

价值决定影响力

前不见“金九”，后未见“银十”

合肥楼市能 **HOLD** 住么

10月5日，记者从合肥北二环开始沿着潜山北路一路来到政务区，沿途看了数十家楼盘的营销中心，无一例外的是，各家人气均不旺。黄金周期间，合肥楼市无一天住宅交易量过百，国庆当天最高，也仅为81套，而10月4日当天备案套数25套更是刷新了今年“金九银十”以来单日成交量的新低。此前部分人士预期的“以价换量”现象并没有出现。 记者 谈正民



楼市是“假摔”还是“真跌”

黄金周期间，准备明年结婚的张峰便被一家位于黄潜望板块的楼盘促销短信吸引，这家楼盘的信息显示，“首付10万即可获得83平米两房”，在这一热点区域无疑十分诱人。第二天一大早张峰就来到这家楼盘看房，结果让他大失所望，原来这是开发商推出的垫付首付活动，除了消费者付的10万首付外，开发商将垫付6万元，而这6万元必须在交房前分两次付清。

刚需不买账 销量难上涨

作为楼市促销的千载难逢的节点，国庆节7天，合肥各家楼盘不甘落后地开展大大小小的暖场活动。但9月底，国家有关部委出台的关于进一步加强房地产调控的“五项措施”，对十一期间的楼市有着比较明显的影响。另一方面，由于国庆假期出游等各种因素的影响，购房需求延缓释放，因此国庆期间楼市较冷清。

数字显示，10月1日合肥楼市宅备案81套，国庆首日销量已经是七日之首；10

在政务区一家楼盘看房的小李也告诉记者，本来手机短信上收到的很多信息都显示优惠很多，感觉房价降了不少，但实际来楼盘看房后发现，其实并不是那么回事，“那些诱人的价格，要不是户型朝向很不好，要不就是面积很大的户型，根本承受不起，只能再等等看。”

记者实际探访了十几家楼盘的销售中心，发现小李所言非虚，偶尔有价格比较实惠的楼盘，也要求首付五成，如此价

格，消费者确实难以承受。而与此同时，“直降5万”、“首付只需1万元”，这些极具诱惑性的广告不断涌现在合肥市民的视野中，

据合肥365地产家居网数据显示，10月2日-10月8日，合肥市住宅类商品房的销售均价为6785.73元/㎡，环比6740.44元/㎡上涨了45.29元/㎡，上涨幅度达0.67%，楼市价格是假摔还是真降也自然明了。

局面。10月2日-8日，合肥楼市销量共385套，较之上周的跌幅近6成。

记者在各家楼盘遇到的零散看房者均表示，看不出价格下跌迹象，短期内如无心动的价格不会考虑出手。而一位开发商也坦言，“今年金九没出现已经导致购房者的观望情绪严重，市场行情不好，而日益趋紧的调控政策，整体住宅市场大环境不乐观，这不是一两个开发商所能逆转的。”

当然，轨道交通带来的好处远不止这些，纵观全国其他一线城市，只要有轨道交通经过的地方，楼盘价值必将直线上涨。水丽坊·自在城距包河区政府和轨道交通1号线均仅5分钟路程，占据了包河区政府板块区位、交通的核心位置，给水丽坊·自在城带来的将是无限升值潜力。

此外，目前水丽坊·自在城的出行交通，除了高铁、轻轨的开建，重庆路、北京路等城市主干道的开建，也大大提升了区域交通质量。在项目的对面还有主城区唯一的原生态公园，这也大大提升了城市居民生活条件。此外区域商业完善，像葛大店商圈、机场板块、望湖城商业区的聚集使区域未来前景更加值得期待。

万科集团总裁郁亮：面对调控，我们只能“减肥”

9月29日，由万科集团主办的“万科长三角媒体自行车友谊赛”活动在南京高淳正式拉开序幕，约100人组成的自行车队伍以环绕固城湖骑行的方式，倡导绿色出行理念。活动后的交流会上，万科集团总裁郁亮表示，“调控是要让更多的人有房住。而应对调控我们只能‘减肥’”。

合肥或将纳入万科自行车赛范围

作为中国房地产领军企业，万科一直将创造“健康丰盛的人生”作为核心价值观，绿色、环保、低碳也是万科的战略选择，尊重自然、尊重生命是万科一贯倡导和践行的准则，除了不遗余力地通过全面推行精装修、贯彻住宅产业化、推广节能建筑、实施垃圾分类等绿色建筑和品质住宅的打造外，还一直致力于为业主及员工打造绿色健康生活，为此，该公司组建了自行车、赛艇、登山、足球、羽毛球等多支体育代表队，除了内部联赛之外，还经常组织业主比赛并参与国内外各项赛事。

9月29日的比赛分为两部分，上午是长三角各媒体代表的友谊赛（南京站），共有来自南京、扬州、镇江、芜湖、合肥等市的5家媒体参加，下午则是万科公司员工自行车拉力赛。万科集团执行总裁郁亮及上述五个城市分公司总经理均作为队员参加了比赛。

赛后，合肥万科置业有限公司总经理李东表示，一直希望将万科自行车赛带到合肥，如果能找到合适的场地，将会把万科的自行车比赛引入合肥，倡导绿色理念。

万科“快速周转”策略不会改变

在赛后的媒体交流活动中，万科集团总裁郁亮与媒体分享了他的健康理念以及对众多行业热点问题的看法。而对于房地产调控的看法及万科的应对策略，也成为了媒体关注的焦点。

郁亮认为，现在的市场与2008年已经完全不同。在当时的宏观调控之下，降价完全可以解决问题，但在如今限购的情况下，只有一次买房机会，买房人会珍惜，并自信地认为“万科就是首选！”2011年，万科将采取积极定价策略，提高营销手段积极应对宏观调控。“我们预计市场将会处于长期调控之中，目前所有市场出的政策都没超过我们的预期。”目前的限价、限售都不会改变万科“快速周转”的基本策略，并将在不捂盘的理念下，加速推盘。“调控是要让更多的人有房住。而应对调控我们只能‘减肥’”。郁亮调侃道。

5年内万科仍将以住宅为主

对于目前的商业地产大热，郁亮则表示“当大家都在选择的时候反而应该冷静下来面对”。并称未来5年内，万科80%依然会是住宅。“我们对商业有恐惧感，商业要是泡沫来，比住宅厉害。”一直以来，“万科都在为住宅而建商业”，在未来的商业发展中，万科更在意如何做好社区配套，而不是做纯粹的持有物业。

此外，在谈到最近万科在全国各地频繁拿地的举动，郁亮表示，这是在补仓并非抄底。万科在一个城市的现有项目结束前，必将再次拿地才能在一个城市持续发展。另外，郁亮表示，18平米的小户型公寓已经在万科总部研发基地研发成功，“我们期望通过这样的产品供给，让越来越多的年轻人不用啃老可以自己支付首付支付月供！”

谈正民

水丽坊·自在城：让年轻人远离堵车烦恼

在一些地铁开通的城市，高效率的出行让人们渐渐忽略了距离的概念，用精确到几分几秒的时间来衡量从家门口到办公室的距离，从此人们远离堵车的烦恼。

在合肥，一座号称“让年轻人远离堵车烦恼”的水丽坊·自在城，紧靠轨道交通一号线边，也在如火如荼的建设中。

2010年7月6日，《合肥市城市轨道交通建设规划》获得国务院最终核准，对于合肥的城市交通格局无疑是个好消息，轨道交通1、2号线的陆续开工建设，将会拉开合肥轨道交通的大序幕。

在轰轰烈烈的“大建设”背景下，合肥城市框架日渐拉大，交通压力越来越大，1、2号线不仅是合肥轨道交通的开

端，也将“轨道经济”这个全新的词汇带入人们的生活中，而对于正在事业中摸爬滚打的年轻人而言，远离堵车、畅通无阻的轨道交通也让他们对未来的生活充满了甜蜜的梦想。

由大型国企滨湖投资控股集团倾力打造的水丽坊·自在城正是这样一所自由生活之城，项目位于包河政务中心板块，是一个集住宅、商业综合体、星级酒店、公寓为一体的40万㎡轻综合体项目。繁华大道、包河大道、地铁1号线及南北高架，立体交通的网络让年轻人出行方便，轨道一号线修好后，小区居民10分钟即可到达马鞍山路商圈，15分钟即与市中心亲密接触。快捷方便的同时，再也不用担心堵车的烦恼。