

有钱人人均住房超过53平方米,一年内还准备买房

谁是合肥楼市下一个接盘侠?

□记者 任金如

买房或不买房,这对于许多合肥新市民来说,是一个问题。不买房的话,合肥各区域地价在涨,房价还会涨。据首次公布的居住用地历史最高成交单价和最高楼面价显示,除了新站区、经开区和肥东县、长丰县楼面价尚未过万,其他七区一县楼面价均已破万,其中滨湖新区更有一块楼面价突破2万大关。买的话,合肥放开住宅备案价之后,新房价格过万屡见不鲜……下一阶段,谁还能在合肥买房?近日,市场星报、安徽财经网记者找专家和有关机构,替准备买房的合肥市民列了一份买房“建议书”。

建议买的理由:

1、地价:土地市场下半年将洗牌

合肥市近日对省城九区三县居住用地(含以居住为主的商住用地)历史最高成交单价和最高楼面价进行了公示。结果显示,除了新站区、经开区和肥东县、长丰县楼面价尚未过万,其他七区一县楼面价均已破万,其中滨湖新区更有一块楼面价突破2万大关。

如果你家在这些地块附近,房价升值指日可待,业内人士笑谈,下半年合肥土地市场洗牌,已经成为可预期的状况。本月28日,高新区就有优质地块上市,是年内高新区推出的最大面积宗地,位于北雁湖板块,地块要求全装修交付。如果该宗地成交地价超过2000万元/亩的话,住宅楼面价将为13636.29元/㎡,而结合目前周边楼盘售价来看,该宗地地价破两万应该没问题,合富辉煌安徽区市场研究部主任徐阳分析。

2、供应:合肥库存只够卖2个月

上海易居房地产研究院近日发布35个城市住宅库存报告显示,截至2016年5月底,易居研究院监测的35个城市中,有23个城市的库存出现了同比下滑态势,其中,合肥、南京和苏州的同比跌幅较大,跌幅分别为66.5%、56.2%和47.4%。合肥、南京和苏州等城市存销较小,这其中,合肥和南京这一数值仅为2,也就是说现有的库存仅够卖2个月。苏州这一数值仅为4,杭州、南昌为6,济南也仅为7,这些城市的房价都面临着较大的上涨压力。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说,此类城市后续房价看涨预期会继续得到强化。当然,此前收紧的购房政策效应或在下半年陆续释放,进而抑制过快的房价上涨态势。另外,下半年此类城市应积极供地和增加供应,这是促使此类城市楼市平稳发展的最根本策略。

3、市场:日光盘,市民跑步去购房

从老百姓买房的实际情况看,限贷前买房难,限贷后还是买房难,有合肥业内资深专家点评。而市场星报、安徽财经网记者梳理合肥楼市执行限贷以来的销售情况发现,即使每周统计的合肥住宅销量都在“缩水”,但周末开盘的项目基本都是“日光盘”。

“限贷”提高了购房门槛,但没有限制住老百姓买房的脚步,近日,在庐阳区金种子体育馆的某项目开盘现场,经过前期的认筹和验资筛选,最终800名购房者参与了该楼盘的开盘摇号,即使该项目均价达到12000元/㎡,购房者“百米冲刺”的购房速度也没有减慢。



建议不买的理由:

1、房价:滨湖新区某毛坯房卖一万七

141.53㎡的毛坯房,销售单价为17779元/㎡,这是合肥市物价局官网上最新出来的滨湖新区某新房的备案价。6月3日,合肥市物价局在官网上首次对多个项目价格进行公示,并在备案表中有行红文字标注显示,“根据价格政策规定,商品房价格管理属于市场调节价,其价格由房地产开发企业自主制定,本网站公示内容为商品住宅明码标价查询相关信息。”

之后,万元以上房源的比例就明显增加,市场星报、安徽财经网记者初步梳理发现,多个项目以精装修为由涨价。而据合肥市物价局相关工作人员分析,从去年起,合肥万元以上房源就在增多,房屋出现高端化、改善性、精装修等因素成为房价上涨的重要理由,从去年年底开始,合肥土地最高价格一再被刷新,楼市价格也呈现持续上涨态度。

2、购买人群:6成有钱人还会买房

来自合肥学院房地产研究所的《合肥高端购房需求调查报告》显示,合肥6成以上的高收入人群(家庭年收入在20万元以上,个人年收入在12万元以上)计划在一年内买房。预计明年三四月份,或迎来合肥楼市成交量的寒冬,接盘侠很可能就是那些犹豫、收入并不高的人群。

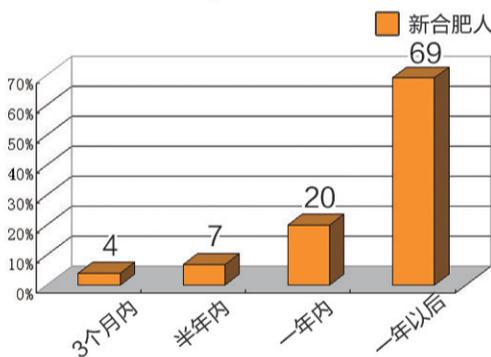
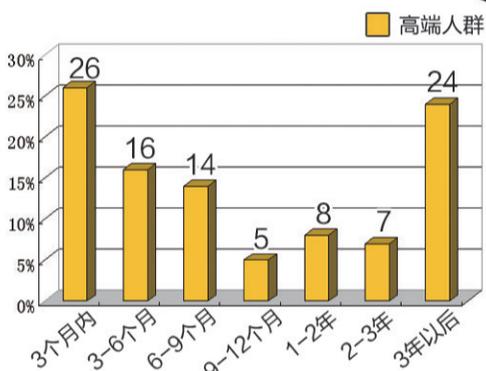
目前,合肥有钱人的人均住房面积超过了53平方米,而合肥市人均住房面积只有35.3平方米。合肥有钱人计划购买的房屋,平均面积为161.03㎡,平均总价为232.39万元,均价为14431.45元/㎡。对于区域的偏好,高端客户首选滨湖新区,其次是政务区,第三位是高新区。

3、专家:楼市产品供应结构会调整

省社会科学院经济所孔令刚研究员认为,合肥短时间内房价上涨过快,可能会提前透支购房需求。合肥高端产品数量少了,产品差异化不够,他希望开发企业主动设计产品,而不要因为价格太高而被动去做高端产品。合肥房地产协会副会长、秘书长李慧秋女士认为,从改革开放至今,人民的购房需求不断发生变化,对楼市产品起到了指导作用。市场上一个很明显的表现,2012年到2016年,144平方米以上的住房占到市场供应量仅为6%,但2016年以来明显增多。

对于高端产品而言,刚需消费者肯定要“绕道”,而避开滨湖新区、政务区和高新区这些热门区域,刚需购房者还可以量力入市,毕竟合肥房价涨幅高,房价基数相对于周边城市而言不高,业内专家认为。

合肥人计划购房的时间



调查对象的购房用途



调查对象的区域偏好

