



□ 记者 李尚辉 任金如

在苏州、厦门重启限购后,关于合肥限购的传闻一直不断。合肥房价会降么?近日,市场星报、安徽财经网记者走访市场了解到,因为觉得合肥房价高,不少合肥人长途奔袭,在长沙投资买了几千套房;而担心买不上房,合肥某些项目开盘就有千人抢购。四季度合肥楼市也许会出现因为调控政策而降温,但房价会降么?专家答复:难!

千人在合肥抢房,不少合肥人远赴长沙投资购房

合肥楼市“高烧”不退,四季度或降温

买房故事:从众心理去长沙买房

手头大约只有20万元,放银行理财可惜了,能否去长沙买房?近来,身边越来越多的朋友都在问记者这个问题,记者于是请了在长沙买了一套学区房的徐先生现身说法。

毕业来合肥已7年的徐先生,在合肥已经有了两套房产,上个月他刚在长沙买了一套学区房,首付两成,大概15万,预计2018年中旬交房,打算是在交房两年之后出售。徐先生说,因为身边的朋友都去长沙买房,自己手头刚好有笔闲钱,所以从众,不介意这么长线的投资,像他身边的朋友基本都是在合肥有两套房然后去长沙投资。

据业内人士估算,一个多月以来,合肥人陆陆

续续在长沙买了几千套房。媒体人张弦爆料,有一段时间,长沙的置业顾问在微信朋友圈都在刷屏说“合肥人来长沙抢房”;长沙金茂悦127套房交房,最便宜顶楼卖8480元/㎡,最高成交单价9250元/㎡,均价8800元/㎡,有一个合肥客户一次定了35套;而在另一家长沙的楼盘,有四十几个合肥人一口气买了700多套房,甚至一些别墅项目都不能幸免,有合肥人一口气在长沙北辰三角洲买了50套。

但张弦认为,不要去长沙炒新房!真要去炒那就去买二手房。因为长沙的二手房出手比较难,同一个小区二手房比新房便宜不少。

市场现象:合肥投资客出现在芜湖

从今年8月份开始,越来越多的合肥投资客将目光转入了芜湖楼市。老家是芜湖南陵县的王小姐,最近就在准备回芜湖买房,初步打算在弋江区选一套房子投资。她在合肥已有两套房子,如果购买第三套房限贷,占用大笔资金划不来。她认为,如果去长沙买房不如就近买了,8月份芜湖出现8.59亿的高价地块,从逻辑上来看,明年房价肯定还要涨,应该比长沙房价涨得快。

据不完全统计,芜湖个别楼盘近期的认购量,外地人已经占到30%。对于像合肥等这样大城市购房者外溢的现象,省清源房地产研究院院长郭红兵点评:“这个现象是可以理解的,这是一

个城市房价短期内大幅上涨的一个可预见现象。从年初到现在,合肥的房价节节攀升,外溢的主要有刚需族及投资客。对于刚需购房者来说,他们的购房需求得不到满足,迫使他们向周边发展较好的城市流出。而对于投资客来说,高涨的房价使得他们获利空间变小,迫使他们去寻找新的投资洼地。”

而上海易居智库研究总监严跃进也持相同观点:对于合肥市场来说,近期房价上涨过快,很多购房者已经开始持怀疑态度,因此,有部分购房者把投资目光投向了芜湖等城市,甚至是省外城市,如长沙等地。

数字解读:全省卖出房子三成是合肥的

安徽上周楼市的成绩,已经可圈可点了。据省清源房地产研究院的数据报告显示,上周,安徽住宅类商品房备案量环比出现较大幅度的上涨,这是近八周来单周住宅备案量最高的一次。全省商品房累计备案套数11676套(不包含黄山市和宣城的数据),环比增加1829套,增幅18.6%;其中住宅备案9292套,环比增加1562套,增幅20.2%。

商品房备案量最多的是合肥市,合肥市商品房的备案量接近4000套,其备案量占到了全省商品房备案量的34.2%;而住宅备案量最多的城市依

然是合肥市,合肥市住宅的备案量为2361套,其备案量占到了全省住宅备案量的25.4%,而且除了合肥市、六安市、阜阳市、芜湖市外,其他地市的住宅备案量均未超过1000套。

即使限购传闻不断,安徽人依然喜欢在合肥买房,“千人抢数百套房”、“合肥跑”等合肥式买房现象依旧。上周,特意来合肥为儿子买房的薛先生就遗憾地告诉记者,几套房开盘都没有摇上号,某个项目八百套房源,认筹的都有两千组了,均价超过一万七的高层精装修住宅没想到买的人这么多。

专家分析:

合肥四季度楼市或降温,房价难降

对于合肥传言“限购”的状况,上海易居研究院副院长杨红旭认为,合肥是会出台限购政策的,合肥就是下一批出台限购的对象。对于合肥的房价,杨红旭认为合肥房价太过疯狂,不建议在合肥投资买房了,购房者可以等到明年年底看看。合肥的房价,明年会震荡式向下走,2018年整个市场会经历一个短周期的下跌。

但安徽本土的研究机构——安徽星空地产研究院研判,随着合肥房价的上涨,房价已经超过心理预期,等到四季度大批地王项目的入市,房价再上一个新层面,必然导致合肥楼市2016年四季度迎来新一轮的降温,但由于土地市场的高成本,四季度房价下降的可能性并不大。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示,合肥住房库存严重不足,即便合肥将有六千多亩住宅用地入市,也是远水不解近渴,因此合肥住房依旧具备投资价值。合肥房价因为主管部门调控措施及时得当,维护了刚需及改善族的购房权益,保护了居民房产财富不至于跌入流动性陷阱,所以,仍然欢迎大家来合肥安家置业、投资发展。

相关链接:

十年间合肥房价涨了9050元/㎡

以安徽星空地产研究院统计的合肥最新月度数据来看,7月合肥九区房价均价达到12250元/㎡,相比2006年3200元/㎡,房价上涨了9050元/㎡。而据智联招聘公布的2016年合肥春季求职期平均薪酬5947元/月来计算,假使合肥人购买一套100㎡的房子(单价12250元/㎡),房屋总价为122.5万;而夫妻二人收入达到平均薪资水平的话,年薪为14.27万,房价收入比为8.58,已经偏离了合理的房价收入比(标准为4~6之间)。

年份	房价(元/㎡)	平均月薪(元)
2006	3200	1720
2007	3344	2069
2008	3780	2482
2009	4382	2778
2010	6051	3207
2011	6288	3387
2012	6534	4143
2013	6988	4518
2014	7732	4122
2015	8606	5302
2016	12250	5947

(注:以上数据来源于安徽星空地产研究院)

瑞风M3宜家版安徽区域上市

近日,江淮瑞风M3宜家版在安徽区域正式上市,售价7.38万~8.88万元。作为江淮在2016年下半年推出的首款新车,瑞风M3宜家版沿承了“7座创客MPV”大空间、高品质等核心商用优势,并针对家用需求,舒适性、配置等方面更能满足家用消费升级人群。在大众创业步入稳定期,MPV市场家用化需求逐渐旺盛的背景下,瑞风M3宜家版的上市,为创客提供了商用专业、家用给力的全能选择。

江淮顺应MPV市场趋势,结合瑞风M3用户的真

实用车反馈,有针对性的打造瑞风M3宜家版。新车在沿承了大空间、高安全等商用内核的同时,更进行了20项品质和10项配置升级,既可宜家出行亦可兼顾商用,以“创享7人行”全新价值继续引领MPV市场消费升级大潮,为新需求背景下的消费群提供超出期望的解决方案。

瑞风M3自上市以来一直受到以创客人群为代表的消费者青睐,销量稳步提升的同时实现了市场占有率连续15个月增长,在各大主流媒体口碑榜上也名列

前茅。瑞风M3宜家版在原有核心优势的基础上结合用户反馈,进行了造型、舒适、安全等方面的创新升级,实现了更强的产品表现。

消费升级及国民家庭结构的变化,使得MPV家用化需求增强成为不可逆转的趋势。瑞风M3宜家版的上市,不仅切准了市场发展的风口,也与专攻创客商业用车的瑞风M3形成互补矩阵,更精准服务消费者需求。凭借着宜商宜家的全能优势,瑞风M3宜家版有望成为小型MPV市场上中国品牌的又一优秀代表作。