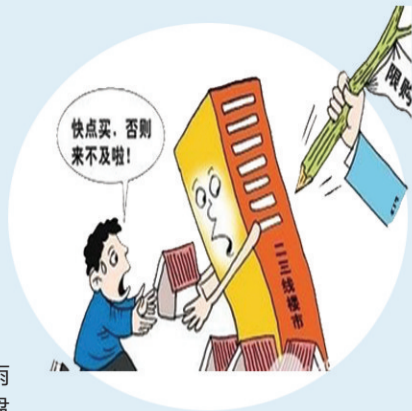


限购

合肥限购政策执行第一天 合肥市区一楼盘 认筹客户流失近一半

合肥限购政策出台,真可谓“一石激起千层浪”,究竟效果如何,市场是最直接的“晴雨表”。10月3日,合肥限购政策执行的首日,在县城开盘的楼盘首先就“火”了一把,肥西某楼盘认筹376套房遭3000人“抢”。但是对于二手房楼市而言,更多从业者则是持悲观态度。

■ 郭石磊 记者 任金如



现象一

3000人“抢”376套房

10月3日是合肥重启限购的第一天,肥西县某项目认筹。早上六点半开始,售楼部门口就排起了长龙,项目此次认筹三栋楼,共计376套房源。上午11点不到,现场已经发出近2000个认筹号了,排在1500多号的购房者直接被劝“下午再来吧!”一上午共发出了3000多认筹号。

此项目去年国庆期间住宅备案均价在6300元/平方米,此次认筹备案价每平方米在11000元到12000元之间,一年内均价上涨了近5000元!从现场来看,来认筹的多为年轻夫妻或者是刚毕业的大学生。一位家住三河的阿姨带着一家四口人来现场认筹,他们一大早就赶到了这里,图的就是房价还算合理,“合肥市区房价太贵了,在合肥近郊买,自己住还是比较划算的。”

而正在负责登记的置业顾问表示,“趁现在肥西还没涨价,能抢到号就别挑了,赶紧买!”合肥市区正式开始执行限购后,投资客和改善型住房需求的人们,只能转战县城,未来肥西房价肯定还有较大的上涨空间。

现象二

合肥市区一楼盘客户流失近一半

10月3日上午,由于还在长假期间,位于经开区芙蓉路某学区房楼盘,并没有人来看房。市场星报、安徽财经网记者在现场了解到,该楼盘预计在10月中旬开盘,即将推出的是2号楼174套房源。置业顾问介绍,因为受到限购政策影响,该楼盘的前期储备客户流失近一半,目前能达到买房资格的还剩200多组。该项目的价格估计也会受到影响,均价不会超过1万7了,可能会在16800元左右。

位于新站区新蚌埠路与物流大道交口的某楼盘,也受到了限购政策的影响。据置业顾问介绍,目前认筹的客户80%来自外地,且没有达到社保要求,现在只能静等限购政策细节出来看看有什么办法补救。这几天,已经有一些外地的客户在打电话询问限购政策的执行细节。

但是在高新区长宁大道某项目售楼部,来看房的客户国庆期间一直不少,本地的和外地的都有,对于限购政策,一位购房者就表示担心,因为他在外地有贷款买房记录,担心不符合贷款的政策。

现象三

二手房从业者普遍看衰

“二手房公司的关门潮,即将来临”,合肥限购政策出台之后,不少二手房从业人员发出了这样的感叹。现在不限购,市场都已经不好搞了,限购之后,外地人难买二手房,对于二手房市场影响更大,合肥吉和房产某从业人员向市场星报、安徽财经网记者诉苦,现在就看10月8日上班之后政策具体是如何执行的。

“限购之后,肥西房价还会上涨,建议所有小区的业主,只要出售二手房,挂牌价挂到二万”,近日,家住博奥丽苑的林先生在业主群看到这样的通知,而在限购政策出台之前,这个小区的房价已经超过1万,去年国庆期间,房价也不过8000多元,而且还是装修房。

限购之后,该买二手房的还会买二手房,尤其是买不起新房的刚需购房者,目前来说三县新房价格均在10000元/㎡左右,如果不买二手房,恐怕以后更买不起了,部分购房者认为。

2017年上半年

合肥365淘房数据研究中心分析认为,盘点合肥2011年以来的楼市限购历史看,限购政策真正见效大约为6个月时间,也就是说,合肥楼市真正的降温要在2017年上半年。

■ 郭石磊 记者 任金如

合肥楼市真正降温或要到2017年上半年

A、限购实施第一年

2011年3月底合肥限购限贷实施后一年内,合肥楼市的月销售量基本没有超过6000套,限购后一年的平均月销量较之限购前一年下跌了近50%。销售均价方面,限购后的一年合肥住宅均价基本无上涨,甚至还出现过多次均价连续两三个月下跌的现象。限购政策正式实施之后,2011年4月起至2011年7月期间,合肥住宅房价就有着明显下跌。

限购限贷后的一年,可以说是合肥楼市的低谷阶段,单月销售量和均价均有下滑的走势,其中销售量下跌幅度非常大,大部分月份的住宅销售量只有三四千套。

B、限购实施第二年

限购限贷后的第二年,合肥楼市的销售量出现明显回升的现象,已经由第一年的月均3600套上涨到了月均7000套,这已经回升到了限购前一年的月均销售状况。均价方面,第二年一年内均价上涨了500元/㎡,合肥楼市均价仍然未超过7000元/㎡。

限购第二年楼市销量和价格都有回升,限购影响力开始减弱,这期间内需求量的上升还受到了“补社保”、“补个税”等因素的影响。

C、限购实施第三年

限购第三年到限购解禁的一年多时间,合肥楼市月均销量上涨到了8500套,销量较之第二年上涨了20%。均价方面,一年多时间房价上涨了1000元/㎡,而且房价迈入8000元/㎡的走势非常明显。限购第三年开始,限购政策对楼市影响程度已经非常小,刚需和投资客也不断抢占市场,销量和价格回升程度非常明显。

D、限购解禁第一年

2014年8月限购解禁后,合肥楼市销售量并未出现“井喷”的现象,期间月均销售量还下跌到了7500套,单月的销售量还是呈现了较为平稳的现象。限购解禁后到2016年2月期间,合肥楼市房价已经由8000元/㎡上涨到了9000元/㎡,房价基本呈现稳步上涨的走势。

限购解禁后,合肥住宅的销量出现了小幅度回落的现象,价格虽然出现继续上涨的现象,但是整体的均价涨幅还是比较平稳。

E、限购解禁第二年

在解除楼市限购政策后第二年,合肥市区住宅平均月销量上涨到了8000套以上,库存量的急速减少使得可选房源非常少,合肥住宅的库存量只能满足1.5个月的销售。2016年4月份开始合肥住宅均价迈入万元时代,价格出现了连续6个月上涨,而且9月份期间楼市均价已经有超过1.4万元/㎡的走势。

自春节假日后,全国城市房价涨幅中合肥多次进入全国前三名,合肥开始进入“抢房”时代,销售价格的快速上涨使得合肥住宅均价连续刷新了历史纪录,“得房率”在今年更是在业内被调侃为“你能买到房子的概率”。