



新春探市

开栏语

春江水暖鸭先知。人民生活幸福与否，经济发展水平始终是第一指标。即日起，市场星报、安徽财经网特开辟“新春探市”专栏，从楼市、车市、股市等市场着手，把握经济的“脉搏”，为人们如何更好地幸福生活提供最直接参考依据。2017年，习大大新年贺词讲到了一句脍炙人口的经典台词——“撸起袖子加油干”火遍大江南北。2017年，想要更好地幸福生活，那就加油干起来吧！



说省城房价暴跌抑或上涨还为时尚早

合肥楼市清淡开局 3月份后走势或明朗

省城楼市房价暴跌的“声音”刚绝，市区高价项目即将入市的消息又起……因为房价已成为舆论热点之一的合肥，2017年楼市究竟会有怎样的表现？买房何时出手较为适宜？近日，市场星报、安徽财经网记者走访市场、采访机构以及专家，努力寻找着答案。“目前说合肥房价是暴跌还是暴涨还为时尚早，个别楼盘房价下跌或者上涨不足以代表楼市整体走势。”有专家认为，在官方数据还没有对外公布情况下，合肥楼市走势如何或许将在3月份之后明朗，但房价的高低还需要用时间来考量。 ■ 记者 任金如

事件回顾： “暴跌”传闻只是个案

春节之后，还可以在合肥买房吗？买新房还是二手房更划算？2016年，房价成了合肥的代名词，让全国更多人知道这个城市，而进入2017年之后，到底还要不要买房，什么时机买房最合适，成了不少合肥新市民和在外地打拼的合肥人的共同“困惑”。

作为2016年楼市上涨最快的城市，合肥部分区域的楼市价格涨幅超过一倍，一度让合肥成为舆论关注的焦点，一时间投资客和改善型购房者蜂拥进入合肥，导致合肥楼市一度出现“一房难求”的局面。合肥这种量价大幅上涨的局面，在去年10月份出台限购政策之后，得到一定的控制，在11月份之后进入平稳局面。然而，进入今年1月份以来，合肥楼市就传出价格大幅下跌的说法，特别是进入春节假期，这种说法达到了顶峰。

“合肥蜀山区房价暴跌16%，下跌幅度是各区之最。”有部分购房者在合肥市12345政府服务直通车网站投诉。随后，有合肥北城的购房者也开始投诉称，北城楼市进入寒冬，看二手房的客户极少，投资客绝迹，很多房源降价20万元依旧难卖。

合肥房价真的开始暴跌了吗？“实际情况是有部分投资客急于脱手降价了，但大部分房产项目都没有降价。”合肥当地一位市场人士如是说。

专家观点： “说楼市崩盘、暴跌是言过其实”

“合肥二手房房价下跌是房地产回归理性发展的必然现象，说楼市崩盘、暴跌是言过其实。”合肥学院

房地产研究所副所长凌斌近日在接受采访时表示，2017年的合肥楼市，调控政策只会越来越严格，不会越来越宽，此前一度虚高的二手房住房价格只会越来越低，但绝不能说是开始暴跌。

在合肥从事二手房买卖多年的龚益，也对记者表达了同样的看法：“我们有一些房源在降价出售，降价幅度基本都比较小。二手房挂牌价格主要取决于房屋本身的品质，像区位优势好的房源降价的空间就很小，那些急着降价出售的绝大多数是投资客。”二手房市场目前存在房价下跌趋势，但是绝对谈不上暴跌。

楼市数据确实是个好东西，依据这个数据是可以看出楼市过去、现在和将来，但是有个前提不可忽视，就是这个数据来自于真实市场。而从去年10月份开始，一些数据已经不能反映真实情况了，合肥某资深人士坦言，部分高价新楼盘暂时不能入市已成了公开的秘密，这好比一条实行了交通管制的路上，你看到的行驶车辆数不能代表这条道路上真正能行驶车辆数，同时，你看到的车辆行驶速度也不能代表这条道路上真正的车辆行驶速度。

存在变数： 高价楼盘入市，拉高房价？

安徽省清源房地产研究院院长郭红兵认为，合肥房价不可能再大涨的，因为调控目标很明确。至于降不降，降多少，至少要到3月份之后，要看完上半年才能清楚。“一看投资者是否大面积退场，二看能否把正在观望的开发企业逼得出货。”

但高地价依然是使合肥住宅价格触及新“天花板”的推手，合肥某位不愿透露姓名的专家介绍，合肥去年土地楼面均价已经达到11222元/㎡，是2015年的3932元/㎡的2.85倍，而住宅销售均价仅为10735元/㎡，未来房价上涨压力依然很大。

未来走势： 城市化进程让房价不可能“暴跌”

“未来10多年时间我们房地产市场应该是热的。”全国房地产商会会长聂梅生说，“因为现在咱们国家城镇化是43%，如果在未来10年或20年达到60%，这17个百分点按照计算有2.2亿多人口进入城镇化，2.2亿人口相当于7000多万家庭，每户100平方米，就是70亿平方米，这个量还是很大的。”

上海克尔瑞研究机构专家认为，不仅是合肥，其他热点二线城市也同样如此，只是因为房价上涨过快和调控，导致投资客悻然离场、刚需族无力再买、改善客因房价企稳而观望不前，成交量萎缩是极为正常的，这既是政府维持低水平供求弱平衡关系的期望，也是调控政策抑制楼市火爆所希望的结果。但刚需和改善性需求依然非常强劲，让合肥这样的城市不存在房价“大落”的可能。

省城多位房产专家也认为，合肥房价缺少“暴跌”的土壤，最根本原因还是在于合肥仍处于城市化进程中，热点二线城市处于人口流入的长期趋势下，包括合肥的市场终究还是会恢复的，短期的低水平供求均衡并不能改变这些城市住房供应不足的矛盾，房价只是微幅回调，并不存在明显下跌的可能性，毕竟人还是在继续流入，供求关系并没有发生根本性的逆转。

买房建议： 综合考虑性价比，该出手就出手

郭红兵表示：“经过这一轮调整以后，2017年的房地产市场，抹去的只是虚高的泡沫，赶走的是炒房客，真正需要居住的购房者才能买到更加称心如意的房子。”

而至于何时买房、买什么样的房，需要结合你自己的实际情况和需要产品的特征来综合判断，昨日，刚拿到一周房产数据报告的滨湖新区某项目营销总监认为。

在他看来，去年省城楼市超过7万套的成交量和超高的房价涨幅，已将大量的购买力集中释放，但是不代表市场需求枯竭，合肥楼市可能暂时处于一个蛰伏期，因为有钱人买房的去年基本买得差不多了，剩下的仍然需要买房的人，恐怕还要一段资金积累期。

“去年一些没有买到合适房子的人，碰到好的房子还是会出手购买的，从我们负责推广的项目销售情况就可以看出这一点。现在包括我身边的朋友关心的话题都是，哪里又有不错的房子可以买？可见需求仍然存在。”上述营销总监认为，随着外地开发商纷纷进驻省城，楼市产品升级换代，也会出现更多的好项目、好楼盘，具体到房价上也就出现了有每平方米近3万元的，也有每平方米万元的，当然也有每平方米不足万元的，在你承受范围内选择高性价比的房子，就是最好的购房时机。