

“限购”两个月 合肥住宅市场 价格先涨后跌 成交量稳步上升

记者 张明龙/文

从3月31日起正式施行,合肥版“限购令”已经走过近两个月。在这近两个月的时间里,全国楼市调控风生水起,合肥楼市也在调控的巨大波澜中向前。可喜的是,相比之前的调控,合肥住宅市场无论是价格还是成交量都有巨大的起伏。从“五一”开始,住宅成交量基本在稳中有升的模式里运行,而“五一”之后,住宅价格则连续3周下跌。

“五一”为轴 价格成交量呈现相反走势

3、4月份,在房产市场有“金三银四”之称。今年3月,合肥住宅市场延续这一规律,销售量突破8000套。然而,和其相提并论的“银四”却显出十分不给力的一面。365地产家居网统计数据显示,4月单月销售仅2130套。业内人士分析,“限购令”是这一变化的重要原因。统计数据显示,在4月的第二周,也就是从4月4日到4月10日,住宅成交量达到了今年来的单周最低水平,仅为229套。而在这一周之前的一周(3月28日到4月3日),成交量还在1293套。

然而,“五一”小长假的到来,似乎“拯救”了开发商。从5月2日到5月22日的3周里,合肥住宅市场每周成交量均在840套以上,仅仅这3周的成交量便大大超

过了4月份的总量。

对于购房者,特别是贷款买房的年轻人来说,住宅价格的下降才是他们最希望看到的。然而房价还是在波动中调控着他们的神经。不管怎么说,5月以来连续3周下跌的房价,对他们来说还是个利好消息。

从3月末、4月初的每平米5815.7元,到后来的每平米6575.5元、6334.8元、6871.3元,合肥住宅的价格不降反升,人们一度以为房价的调控不起任何作用。然而5月以来下跌的房价,还是让很多人从悲观中再次升起希望。自从“五一”前后达到7124.7元/平米这个顶峰之后,此后3个月,合肥住宅价格连续下跌,到上周降至6500元/平米。

促销手段多样 请名嘴成主流

无论价格涨跌,不管销量增减,做活动促销成为当前地产商的一个管用策略。随便打开一家房产网站,“五一”品意大利美食,幸运抽大奖,插花DIY浓情上演……除了网络等媒体广告,更能实现点对点轰炸的当然是短信。“有时我一天都收不到一条有用的短信,却能收到七八条买房子的。”做销售的苗志告诉记者。她的朋友也是这样,有时在外地还能收到,很诧异自己的号码怎么会被人掌握。

说到广告,恐怕没有比明星效应更好的了,生活中没有几个人不去买明星代言的洗发水。最近,合肥开发

商也是大打明星牌。于是广告铺天盖地,某某楼盘开盘当天赠送张学友演唱会门票,某某楼盘活动,先到先得《百家讲坛》某某教授讲座门票……当我们再看到,窦文涛来了,胡一虎来了,李艾来了,也就不那么稀奇了。

楼盘活动的举行给人们带来的是表面的活跃,另一方面,许多开发商也动起了真格。据365地产家居网的统计,5月合肥约有60多家楼盘开盘,共计8000多套房源入市。其中经开、瑶海、庐阳、蜀山等区推盘量占份额较大,滨湖、政务区有部分新盘也即将面世。而处在非限购区域的肥东和肥西,也有大量的商铺和住宅上市。



姓名:郑筠青 爱好:旅行
生日:8月22日 星座:处女座
服务楼盘:安徽国际金融中心
职务:销售经理

本栏目欢迎合肥地产界的帅哥美女来报名,也可接受楼盘推荐,无论您是活跃在前台的销售顾问,还是在办公室默默耕耘,这里都将是您展示自己的舞台。

报名电话:0551-5223802 7136989



北京

6月开盘均价下降3.9%

亚豪机构统计数据显示,6月北京计划开盘的39个项目中,有22个项目初步给出了报价,整体开盘均价为20490元/平方米,比5月上旬的开盘均价下降3.9%。上述39个项目中,有16个是全新入市的项目,相当于前4个月新盘的总数。由于不存在老项目的压力,新盘价格普遍低开。统计显示,有报价的纯新盘项目的整体均价为19913元/平方米,低于6月所有计划开盘项目20490元/平方米的平均报价水平。

深圳

四月新增供应量创7年新低

来自多家机构的市场监测表明,今年4月份深圳市新房供应量不足26万平方米,创下2004年以来4月份供应的新低。深圳市规划国土委数据显示,4月全市新房批准预售量共有9个项目,批售预售住宅38.65万平方米,比3月份增加59%。当月批售量创年内新高,与2009、2010年同期相比也处于较高水平,但1~4月总共批准预售量只有80万平方米,仍是多年来新低。

厦门

楼市量价齐跌

根据厦门国土房产局发布的最新数据,上周(5月

16日~5月22日),厦门市住宅成交389套,环比下跌20.61%,日均成交约55套。住宅总签约面积约为4.63万平方米,环比下跌16.59%。其中,岛内住宅成交61套,环比下跌24.69%,签约面积约8482.54平方米;岛外住宅成交328套,环比下跌19.8%,成交签约面积3.78万平方米,约占全市住宅成交面积的80%。其他物业方面,写字楼成交27套;商场成交16套;车库成交209套;厂房成交37套。

上海

商品住宅供应萎缩六成

来自中介机构的数据称,一面是供应萎缩,一面是成交回升,上海的商品住宅市场再陷“纠结”。据佑威及楼市专评网联合提供的数据,上周(5月16日~5月22日)上海商品住宅新增供应面积环比(较前一周)暴跌66.34%,至6.1万平方米;而成交面积则环比上涨10.69%,至18.55万平方米;成交均价环比下跌2.09%,至22243元/平方米。值得一提的是,上周商铺、办公类商业地产成交增至20.9万平方米,超过商品住宅成交量。

武汉

成交量继续萎缩

武汉市房地产信息网统计数据显示,5月第3周(5.16~5.22)武汉新建商品住房成交1798套,环比减少4.21%;成交面积181146平米,环比减少7.07%。

本周新建商品住宅市场日均销售有所下降,平均维持约257套的成交量,整体波动范围大致处于200~350套之间,每日市场成交量波动较大,但总体趋势是逐步萎缩,开发商全面让利促销还没有开始,市场观望情绪继续维持。



一周热盘

天鹅湖万达广场

项目名称:天鹅湖万达广场
项目地址:政务区南二环和聚云路交汇处
开发商:合肥万达置业
区位指数:★★★★☆
实力指数:★★★★☆
合理指数:★★★★☆
便捷指数:★★★★☆

项目概况:合肥天鹅湖万达广场项目总建筑面积约34万平方米,是合肥市政务文化新区目前投资最大、规模最大、业态最丰富、档次最高的首席城市综合体项目。合肥天鹅湖万达广场集大型购物中心、高档商务酒店、2栋超高层双塔写字楼以及2栋多功能小户型公寓、商业步行街和沿街底商为一体。

周边配套:合肥天鹅湖万达广场交通便捷,周边分布有市政办公大楼、大剧院、奥体中心等大量人气场所,市政办公网点密布,还有数个大型居住社区,商办氛围已较浓厚;再加上濒临天鹅湖,具备巨大商业潜力的同时又拥有绝佳的自然环境的优势。