

2011 合肥楼市期中教学评估 楼市不堪重负成绩下滑



学习如逆水行舟,不进则退。在以限购为首的学业压力之下,2011年合肥楼市可谓不堪重负。虽然涌现出了一批敢于吃苦、逆境求生存的学习尖子,但是整体成绩明显下滑。据365地产家居网统计,2011年合肥1到6月住宅成交32296套,同比去年减少了37.2%。成交均价为6085.22元/㎡,同比下跌了0.47%。

好在现在暑假来了,开发商们终于有了一口喘息的机会。如何在下个学期将成绩提高上去,用何种营销手段来吸引购房者,这些问题,是这个暑假一开始他们就要思考的问题。“黑发不知勤学早,白首方悔读书迟。”有

一些楼盘非常明白当前的楼市形势,他们不愿意放过这个暑假,反之,刚进入暑假就通过推新、搞花样营销等方式狠狠为自己充电,以期博得市场关注。

从上半年合肥住宅成交走势来看,前三个月虽然成交量起伏较大,但是整体销量水平较高。1月份甚至超出了1万套。而到了4月份,销量一下从3月的8123套暴跌至2119套。其后的5、6两个月,销量都有所回升,但是整体维持在3700套左右。

业内人士分析,今年楼市下滑的主要原因在于,楼市调控的不断加紧。新国八条、加息、限购,一方面使得开发商资金紧张,推货滞后;另一方面,限购令的实施,很多想买的人受到约束。在购房者中,观望情绪日趋浓厚。三是价格依然处于高位,虽然开发商采取各种花样营销,但未及消费者可承受范围内。

在调控带来的低迷期,也不时会有一些楼盘旺销甚至售罄的消息。其中的一类如北城的恒盛·皇家花园等,这些楼盘所共有的特点是价格较低,在消费者的承受范围内,此类楼盘面对的多为刚性需求者。另一类楼盘价格较高,但是因为配套较好、周边环境优美,也会有不错的销售业绩。

上半年各科考试总评

政治课 限购显威成交量下降

由于涉及普通大众“居者有其屋”的原始愿望,房地产成为了一项带有“政治”意味的学科。今年以来,政府对房地产市场调控的政策开始收紧。事实证明,“限购令”很有效,政府这次也没有像以往那样,松一下紧一下。限购的持续,一方面让部分开发商备受煎熬,另一方面表现在效果上,今年的住宅成交量同比去年减少了37.2%。作为政治学科的重要内容,保障

房的建设也引人注目,新年伊始,住建部即发文称2011年全国将建1000万套保障性住房。

面对严厉的政策环境,上半年合肥楼市买家的观望情绪较浓,卖方则由原来的按兵不动转为加大优惠力度,买房送家具、送名车、送金条等优惠日新月异;成交量急剧萎缩的同时,但低价楼盘和高性价比的楼盘仍获追捧。

数学课 一手房成交骤降37.5%

上半年合肥楼市数学课成绩一般,成交套数同比大跌近4成。根据365地产家居网监控数据,1到6月,合肥一手房成交套数为32296套,同比下降37.5%。成交均价为6085.22元/㎡,同比下跌了0.47%。1月份成交10100套,为上半年最高;4月份,“限购令”实施的首月,成交量暴跌仅为2119套。

为限购区域,但是从成交量排行来看,蜀山区的成交套数是各区中最大的,其成交了6195套,排名第二的是包河区,成交套数为5895套。瑶海区则是以4814套的成交业绩排名第三位。依次而下的区属成交排名为:滨湖区、庐阳、政务区、经开、新站区。2011年上半年的区属中高新区的成交量只有724套,是合肥市成交套数最少的区域。

外语课 开发商开拓非住宅领域

上半年,合肥开发商在外语课方面并没有像此前一样突出和积极,前几年,不少开发商“跨界”市政工程、公路基建、园林建设等其他行业。但是在今年,不少开发商虽然业务方面有外拓,但是基本与房地产有一定的关系。

据规划设计,坝上街地块将新建5幢55层酒店式公寓,两座68层的双子星座大厦,其中一座为国际五星级酒店,一座为国际五星级写字楼,是集办公、商务、餐饮、娱乐等为一体的超大型城市综合生活体。此外,总建筑面积50万平方米的合肥粮食二库旧城改造项目为“恒盛豪庭”,将在原地块上建26栋31层高档住宅楼。

地理课 出让不利,流拍连连

今年上半年合肥楼市地理课的教学任务,主要围绕土地出让开展。来自365地产家居网土地信息中心的最新数据显示,2011年上半年合肥成交26宗地共239881亩,合约86.98亿元,平均成交单价362.56万元/亩。

1420万元/亩,为2011年上半年最高单价,楼面地价为6454.51元/㎡,总价5901520万元,合约5.9亿元。

2011年二季度,合肥土地市场流拍连连,3个月时间成交2宗地块9.4亩地,其中5月份为零成交,这2宗地块均通过挂牌的方式出让。上半年滨湖区的成交量8宗地块共10192亩排名第一。但是滨湖区的土地出让并不顺利,8宗地块中6宗是以挂牌方式出让的。

劳动课 合作化路高架建设如火如荼

今年上半年劳动课最引人注目的是高架桥的建设,继去年“十一”长江西路高架通车后,今年“五一”,马鞍山路高架也顺利通车,南北交通畅通无阻,将惠及沿线商业和住宅项目。而在今年2月,合作化南路也正式封闭施工。算上已经建好的和即将要建设的,合肥未来上空将会出现11条高架路网。

2011年4月11日,国家发改委正式下发《关于合肥市轨道交通1号线一期工程可行性研究报告的批复》同意建设合肥市轨道交通1号线一期工程。地铁物业再次引爆沿线楼盘,马鞍山路的和昌·都汇华府距离地铁一号线水阳江站仅仅300米,是名副其实的地铁沿线楼盘。地铁旁、学区房也成为该楼盘的标志性宣传语。
记者 张明龙/文



姓名:董相如 工作楼盘:半岛一号
职业:置业顾问 星座:水瓶座
座右铭:荣辱不惊,看庭前花开花落
去留无意,望天上云卷云舒
爱好:看书、看电影

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



一周热盘

御湖观邸

项目名称:御湖观邸
项目地址:合肥市经济技术开发区习友路和石门路交口西北侧

开发商:合肥涌金置业有限公司
区位指数:★★★★
实力指数:★★★★
合理指数:★★★★☆
便捷指数:★★★★☆

项目概况:御湖观邸项目位于合肥市经济技术开发区习友路和石门路交口西北侧,南临南艳湖,北靠经开区最主要的市政道路——繁华大道,该小区依水而立,空气清新,环境优美,景观丰富,视野开阔,具有得天独厚的优越的自然环境;周边配套完善,生活气息浓厚,交通便捷,是难能可贵的城市生活居住用地。

周边配套:教育资源优越,习友路小学;合肥60中等名校。交通方面,235路、602路、18路、901路、31路、150路等均可直达小区。周边商场有易初莲花等。