



合肥楼市2011年十大关键词(下)

谈正民



关键词6 土地流拍

11月18日,合肥招投标中心,受业内关注的省城土地盛宴变“冷餐会”。当日计划出让的总面积达525亩的10宗地块仅成交了1块不到16亩的小型商业地块,参与土地竞拍的开发商只有2家,现场媒体数量却多达15家。11月份土地市场延续了下半年以来的冷清局面,比之前更甚的是,这次纯住宅地块无人问津。经历2011年一季度土地盛宴后,合肥二季度土地出让开始陷入低谷。相比较一季度而言,合肥二季度的土地出让无论从出让土地宗数、土地

出让面积还是出让总金额都有大幅度下降,合肥土地市场5月更是出现土地“零供应”。《2011-2012年安徽房地产行业分析与展望报告》分析,前三季度,全省土地交易市场低迷,土地购置积极性下降,7、8、9三个月当月土地购置面积增速均为负增长,土地出让金大幅减少。

点评:一叶落而知秋,从土地市场遇冷也可以看出房产调控政策对于楼市的巨大震慑。“限购令”之下,投资需求无疑将难以释放,而刚需在这样大的围观背景

之下,也将游离于买与不买之间。而对于资金链紧张的房地产企业而言,买地投入无疑是支出中的大头,没钱的自然是无心也无力,而有充裕现金流的也大多没傻到现在去买地,在这样的勒紧裤腰带的拮据生活之下,诸多房产大佬都在微博上透露,近期不打算再买地,“现金为王”,这样一个在调控时期被奉为至理名言的话语将再次跃入众人的脑海,此时谨慎出手,将钱牢牢揣在口袋里,再将现有的土地快速周转才是王道。

关键词7 商业地产

随着调控的深入,住宅市场的限购、限贷等一系列政策的出台,使得住宅市场萎靡。与越来越收紧的住宅贷款相比,由于商业地产并不属于调控范围之内,合肥的商业地产也迎来一轮热潮。万达广场推出后,即遭到多轮抢购,天鹅湖万达广场的商铺一经推出,就受到了投资者的青睐,经开区的港澳广场作为商业地产,销售也同样火爆,国耀园上园推出的798街区,甚至有购房者一次性购买7套商铺的情况存在。

可以看出在目前楼市不稳定的大环境下,住宅限购导致了众多投资客的退出,商铺受到了越来越多手有闲钱寻找投资机会一族的青睐。而据不完全统计,未来几年,合肥仅仅是大型的购物中心就将多达20多个,万达、世纪金源、世纪天乐……一长串的名单凸显了合肥的商业地产热。

点评:在业内对于商业地产有个共识,就是商业地产是左手天堂、右手地狱,意思是商业地产风险与机遇并存,与

住宅地产相比,其技术含量很高,在规划、商业布局、商业环境设计、招商运营、物业、营销推广,再到商业经营管理,是一个漫长的过程,需要各种不同类型的专业团队介入和配合,才能做出价值,这些都是住宅市场无法比拟的。目前合肥商业地产出现了一些非理性的现象,有的已经违背了商业地产自身的规律,开发企业还是要理性判断自身的价值,消费者更要理性投资。

关键词8 房产证加名潮

最高人民法院8月13日发布《婚姻法》司法解释(三),共19条,在这被称为“新婚姻法”的司法解释中,婚姻财产成为人们争议的焦点。在此之前,一方婚前个人财产,婚后房产经过8年、贵重物品经过4年,将成为夫妻共有财产;而“新婚姻法”则严格区分了财产归属:谁的就是谁的。《婚姻法》司法解释(三)规定,一方父母为自己子女买的房子,属于该子女的个人财

产,不属夫妻共同财产。而这一司法解释出台后的一段时间内,合肥市房产局相关负责人表示,相关部门不断接到询问产权变更或者给房产证加名字的咨询电话,这一司法解释也被网民誉为“最受丈母娘诟病”的新婚姻法。

点评:要房子还是爱情?可能对于在大学校园的懵懂少女和毕业后摸爬滚打几年的女人来说,这将是两个截然不同的

答案,在无数人高呼高房价摧毁理想、毁灭爱情的时代,新婚姻法似乎可以在某个很小的程度上告诉女孩子,不要仅仅活在房子里,为了房子而结婚已经不靠谱了,因为随时可能扫地出门,而那个房子跟你一点关系都没有。新婚姻法告诉女性朋友,要为真感情而活着,而不是被房子所奴役。房子就是房子,感情就是感情,两码事。

关键词9 房产中介倒闭潮

伴随着楼市的持续低迷,一手房的价格开始以各种层出不穷的花样玩着促销优惠,有的则更是打出直降的口号,然而,二手房市场却对宏观环境的反应迟滞得多,价格并未出现多大松动,由此导致的是合肥一二手房在部分区域已经出现剪刀差。而另一方面,二手房市场的贷款已经很难贷到。在这一背景下,二手房市场也进入

了冰冻期,中介关门歇业或者改行成为一大景观,有关部门数据显示,昔日辉煌时期市场上的700多家门店,现在只剩下350家左右。

点评:对于大多数喜新厌旧的国人来说,二手房原本的主要优势是便宜和现房,但如今来说,这两个优势都被无限地弱化。从价格的角度来说,随着新房优惠的增多,二手房

已经基本没有优势,在政务区等区域甚至二手房已经超出新房的价格。而对于很多需求婚房的刚需来说,二手房确实诱人,但是无奈拿不到贷款,二手房也便成了空中楼阁。面对如此寒冬,可能对于二手房业主来说,除了像一手房一样,降低自己的价格预期,似乎也没有好的出路,而房产中介也只能在蛰伏中等待房产的下一个春天。

关键词10 首套房利率上浮

随着银行存款准备金率的不断提高,资金有限的银行对于收益不大的房贷已经不再热衷,而对于房贷的需求并未有大幅减少,在僧多粥少的情况下,银行房贷也就成了十足的香饽饽,而在这样的情况下,银行房贷的利率调整也就成为了普遍现象。在这样的情况下,原先的首套房贷七折早已不见踪影,取而代之的则是普遍的利率

在基准利率基础上的上浮,上浮的幅度有10%、15%、20%等不等,10%是较为普遍的涨幅,而上涨最厉害的,则要求在首套房首付四成的同时,利率上浮40%。

点评:继提高二套房贷首付比例与基准利率,认房又认贷以后,银行又上浮首套房贷利率,银行紧缩信贷的措施越来越严厉,银行在防范金融风险、增加利润的

同时,此举已经伤害到原本资金就不宽裕的刚需一族。如果说差别化房贷政策有利于遏制投机炒房的话,银行对购买首套房提高首付比例,上浮利率,将会增加初次购房者的经济负担,甚至可以说是浇灭了他们的购房希望之火。至于申请贷款者为了尽快放款,需主动上浮利率至基准利率的1.1倍,银行更有趁火打劫之嫌。