

# 合肥市高新区楼市调研 准入门槛升高 改善型住房唱“主角”

合肥国家高新技术产业开发区是1991年国务院首批设立的国家级高新区，面积128平方公里，常住人口20余万，是目前安徽省新兴产业门类最全、创新潜力与活力最优、金融资本最为活跃、政策集成度最高、人才资源最为丰富的地区之一。经过多年发展，高新区逐渐成为众多人才的落户就业的首选之地，同时也撬动了该区域整体消费能力，高新区板块价值逐渐彰显。 □ 记者 张王林

## 限价盘热销，高新区成为2017年楼市明星

2017年，合肥楼市调控政策不断趋严，整体呈现了理性回稳之势。但是随着高新区源源不断的大项目落地和高科技企业落户，医疗、教育、交通等配套设施的不断完善，高新区对购房者的吸引力逐渐被放大。2017年高新区限价盘更是出现了逆势热销的情况。

以西子曼城为例，2017年2月27日，旭辉以878.2万元/亩竞得高新区望江路以北、侯店路以东的高新区TF4-1、TF4-2-1号地块，案名定为西子曼城。2017年8月20日，西子曼城项目首开6栋高层，均价13200元/㎡，在市场趋冷的大环境下最终去化9成。截至今年1月中旬，西

子曼城2149套已全部售罄。

西子曼城共开盘12次，平均13天开一次，历时仅5个月就完成清盘，是合肥市2017年销售套数最多的项目。除了西子曼城，高新区望江台项目也同样热销。据了解，望江台项目的高层均价为12600元/㎡，洋房均价13800元/㎡，和西子曼城同样属于限价盘，基本上开盘即售罄。

2017年高新区均价在13000元/㎡还有汇景城市中心项目，该项目同样一房难求，因为体量较小，两次开盘后即清盘。

随着2017年入市的限价楼盘宣告售罄，高新区目前已经没有1.3万/㎡的项目了。

## 改善型住宅或成高新区2018年楼市主角

近日，记者走访了几个高新区楼盘后发现，目前高新区在售项目均价基本上都在1.6万/㎡以上，以花园洋房、大平层以及装修高层为主。

其中，世茂国风项目为纯改善型住宅，预计9月初会有两栋洋房加推。该项目位于习友路与杨林路交汇处，距离政务区大约十分钟车程，位于地铁4号线上，交通较为便利。置业顾问告诉记者，近期加推的两栋洋房价格在20000元/㎡左右，且均为毛坯交付。后期会推出精装洋房，很可能进行毛坯与装修分开备案。

除了世茂国风，该区域内的北雁湖金茂湾也以改善型住宅为主。

而此前的高新区项目——皖新·朗诗麓院也预计在下半年首开。该项目总共11栋楼，其

中1栋今后作为社区活动，另外10栋为住宅，其中洋房6栋（9~11层，9层洋房2栋，11层洋房4栋），高层4栋（23~28层），以三房、四房为主。该项目自拿地后至今已有两年时间，因为备案价备不上去而迟迟未开。置业顾问告诉记者，该项目预计会在今年10月首开，首开价预计会在20000元/㎡左右。

虽然高新区目前是改善型住宅唱“主角”，也有例如保利柏林之春等适合刚需型购房者的楼盘。

业内人士告诉记者，由于去年限价楼盘的集中销售，今年3月以后高新区低价盘基本已经没有房源了。“目前高新区公寓高层等适合刚需刚改的房子成为奢侈品，而洋房别墅等高端改善型住宅则遍地开花。”

## 区域发展提速 高新区楼市热度不减

合肥市高新区近些年来发展步入快车道，目前园区企业18000余家，其中规上企业215家，外商投资企业400余家，境外世界500强投资企业20余家。自主培育国家高新技术企业603家，国家及省市创新型企业285家，上市企业18家，新三板挂牌企业46家。

高新区基础设施和综合配套不断完善，合淮阜高速、长江西路高架贯穿而过，地铁2号线和规划中的4号、7号、8号线直通市中心。“七纵六横”主要路网全面建成，水、电、气保障能力超过现有高峰需求的50%以上。拥有合肥七中、中加国际学校、安医附院高新医院、省妇幼保健院国际医院、省口腔医院、质子医院、砂之船奥特莱斯等一大批优质配套，坐拥“生态绿肺”大蜀山国家

森林公园，柏堰湖、王咀湖交相辉映，城区绿化覆盖率达45%，水气质量优良率稳居全市前列。

随着高新区发展的不断提速，越来越多在高新区工作的员工选择在高新区买房。

不仅如此，日前合肥市人才新政的发布，给原本没有购房资格的年轻购房者提供了落户购房的便利。记者在调查中发现，已经有不少符合落户条件的购房者来售楼部看房。

未来，凭借高新区对人才强有力的吸附能力，该区域内的刚需型楼盘依然会热度不减。与此同时，鉴于区域内自然环境的优越性和配套奢侈的不断完善，再加上此前高新区住宅土地供应量较少，改善型住宅项目在在一定程度上同样会受到追捧。

## 全国土地市场出现“微降温”

全国范围内底价成交土地案例越来越多，房企拿地的土地溢价率保持低位。有关专家表示，国内土地市场已经有所降温。总体来看，因调控要求各地加大土地供应量，各地推出土地出让宗数和价款有所增加，土地市场热度仍然处于高位。

上海易居房地产研究院近日发布报告显示，今年前7个月全国房地产开发企业土地购置均价为4790元/平方米，同比增长9.5%，但增速比去年同期下降17.4个百分点，比今年上半年下降2.7个百分点，连续4个月回落。

另一个现象也值得注意。今年以来，各地土地流拍数量增加。8月10日，山西省太原市挂牌出让8个地块均流拍，其中6个地块没有开发商报名。中原地产公布数据显示，今年1月份至7月份，一线城市土地流标13宗；二线城市合计流标经营性土地154宗；三四线城市经营性土地合计流标达629宗。同时，全国范围内底价成交土地越来越多，房企拿地的土地溢价率低位徘徊。

有关专家表示，这说明国内土地市场已经有所降温。7月31日，中央政治局会议明确提出，要下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。不少专家认为，此次房地产调控调子高，把握严，对土地市场回归理性有重要作用。

近日，各地仍在密集出台调控政策。其中，有不少针对地价的细化要求，比如不少地方提出限房价、竞地价，或要求溢价率不得超过某个上限等。

比如，8月18日，四川再次发布调控措施，提出建立房价地价联动机制，超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等土地出让方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况。在这些调控政策中，不乏针对新房实行限价。一些地方甚至因此出现了一二手房价格倒挂现象。业内人士表示，利润收窄和后市的不明朗也影响了房企拿地热情。

与此同时，在持续去杠杆的大形势下，开发商融资难度加大，在资金运用上更为谨慎，使其在土地市场上的交易也更趋保守。

业内人士称，总体而言，近期土地市场区域特征更为显著，一二线城市热度下降；三线城市，尤其是东部热点地区附近三线城市土地市场更为活跃，这种结构性变化也带动了土地成交均价整体处于低位。

中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，住宅地价变化可以客观反映所在城市楼市行情。从目前情况看，一二三线城市分化比较明显，尤其是三线城市住宅地价涨幅明显。

2017年以来，各地地价上涨很快，短期内快速上涨也是当前地价水平趋稳微降原因之一。

不过，从整体来看，目前我国土地市场仍维持涨势。业内人士称，由于调控要求各地加大土地供应量，各地推出土地出让宗数和价款有所增加，土地市场热度仍然处于高位。 □ 新华



8月18日，历时近两月之久、联动全国12大重点城市、公开测试总里程突破数万公里江淮新品“万里公测第一跑”在安徽合肥举行了盛大的凯旋盛典，江淮新能源顺利完成了畅行万里的壮举，这是行业首

## “万里公测第一跑”收官大捷，iEV6E合肥胜利凯旋

次，也是唯一顺利完成万里公测的纯电动汽车公开测试。参与公测的江淮新品iEV6E运动版C位出道，来电全城，以超长续航和快充能力成功获评A00纯电动第一车称号，彻底消除了消费者对纯电动车的续航焦虑，为普及新能源汽车，倡导绿色出行树立起新能源汽车领域的新标杆。

江淮新能源致力于产品创新和新技术研发，是新能源产品技术研发起步最早，技术最成熟，私人用车最多的企业。而合肥则是中国最具国际影响力的创新之都和国家重要的科研教育基地，此次，凯旋圣地选在合肥也体现了江淮新能源对创新科技的致敬

以及“科技引领大众e行”的品牌主张。现场，凯旋车队扬旗会师，江淮新能源的厂方领导、全国媒体、经销商代表、客户、等约500人同齐聚，共同见证和分享江淮iEV6E新品“万里公测”的凯旋盛况。

随着“江淮iEV6E新品品鉴暨万里公测第一跑合肥凯旋盛典”的圆满落幕，新能源汽车的长征也正在循序开启，在探索绿色出行模式的途中，江淮新能源对其产品品质的信心，不仅有效的打消消费者对新能源汽车的用车焦虑，也让每个体验者都切身感受到了江淮新能源汽车“科技引领大众e行”所带来的电动新力量。