价”几成常态，甚至还有房主自己在待售房屋门上贴通知，因为买主较多准备进行“集中竞价”。地税部门2012年开始执行的存量房交易价格申报评估系统，针对的是成交房价过低的逃税行为，而对于高企房价无约束作用，再加上房产部门今年拟正式执行的存量房网签平台又因为机构调整而迟迟没落实，导致中介机构也只能对卖主的高房价望洋兴叹，业内人士透露。

合肥学院房地产研究所所长朱德开表示，合肥楼市购房者中，来自合肥以外的省内其他城市的有近4成。这部分购房者可以算当地的较高收入群体，他们的收入水平，也要高于合肥的平均水平，这部分购房者支撑了合肥楼市的销量和房价。但如果房价继续高企，只会将年轻人挡在城外，不利于城市未来的发展。如果价格持续高烧，政府应出面调控。

追问四：

房价高企，市民该不该买？

现在，老百姓到底该不该买房？昨日，权威部门和专家给出了建议。

合肥房地产交易主管部门的工作人员认为，针对目前合肥二手房市场价格“虚高”的状况，购房者应该理性消费，而不能有从众心理，一味“买涨不买跌”。从新房市场来看，瑶海区、新站区、合肥的北城房价较低，符合刚性需求的购房者，可以选择在以上区域安家落户。“才毕业两三年的大学生，未必一定要买南边的大房子，住公租房或者购买符合自己消费能力区域的房子，才是理智的选择。我们当年上班时，一家几口住单位分配的福利房也可以过”，上述人员说，而对于二手房而言，人为导致的供求关系紧张，决定了现在价格虚高，房主期待房价继续高企，入市房源少，购房者担心房价涨得更高，恐慌性入市追捧一套房，肯定抬高房价，但是没有那么多人买，二手房价格想涨也没市场。

安徽省清源房地产研究院院长郭红兵认为，合肥部分区域(经开区、高新区等)新房价格上涨还有20%的空间，合肥新房市场现在不存在房价“疯涨”的状况。实际状况是，合肥住宅的新增量是近三年来单月新增量最低，自2014年3月份以来首次跌破2000套，只有四区有新增房源入网备案，让购房者产生合肥“一房难求”的印象。现在不需要恐慌性入市，尤其是二手房市场，虽然国家出台楼市调控政策去库存，多数购房者房价预期上涨，但是决定房价上涨的重要因素就是供求关系，二手房市场价格“虚高”，重要原因就是目前购房者多于供应的房源，出现恐慌性入市。新房调整备案价有时间期，刚性购房者可以在新楼盘开盘时入市，或者选购尾盘住宅，节省购房开支。