

”

距离5月1日建筑业、房地产业、金融业和生活服务业推行营改增试点仅剩不到1个月的时间。届时,执行了20多年的营业税将改征增值税。业内人士指出,这是财税领域亮出的调控房地产市场一记“大招”,传递出房地产“去库存”的强烈信号。安徽楼市会应声大变么?从即日起,本报将推出系列报道,为您第一时间传递来自楼市的声音。

清明假期合肥楼市“沸腾”

全省楼市去库存 还差一把火



无论何种政策出台执行,关于房价要大涨的传言在“江湖”上就从没停止过。这个清明节,合肥楼市火热异常超出想象,4月2日(周六),合肥住宅备案623套,远超出去年清明三天销售总和(349套),更高于前两个工作日的单日销量。省会合肥的“虹吸效应”,已经让楼市成为一方热土,而除合肥之外的其他省内城市流动人口不足,让全省楼市“去库存”还差一把“大火”。

□ 记者 任金如

购房者“一边倒”:宁可在合肥投资

5个半小时,这是北京往返六安的高铁时间距离,自六安的高铁站一出站,除了密密麻麻的人群,便是一大批以红色为背景的楼盘广告,或是以低首付为噱头,或是打出高额的财政补贴广告;首付10万便可轻松置业,春节期间至3月不少楼盘每平方米最高可补贴800元。

然而,这些都不能成为吸引返乡的购房者买房的理由。清明长假,从北京回到老家六安的传媒人丁先生,在家呆了一天之后,就坐车到了省城合肥看房。“像我这样的异乡人,在北京奋斗一辈子,估计也只能买到五环以外的一套住房,工作几年手头有60多万的积蓄,应该能在合肥投资一套房吧”,丁先生说。

而至于为什么不选择投资六安,丁先生说,2015年以来,六安市区房价一降再降,平均房价每平方米下降近500元,六安市区的楼市和房价表现都不如下属县城,六安市下属霍邱、舒城不少楼盘房价都在5000元左右,而六安市区的房产均价也仅4847元/平方米,“试问,这样的城市怎么能投资买房”。

丁先生自己的几个六安同学,今年春节期间,都在合肥买了房子,现在最差的一套都涨了七万,促使丁先生下决心清明来合肥买房。

楼市“火热”:省会三月创新高

虽然我省商品房库存积压形势依然严峻,但安徽楼市已经在“回暖”,来自省统计局的消息,今年1至2月,安徽省商品房销售增幅较大。全省房地产开发企业销售商品房760.3万平方米,同比增长25%;其中商品住房销售684.2万平方米,同比增长30.7%,增速分别比去年同期提高52.2和62.4个百分点。

预计全年安徽商品房销售面积将在6500万平方米左右,省会合肥绝对是“领头羊”,业内人士认为。在中国指数研究院最新的统计报告中,3月合肥房价环比涨幅3.71%,位居全国第七位,而同时入榜的马鞍山房价环比涨幅为0.89%,芜湖房价降幅为0.78%。

来自新浪乐居的统计数据 displays,3月合肥楼市再创新高。合肥市区3月共卖房8497套,创下今年以来新高;均价9721元/平方米创下历史新高。在2月受到春节因素影响后,合肥楼市在3月迅速回升,销量直接突破8000套大关,创下年内新高,并成为近4个月来的最高点。

在合肥各区属销量中,新站区、庐阳区、滨湖区销量均超千套,其中新站区更是以1928套的销量成为九区之冠;政务区则再度垫底,销量不足200套,仅有189套。刚需、改善、投资客这三股客源的加入导致这一景象的出现,市场有恐慌情绪,政务区某项目策划人员表示,步入4月,合肥4月1日和4月2日住宅备案案量分别是491套和623套。

积压原因:900多万安徽人他乡生活

除合肥以外安徽其他城市楼市库存积压,这并非来自政策层面,而是由于房地产市场内部供求格局的深刻变化引起。人口结构正在发生变化,难以支撑房地产需求的持续释放。省经济信息中心预测处经济师倪梦分析,安徽购房主力年龄段在25岁至49岁之间,而根据第六次人口普查结果,我省这一群体人口规模2015年预计将比2010年减少1.6万人左右,购房主力人口数量开始出现趋势性下降,这将导致住房刚性需求增长放缓。

而从城镇存量人口的住房潜在需求来看,人均住房面积的不断增长降低了潜在需求。2005年至2014年,全省城镇常住居民人均住房建筑面积由19.3平方米增至35.1

平方米。比较而言,虽然低于美国的67平方米,但已接近大部分发达国家水平。省经济信息中心经济师常彬斌认为,显然,改善性住房的潜在需求空间相比以往大幅降低。

安徽已经成为人口流失量较多的省份,中信建投证券陈慎在对三四线城市的调研报告中写道,全国第六次人口普查数据显示,全国31个省级行政区中,人口净流出地区17个,人口流失数量超过200万的省份已超过10个,而人口流失数量最多的是安徽省,已有962.3万人在其他省生活或工作,占到全国跨省流动人口的11.2%。由于安徽为全国第一大人口净流出省,按照调研城市最近三个月的平均去化速度计算,住宅存量去化周期至少需要近两年。

安徽对策:6年解决900万农民入城

那么,该如何给安徽楼市“去库存”再添一把“火”?安徽省发改委副主任吴劲松认为,我国的城镇化进程远没有结束,长期内将是我国经济发展的重要动力。从我省看,也是这样。据不完全统计,去年全省住宅待售面积2367万平方米,施工面积7300万平方米,合计近1亿平方米(约100万套),按照现有户籍城市人口难以消化。但我省农业转移人口约1300万人,按户均3.5口人计算约需要370万套住宅,按户均3口人计算约需要430多万套住宅,这样计算,目前过剩住宅还不能满足人口住房需求。

我省到2020年户籍人口城镇化率达到35%左右。实现这一目标,6年需要解决900万左右农业转移人口落户,但由于农村

生产生活条件改善、权益的增加,加之农民工在城镇就业稳定性差、收入水平低、生活成本高,农民落户的积极性不高,近三年非农人口增长接近停滞,2012年增加3万人,2013年增加8万人,2014年减少14万人,三年合计减少3万人。从分布看,需要市民化的农业转移人口主要集中在合肥、阜阳、亳州、宿州、六安、安庆等人口大市,6市占到全省的近65%。

出现这些问题,主要源于部分地方政府认识不到位,觉得农民进城负担不起,一个农民进城需要15万,实际上应该没有这么多。而且,受农村优惠政策等影响,一些农民不愿进城,或者进城不转户口。去库存,打通商品房和保障房之间的通道,不失为一个好办法。

相关链接

安徽省各地02-03月住宅成交面积(单位:万平方米)

城市	02月	03月
合肥	63	91.52
芜湖	25.0966	41.5
马鞍山	8.53	15.73
六安	21.19	21.28
池州		10.07
淮南	5.71	15.41

蚌埠	13.5	16.1
安庆	13.51	19.51
铜陵	4.2	10.42
阜阳	21.56	29.99
淮北	6.06	8.63
滁州	38.0278	40
亳州	8.9	16.5
宿州	19.7	11.38