

地产大咖看楼市： 需防大涨 也防大跌

在这个流行跨年的时代，挥手道别，意味着再次出发。合肥楼市经历了2016年年初的红红火火、10月之后突然限购成交量跌至冰点之后，2017年又将给人带来哪些憧憬？房价会涨还是会跌？政策是松还是紧？近日，市场星报、安徽财经网记者对话本地地产行业翘楚，本土大咖们认为，2017年新房房价2万/平方米或将成为常态，合肥楼市需要防止的是大涨，更需要防止大跌。

■ 刘松 记者 任金如

一问：限贷限购合肥会不会升级？

政策调控，对于中国楼市而言，一点也不陌生。省社科院研究员孔令刚认为，2016年被称为楼市“四小龙”的合肥，楼市短时间爆发，风险超过了北上广深，是不符合经济规律的。虽然合肥楼市的发展对于全省其他楼市发展有促进示范作用，但房价过快上涨给消费者带来了压力。2016年以来，中央四次提及资产泡沫问题，明确“房子是用来住的、不是用来炒的”，可以预见2017年开春之后的楼市政策是会求“稳定”，防止房价出现大起大落。

至于楼市限购、限贷这种政策不会是一朝一夕的事情，会长期坚持下去的，省清源房地产研究院院长郭红兵认为。虽然房地产支柱地位不复存在，但也不希望楼市日本式的悲剧在国内上演，所以必须防止房价大幅度回落。

二问：政策风向标下房价怎么走？

在本地房产大咖们的眼中，合肥楼市会走出怎样的轨迹？2017年的房价会是怎样的水平？

在政策的高压下，楼市成交量逐渐下滑，市场悲观情绪渐浓，短时间来看不会“破冰”，但应该用长远的眼光来看待合肥楼市，合肥万途营销总经理孙宜庆认为：“只要城市在不断发展进步，房地产行业就不会走下坡路，因此，长期来看合肥楼市依然值得期待。”孙宜庆预测，2017年合肥楼市依然会呈现“量跌价涨”的趋势，市场上会出现很多2万/㎡以上项目，并成为常态，房价还会上涨，但涨幅会放缓，市场将逐步回归理性，而由于限购政策不会放开，成交量依然会下跌。

现在说合肥房价会出现拐点为时尚早，合肥资深房产专家王敏认为，合肥楼市2017年的定位就是防止出现大起大落，而从当前政策环境来看，未来一段时间房价已经被按下了“暂停键”，房价想大涨比较难，但是出现大跌的可能性也很小。

三问：2017年合肥住宅还能买么？

业内研判，虽然有各种调控政策限制，但合肥新房价格“大跌”基本上是不太可能的，毕竟整个2016年合肥地价是不低的，“面粉”的价格甚至一度超过了“面包”的价格。

合肥楼市限购后，买方市场时代到来，优质楼盘将更受青睐，热点区域依旧一房难求，性价比较高的房源，还是比较难买，比如刚需盘、地铁房和学区房等。新一轮的降价促销活动即将到来，大量房源入市，限购政策依旧不放开的话，库存可能会达到历史最高点，房源供大于求的结果可能会出现降价促销的楼盘。

小暑

六月十四
2017.7.7



大暑

六月廿九
2017.7.22



星报新年特辑

相关链接：

九成被调查者认为房价太高 未来打算购房的仅占三成

星报讯(记者 任金如) 昨日，市场星报、安徽财经网记者从合肥学院房地产研究所获悉，该所2016年12月对合肥市市区常住居民住房进行问卷调查显示，合肥市市区常住居民，将近80%的人群拥有自己的住房。有房家庭中，拥有多套住房的约占40%。虽然2016年住房市场“一房难求”，但总体而言，合肥市市区住房市场供过于求。90%多的人群认为合肥市住房价格太高或较高，未来打算购买住房的人群约占三分之一，但计划在一年内购房的人群有所下降。

房价：九成以上认为过高

本次调查的受访者中，自有住房占78.81%，其中市区户籍人口自有住房占82.32%。认为当前住房市场严重供过于求占22.48%、供过于求占50.39%、供求基本平衡占15.50%、供不应求占11.37%。合肥市市区常住居民，将近80%的人群拥有自己的住房。有房家庭中，拥有多套住房的约占40%。七成以上受访者认为合肥住宅市场供大于求，市场上的住房库存远多于实际需要住房的人数。

认为住房价格过高的受访者占45.74%、价格较高占47.03%、价格适中占6.72%、价格较低占0.52%。也就是说，超过九成的人都认为合肥房价太高了。算一笔账，以合肥人均月工资5000元为例，如果购买100㎡的房子，均价12223元/㎡，总价就是122.23万。市区首套房首付30%，首付就要付掉36万，剩下的86.23万就要贷款，如果贷款30年，每月最低就要还贷4576元！也就是说情况好的话每月还有400块留给你吃饭生存。

购房：投资仍占购房的第一位

客观来看，刚需购房者们购房需求还在，对于低价房源的热情仍不减。受访者中，未来3年打算购买住房占32.56%、不会购买占39.79%、说不清占27.65%。与上一年调查相比，打算购买的人群占比几乎没变，明确表示不会购买的人群大幅下降，说不清的大幅上升。计划1年内购买住房占10.34%，比上一年下降3.38个百分点。

合肥始终是一个人口流入性城市，有人的地方就有住房需求，再加上购房者对于楼市长期看好预期高，在未来三年中购房需求依然存在。打算购买住房的人群中，购买住房的主要目的是投资，占31.15%，位居第一，其中只为了投资占18.03%；其次是为了结婚，占28.69%；第三是为了改善居住条件，占23.77%。

预期：更多购房者希望房价降

在对未来的房价预期中，本次调查认为一年后合肥市市区住房价格将比现在下降占20.92%，比上一年调查时高8.23个百分点。从这个数字来看，越来越多的购房者希望房价出现下跌，毕竟过去一年的楼市“牛市”已经超过了太多购房者的承受能力。

受访者中，认为上涨10%以上占22.64%，比上一年调查时高11.24个百分点；上涨0~10%占56.44%，看涨、看跌分化明显。而根据国家统计局70个大中城市房价数据显示，合肥2016年11月新房价格涨幅已经环比下跌0.1%，购房者短期的意愿已经达成。