

疯涨、恐慌、抢房、限购、首跌…… 年度“房产剧”十大关键词

2016年对合肥楼市来说是个太特殊的年份，楼市这一年经历了房价和地价的疯涨，经历了“千人抢房”的疯狂，亦经历了从限贷到限购等一系列调控政策之后首次出现的跌价。这部“年度史诗级大剧”可谓“惊心动魄、荡气回肠”。

总结这一年，合肥楼市从“疯涨”到“恐慌”到“首跌”，本报为您梳理出2016合肥楼市十大关键词，一分钟摸准2016年合肥楼市脉搏。

■ 曾梅

“房价暴涨”

自2016年2月份以来，合肥房价便呈现野蛮上涨趋势，连续多月房价涨幅居全国前列。据万家房产网数据中心统计显示，6月商品房最新成交均价为11643元/平方米，相较年初9008元/平方米，上涨近3000元/平方米；同比去年6月8239元/平方米，涨幅高达41.3%，甚有许多楼盘上演“二级跳”。

二手房方面，涨幅同样惊人。据国家统计局数据显示，5月31日省会城市二手住宅价格中，合肥5月份二手房价涨势迅猛，同比第一，涨幅竟高达35.9%；环比同样领跑。

“地王频现”

2016上半年合肥土地市场同样陷入“魔咒”，自3月份以来，每逢土拍必有地王，就连三县的“偏远”地区土地也被频频拍出天价，地价与周边房价“倒挂”的情况屡见不鲜。3月到5月，仅短短2个月时间内，9区3县中滨湖区、包河区、庐阳区、新站区、肥西、北城、肥东等7个县区地王全部易主，楼面价最高达18750元/平方米。

地王不仅助长了合肥的高房价，也为房企本身带来了隐忧和风险。地王何时能解套，一切属于未知。

“恐慌混乱”

面对持续上涨的房价，不少购房者将置业计划提前，但市场供应量却严重不足，于是乎楼市频现开盘“千人抢房”的景象，用“恐慌”来形容这一市场情况非常贴切。“房价涨得太快，大家都开始担心现在不买以后更买不起，同时市场供应量又不足，一时间市场恐慌情绪蔓延”。

需求量的大幅增长让作为卖方市场的开发商占据主导地位，为了变相涨价，各种“绑车位”“绑软装”“倒卖号头费”等情况出现，让原本平稳健康的合肥楼市一度陷入混乱。

“一房难求”

水涨船高，合肥的高房价抬升了买房的门槛。“一房难求”已然成为今年上半年合肥购房的常态。

今年上半年开发商集体开启了“捂盘惜售”模式，买房的附加条件增多，捆绑车位、30万~50万验资、买理财产品、反复摇号……然而纵使通过了这些购房关卡，依然不能确保买到房。

僧多肉少，加之大批炒房客搅局，导致在合肥买房如同中彩票，全靠运气。然而倘若这种买房困难的现状一直持续，必定是忧患重重。逼迫了人才流出的同时，也一定程度上阻断了人才的流入，最终削弱城市的竞争力。

“限购传说”

5月中旬，合肥房地产管理局局长汪菊喜在接受媒体采访时表示，如果合肥楼市延续火爆态势，不排除限购政策的重新回归。至此之后，限购风声愈传愈紧，甚至有媒体公布了官方的具体文件。

“库存触底”

“合肥库存告急”，已成为上半年合肥各大媒体的周期性头条。截至6月17日，合肥商品房住宅库存已低至10471套，相比1月17937套，跌幅41.6%；同比去年6月30913套，下降了2万余套。

实际上，自今年1月份以来合肥库存一直持续下跌，其间甚至跌入万套以下。近期随着房企供应量的加大，库存告急有所减缓，但依然处于历史较低水平。据相关数据显示，目前合肥去化周期仅2个月左右，处于严重不足的状态。

“放开备案价”

6月3日，合肥政府正式放开备案价，物价局官方网站显示：根据价格政策规定，商品房价格管理属市场调节价，其价格由房地产开发企业自主制定。限价取消后“效果”可谓立竿见影，当天下午，滨湖区两大楼盘公示了最新的备案价格，某盘直涨3030元/平方米。目前，受备案价放开影响，新近所有备案楼盘价格相较之前均有所上涨，其中最高涨幅高达45%。

“首跌0.1%”

12月17日，《中国城市家庭住房消费调查报告(2016)》在南开大学发布，“中国住房价格风险指数”排名同步出炉，合肥因为房价又一次引发了全国关注。

数据显示，2016年上半年住房价格风险最大的10个城市中，合肥住房价格风险超越了“北上广深”，位居全国第二位。

所谓“阎王让你三更死，不能留你到五更！”。经由一轮调控打压，国家统计局最新数据显示，11月合肥房价环比下浮0.1%，同期火热的一二线城市，9城环比下降。此外，合肥连续2个月销量下滑，9区11月更是普遍出现超过20%的下滑。在此情况下，合肥14盘为揽客而甩出了优惠，最高9折！

“限购限贷”

疯狂了十个月之后，合肥于10月2日出台了被称为“史上最严调控”新政——“房十条”。

重启限购、收紧限贷、严格限价、加大供地、严格土地竞买等，从供应端和需求端“双管齐下”，火热的楼市也迅速开始“降温”。住宅成交量迅速下滑，环比跌幅达50%，住宅备案价涨幅不超过1%。

“回归理性”

多位业内人士认为，合肥“房十条”出台之后，合肥楼市才开始逐渐“回归理性”，调控政策并未出现松动，还在继续收紧，11月土地“限价令”的发布，无疑是从源头上抑制了房价上涨，房价大涨动力已丧失。“这对行业是一种好的现象，市场回归平稳才能长远发展”。

遗失声明

合肥君鼎阁商贸有限公司税务登记证副本遗失，税号340111343918403，声明作废。

