

# 9月份全国70个大中城市房价,17降,24涨 合肥、蚌埠持平,安庆略降

实习生 郑丽丽 记者 周平 沈娟娟

昨日,在国家统计局发布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况中,跟上月比,我省列入统计的合肥、蚌埠、安庆房价并未出现太大波动,其中合肥、蚌埠持平,安庆则下降了0.1%。

而今年以来,根据世联地产对合肥住宅成交价格的追踪,合肥房价已经由第一周的5188元/平方米上涨到上周6464元/平方米,涨幅为24.6%。

## 温州炒房客 “抛售”?未必!

挂牌房源虽猛增,但是价格犹不菲

记者 任金如

温州“抛房团”来合肥了么?

昨日,21世纪不动产合肥分公司滨湖店沙新经理向记者证实,温州人的确现身“滨湖”。10月份,他们登记了昔日在滨湖世纪城的投资房“急售”,但130平方米以上的大户型很难“出手”。

### 抛房:不止是温州人

“抛房的不是温州人,现在挂牌的房源很多。”昨日,满堂红房产滨湖分公司二店的工作人员说,10月15日之后,滨湖区挂牌房源一下子“涌”出了很多——以前一天只能增加7、8套二手房房源,但10月15日、16日两天就增加了124套。

“可能是为了回笼资金,等到滨湖这边房子房产证下发就集中挂牌”,合肥冉冉地产滨湖店总经理郭祖清介绍,挂牌的房源两室一厅的居多,但售价都不菲。

满堂红房产工作人员推荐的一套滨湖世纪城·春融苑的次新房,82平方米的总价要53万,加上税费均价可能要摊到近7000元/平方米。在滨湖营业的20多家中介公司,都有这些房源信息,不少房主一个人挂了几套房源。

### “大”客户:一人抛5、6套房

“有温州人在我们这挂了5、6套房,而且都是十月份来的,面积在130平方米-160平方米,如果一次性付款,总价就在70万,均价在6000元/平方米左右”,昨日沙新证实,扣除税费之后,这些房子的挂牌价还要比其他房源价格低一些。

“随着琼林苑、徽杰苑等小区房产证的下发,房源一下子增加了很多,很多房主都是一个人卖几套房子”,满堂红房产滨湖店经理葛俊宏说。

### 温客抛房:个别现象

业内人士介绍,2010年4月,合肥就出现一批来自全国各地的“炒房团”,他们跟随着大开发商后面“炒房”,滨湖某楼盘开盘当日就有一名温州人买了11套房子,随后,以高出认筹价格每平方米500元-2000元的价格抛出。

合肥365地产家居网二手房频道城市经理吴凯说:“大量房源上市,对于买房人来说是不错时机,价格上有更多谈判空间。”上海中原地产研究咨询部研究员认为,目前温州客抛盘仅是个别案例,不能解读为楼市价格面临深跌的信号。而记者随后咨询了众邦房产等合肥多家品牌中介公司,有业内人士认为,“温州客抛盘”目前多是个案,挂牌价格与其他房源相比,也没有明显优势。

## 今年,合肥房价涨了24.6%

据国家统计局公布的数据显示,70个大中城市中,9月新建商品住宅价格下降的城市有17个,持平的城市有29个,与8月份相比,9月份环比价格下降的城市增加了1个,环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。

而我省列入统计的合肥、蚌埠、

安庆环比都未上涨,安庆房价微微下降了0.1%,合肥、蚌埠则与上月持平。

前10个月,遭遇调控的合肥楼市表现如何?世联地产昨日发布了一则报告,2011年截止到上周,合肥市住宅成交价格由第一周的5188元/平方米,上涨到6464元/平方米,上涨1276元/平方米,上涨幅度达到24.6%。

## 本周,合肥楼市“价跌量涨”

原本是楼市销售旺季的“金九银十”似乎变成了楼市的分水岭。根据世联地产的统计,“银十”的第一周10月2日到10月8日,合肥市共成交住宅类商品房617套,成交面积为5.86万平方米,成交均价为6554元/平方米。

上周,合肥市住宅成交套数“飙”至1064套,环比上升72.4%,成交面积10.33万平方米,但成交价格却有小幅下降,为6464元/平方米。

“以价换量”,合肥学院房地产研究所所长凌斌在电话中这样形容,根据之前的调研,合肥市一年约有40%左右的刚需释放,“虽然开发商促销力度偏小,但价格的下降却可以换得量的回报。”

## 商业地产成逆市“香饽饽”

自去年4月开始,房产调控一轮一轮袭来,商业地产逐步走进开发商和投资客的视线。记者在世联地产的报告中发现,上周合肥商业地产成交套数为153套,环比上升115.5%,芜湖商业地产成交42套,面积为0.50万平方米,成交面积较前周环比上升61.3%。

中国商业地产联盟副会长兼秘书长王永平描述了企业抢滩商业地产的盛况:“住宅企业纷纷转型商业地产,零售商也在往商业地产上转,就连俏江南、苏宁电器都涉足商业地产。”

在安师大经济管理学院经济学博士马骥看来,二、三线城市聚集的安徽,商业地产一直被忽略,甚至与地区经济发展不适应,而政府频繁出台的调控政策矛头直指住宅类投资和投机,因此,商业地产快速增长再正常不过。

## 春节前后或是出手时机

针对合肥和芜湖出现的“特价房”和“超低价房”,有业内人士爆料,这只是开发商的一种促销手段,“比如3000多一平方米,可能是面积特别大的跃层,也可能要求一次性付款,真正想买的户型和房源肯定不止这个价。”

马骥预计,现在部分开发商的资金链状况还不太明朗,市民不用急着出手,到了春节期间,开发商资金困难集中爆发,到时价格会出现波动,可能会是出手的好时机。



制图:方倩

## 解析滨湖世纪城车位投资价值

当我们在享受生活水平大幅改善的同时,一个令车主们头疼的问题也日益显现,那就是停车难的问题。

滨湖新区作为合肥乃至安徽对外开放的窗口,对车辆规范停放要求较高,一律禁止乱停乱放。另外车辆长期停放户外,也不免遭受高温曝晒、停放被刮等风险。而在滨湖世纪城社区内,采取的是人车分流系统,所有机动车在小区门口就直接驶入地下车库,地面完全不给停车,周边市政道路停车又会被罚款。伴随着滨湖新区的整体成熟,滨湖世纪城地下停车位的稀缺性将愈发明显:一方面规划于四年前的滨湖

世纪城住宅与车位配比大约为1:0.5,自然物以稀为贵;另一方面车价越来越便宜,即使对于一般家庭来说买车也越来越变成稀松平常的事了,而一些收入较高的家庭拥有两辆甚至更多辆小汽车也很正常,毋庸置疑的发展趋势就是车辆会越来越多,停车难的问题不会短期内得到缓解反而有愈演愈烈之势。

以合肥现在的发展速度,加上国家政策的大力倾斜,将来车辆数量必然高速增长,这些都是为车位升值保驾护航的必然条件,北京世纪城2006年车位为6-7万元一个,而现在,不到5年时间,已经涨到35-50万元一个,而且根本没有人拿出

来卖,有钱买不到,也就是说你花50万买一个车位还须靠你的运气。由于滨湖世纪城整体交完房不久,入住率相对较低,所以车位价格目前处于最低谷,正是投资车位的最佳时机。

滨湖世纪城车位投资小、总价低,还可分期付款,首付3万元,余款半年内付清即可,投资压力小,今后转卖的是使用权,不受政策影响,不产生任何税费,手续简单,直接去物业公司办理更名手续即可,仅需区区百余元手续费。而其它物业转卖手续繁琐,税费更是高昂,契税、营业税加起来超过总房价的15%-50%,收益率会远远低于车位。

小投入、大回报,滨湖世纪城车位可谓当下最值得投资的小型不动产,现正低价清盘,一个车位只要5.5万元,还可返租三年和免三年车位管理费,绝对超值,机遇难得。