

# 合肥政务区房价 10年涨了7倍

## 四成合肥房被外地人买走,新城区等仍是投资热点

楼市传真  
投资篇

“旧房子卖了,想买新房,求推荐!”这个清明小长假,在市场星报、安徽财经网记者的微信朋友圈,经常看到这样的信息。一位朋友最近把合肥北二环的二手房卖了,想再买新房。记者问他,楼市涨成这样,自己又不缺房子住,为什么还要追涨?朋友回答说,卖房款放在手上,不知道干什么好,放银行不甘心,投资理财又怕亏了。想来想去还是只有再买房。2016年,因为这种理由投资买房的人群不在少数。据合肥市房产协会专业统计年鉴显示,合肥每年都有四成住宅被合肥以外的人买走,而滨湖区、政务区等新城区一直是投资的热点。

□ 记者 任金如



### 记者调查:合肥市场不乏投资客

2016年合肥的楼市陷入一种怪现象,刚从三线城市升级到二线城市没多久,还处在二线下游的尴尬地位,但是开年来合肥的房价飙升速度却直追北上广。据国家统计局数据显示,2月份合肥新房价格涨幅全国第四,二手房房价涨幅全国第一。

相对应的是合肥区域均价破万的消息,“犹豫几天,二手房房东又提了房价”,“犹豫一天,滨湖区看中的新房就卖完了”……街头巷尾,常常能听到这样的议论。继滨湖区、政务区房价高企之后,蜀山区、高新区和包河区等区域房价也在不断刷新纪录。

与此同时,合肥狂热楼市下催生了不少狂热投资

客,大量资金开始转入楼市,火爆市场进一步拉高了房价。一位就职于某金融公司的刘经理对记者说:“我前年在政务区凯旋门买了一套房,当时价格是9000元/平方米,上个月把它卖了,价格在17000元/平方米。感觉滨湖区未来的潜力空间还很大,下一步准备在滨湖区入手两套。”

“政务区、滨湖区地价都超过房价了,买了应该不会跌吧?”正是抱着这样的购房心理,越来越多的人加入购房大军。在省城一些购房群中,很多人表示,现在买房子,就是为投资,一位群友说,看到滨湖区前景诱人,从没炒过房的他不想错过这次机会。

### 投资区域: 新城区公寓仍是热点

就像一个硬币的两面,本轮楼市参与者们,预期出现了巨大分歧。现在楼市还值得投资么?在合肥出台新政之后,不少人更关心的是,未来合肥是否会针对投资出台什么样的限制政策?譬如限购、二套房房贷首付提高等。昨日,市场星报、安徽财经网记者从相关政府部门了解到,合肥暂时不可能有以上担心的事情发生。

而合肥“老牌”的投资客们,已经将眼光投向了政务区、滨湖区之外的新城区公寓等。3月中下旬,经开区中环CBD的B栋公寓开盘,总共430套房源,均价为7300元/㎡左右,引来了近千位购房者,现场有近半的购房者不得不面临买不到房的境遇,一位购房者感慨:“原本以为现在只是买住宅难,想不到想投资一个公寓也是要面临抢房的局面。”

相比较投资商铺的成本,投资公寓楼的成本要远远低很多,除了学区房以外,目前在合肥位置好、价格低的投资项目非常稀少,已经投资了几套房的王先生向记者介绍,他有不少外地的亲戚都在问,在合肥投资什么项目比较赚钱,之前,他会直接回答滨湖区,而现在,他推荐合肥新城区交通便利的公寓房、景观房或者老城区的学区房,升值潜力巨大。

而如何判断房产的保值性和增值性,老牌投资者王先生说,房产投资首要原则便是位置,如房屋远离市区,尽管安静舒适,但不如离市区较近的房子增值性高。其次,要看周边基本配套设施和政府综合城区规划的力度和预期。更重要的是判断该楼盘小区的综合文化修养及收入水平以及房产本身内在的价值,其中包括用料、装修、楼盘结构、安全性、景观、朝向等。进行房屋投资分析,用项目及其权重表示,即地理位置占40%,基本设施、入住人群、内在价值各占20%。当然,无论何时,投资都是有风险的,房地产项目也不例外,地段、区域以及自己的资金链都很关键,10年前在政务区买房,肯定比10年前在新站区买房要赚的多得多,是否能赚到钱,就得靠自己独到的眼光了,王先生说。

### 追溯原因:政务区房价10年涨了7倍

任何一个活跃的市场,想搏一把的人们总是按捺不住。

2006年,还在上海工作的韩女士在合肥政务区买了一套住宅,当时的单价只有3000多元,而今年春节一过,这套住宅的房价已经飙升到了2万多。保守计算,10年来,这片合肥市政府所在区域的优质房源房价也涨了7倍有余。“现在钱存在银行不划算,合肥未来房价肯定还会涨,所以投资房地产是不错的选择。”韩女士看到了合肥楼市的“油水”,准备在经开区再买套湖景房投资。

今年,房产政策鼓励消费,以及人民币贬值带来的通胀预期等,让投资性需求比往年增加了不少,不少外地投资客认为在合肥投资房地产市场“大有赚头”而纷纷涌入,“避险性投资”的初衷成为促使合肥部分热门区域房价上涨的重要原因。

3月初,上海人叶琳(化名)就在合肥滨湖区投资了

一套91平方米的住宅,说起投资的原因,是因为她和爱人去年投资私募经历很大的波动,随着利率走低,不动产的保值能力提升,他们认为与其在一线城市买相对不太老旧的二手房,还不如在合肥这种热门城市买新房。叶琳贷款买的这套房子,打算两年后卖出套现,如果滨湖区地价再涨的话,那就再等等看行情再出售。

投资合肥房产真能赚钱,成为更多合肥土豪们趋之若鹜的主因。从2009年开始就在合肥做土木工程的卢先生,2011年在华润·紫云府以每平方米6000~7000元的均价,使用亲戚们的身份证,组团购买了五套,享受到了开发商的“折上折”的优惠价,后来卖出每套房都赚了几十万。2013年,他在万达文旅城以7000元/平方米的价格购买了一套,今年售出成交均价是1.4万元。相比于其他城市而言,合肥房租并不高,如果资金充足的话,不如在热门区域连续投资买房,更有利润空间,卢先生说。

### 购房人群:四成合肥房被外地人买走

“合肥的房地产市场中外来人口购买比重还是比较大的,”安徽建筑大学房地产研究所所长李国昌说,“省内非合肥市人口购买占到了约37%,外省的购买达到了6%。”但外省投资客在整体合肥购房人群中比重并不是很多,据合肥市房地产业协会2015年合肥房地产年鉴数据显示,合肥市购房者主体仍以合肥(九区四县一市)居民为主,占总购房人数的六成以上,省内其他城市居民对合肥楼市贡献充分,购买比重占35%。外省人群主要以在合肥工作的外省投资客为主,对合肥未来发展前景看好,但购买意愿有限,成交比重仅占5%。

滨湖区是外地人抢房的热门区,这已经成为合肥业内公开的“秘密”。曾经在滨湖佳源巴黎都市当过置业顾问的小李回忆,2013年在佳源巴黎都市第二次加推售房中,就有不少江浙和上海人,哪怕仅剩一楼和顶楼,都毫

不犹豫下定“埋单”,让人咋舌。有业内人士直言:滨湖区的房子有七成是被外地人买走的。而投资滨湖区最大的原因是因为大湖名城塑造的环巢湖吸引力,让外地人对合肥的印象全部定格在滨湖区上,包括后期的万达文旅城,也成为不少外地投资客抢入的重要原因。

大量投资客的进入,将使合肥部分区域空置率提高。早有媒体数据调查显示,滨湖新区以61.54%的得票率成为市民心目中空置率最高的区域。滨湖新区由于学区良好,远离市区,环境清幽,加上其房价一直高位运行,成为投资客长期投资的砝码。政务区和经开区分别以17.95%和12.82%的得票率居于空置率第二、第三的区域。目前合肥房产市场上的空置率或在25%~30%之间,合肥学院房地产研究所所长朱德开曾公开表示,未来滨湖区新房空置率将直接提升合肥住宅空置率。