

均价“假摔”拉不住涨势

合肥楼市延续年前暖行情



上周合肥楼市依旧延续年前的暖行情,销量回升至1377套。在“涨”声越呼越高的房产“牛市”下,合肥上周住宅均价却大幅跌落,跌幅达10%。专家表示,数据上显示的房价下跌是低价盘热销造成结构性“假摔”,各家楼盘开发商也称目前合肥楼市“已经没有降价空间”。

张月 记者 程梦萱

“新国五条”,您怎么看?

2月20日,国务院总理温家宝主持召开了本届政府最后一次国务院常务会议,会上提出的“新国五条”剑指房产,成为他“任期内,房价保持合理水平”这一承诺的最后回应。

程梦萱

上周卖出1377套,销量微幅上涨

来自网上备案的数据显示,2013年2月17日~2月23日期间合肥市区共成交住宅类商品房1377套,成交商业类商品房74套,成交办公类商品房107套。从数据上我们可以看出,上周合肥市区住宅类商品房的销售量1377套,较春节假期前一周1342套的辉煌“战果”,仍出现了2.6%的微幅上涨。

在上周的单日销售中,七日的住宅销售量均超过了100套,但是其中只有两日的销售量超过了200套,其单日销售状况呈现了较为平稳的状况。

“作为春节淡季后的首周,销量上涨是情理之中,销量与春节前差不多。”合肥学院房地产研究所所长朱德开表示,与1月份1500套以上的单周销量比较而言,“目前火热的市

场行情下,销量仍有进一步的上升空间。”

在上周的区属销量中,滨湖区销量一举上涨到了336套,成为上周期间区属销售量唯一一个超过300套的区域。销量排名第二的是蜀山区,其销售量为246套。依次下来的情况是:政务区190套、庐阳区177套、瑶海区147套、经开区109套、高新区68套、新站区53套、包河区51套。

值得一提的是,在上周合肥楼市销量排名前十位的楼盘中,滨湖区有两楼盘入榜,并分别位列第三、四名。滨湖区某楼盘营销总监表示,“近来合肥成交量迅速攀升,尤其是滨湖区与以往相比的确过热了许多,恐慌性置业出现的档口,几乎各家项目每天的成交量均能保持在20套以上。”

“新国五条”一出便引起社会各界的关注,特别是在一些楼市回暖较快的城市,政策的适时发布无疑对过热的市场敲响了警钟。

“这样的利空政策是对目前的楼市泼一瓢冷水,让其降温,出台的速度之快是出乎意料的,对于迅速向上走的楼市是一个利空。”部分业内人士表示。

合肥某楼盘的销售负责人表示,现在不仅不敢“涨价”,甚至害怕各家都卖得太好,热火楼市从而激发更加严厉的政策出

台。“‘新国五条’的舆论导向作用,对开发商的心理会产生一定的影响,前期源于热销的信心再次受到一定冲击。”合肥同筑房地产顾问有限公司执行董事朱杰也表示。

与此同时,也有一些声音,认为“新国五条”过于“温柔”,不具有“实质性内容”,政策解读“低于预期”,房产调控延续老路。对于“新国五条”在市场上的实际效力,政策发布之后是否会有“温后手”,一时间都引起了业内专家的热烈讨论。

大家说

@全国工商联房地产商会会长聂梅生:中央对房地产的态度是要加强地方调控,同时加大保障房的力度。未来房地产改革的重点或在房产税方面,未来房产税应该是当做长效机制来探索,具体表现还要看在全国范围内的推广效果如何。

@北京房协副会长兼秘书长陈志:限购应该是在一些特定区域采取的一种迫不得已的措施,使用这种措施就是因为这些区域具有极强的经济聚集力从而带来人口的大量聚集。如果不限购,这些城市一定是一个奇高的房价。今年全国范围内推出房产税的可能性微乎其微,房产税改革关键在于顶层设计和指导思想。

@著名财经评论人余丰慧:“国五条”虽然是老生常谈,但是明确了“扩大个人住房房产税改革试点范围”。北京、广州、深圳一线城市应该很快开征房产税,像北京对第三套以上的大户型、别墅类住房按照现在市价每年征收10%的房产税都不为过。同时,二套房贷停贷可能性极大。

@财政部财政科学研究所所长贾康:我相信房产税改革势在必行,但其推出一定是渐进的。形成住房保有环节的房产税制,是已延续数年的新一轮房地产调控新政不可回避的重要制度建设内容。

@南京房地产开发建设促进会秘书长张辉:今年的调控依然是目标调控,以目标定政策。说到底,还是默认低于或同步当地经济增长和收入增长的房价增速。坚持限购和差别化调控政策,扩大房产税试点,说明调控依然是今年楼市的主基调,也表明今年的房价上涨压力比较大。这一条的出台,指明了未来房产税叠加限购的基本调控思路。

@房地产业内人士杨红旭:“国五条”政策力度不大也不小,其中有三大亮点:1、要求各地制定房价控制目标;2、限购小范围升级;3、房产税铁定扩容。预计国务院办公厅或者部委还将下发措施更加细化的通知,如“严格实施差别化住房信贷政策”就很有想像空间。

低价盘热销,均价下跌10%

2013年2月17日~23日期间合肥市区住宅类商品房的销售均价为6827.59元/㎡,较之前一周的7586.00元/㎡,下跌了758.41元/㎡,跌幅达10.00%。数据显示,上周的住宅销售均价较之前一周出现了大幅下跌的现象,全市单周的销售均价再次下跌到6800元/㎡,也是近三周来均价较首次跌到6900元/㎡以下。

“均价大幅下跌并非许多楼盘降价,主要是受到低价盘集中备案的影响。”365地产家居网数据研究中心分析师王军表示。从上周合肥楼市销量数据中不难发现,销量排名前两位的楼盘价格均在5000元/㎡以下,

低价盘火爆热销,势必成为拉低均价的最核心因素。

“高房价区位卖不动,低价位的区域频频开盘,是拉低此次成交均价的核心原因。其中,一直非常活跃的庐阳区因为多个项目密集加推,不到5000元的销售均价在很大程度上拉低了成交均价。相反,其他如包河区、政务区一些均价在7000元以上的高价楼盘则销售‘惨淡’。”有业内人士分析道。

来自365地产家居网新房中心的统计数据表示,2月仅6家楼盘价格呈现小幅下跌,相反,价格上涨的楼盘却多达23家。由此可见,真实的市场行情是涨大于跌的。

分析:需求与地价决定房价涨势

对于合肥目前房价走势,各楼盘开发商也纷纷表示,合肥房产“已经没有降价的空间”。而业内人士也表示,房价上涨主要受到两个方面的因素,一是市场需求,二是地价。

“在市场遇冷时,买房人应市定价。而随着政策的平稳、刚性需求的不断诞生,开发商也开始集中推量,开盘热销等画面对于开发商而言更加利好,在这期间房价是一个逐渐上调的过程。”

自2012年下半年开始,合肥土地市场多次拍出“高地价”。大蜀山以西开发地块的楼面价达到了2301.8元/平米,拍卖时的溢价达到了53%;包河区工业园内某地块以455万元/亩的价格成交,被7家开发商争夺,成交单价为455万元/亩,住宅楼面地价2437.49元/平米;四里河N1210、N1211、N1212联体地块在万众瞩目中由万科竞

得,每亩单价440万元成交,总价达到了33.06亿元……

不少业内专家也从2012年的土地市场表现,预测了2013年合肥楼市即将出现的一些新变化。更有地产分析师表示,“因为‘高地价’的前提,加上建安成本等费用,新开楼盘的房价注定不会低。房价会为地价所‘绑’。”

同时,行业专家也表示,目前的暖行情能持续多久,还得看政策走向。“刚刚出台的新五条释放的是利空的消息,‘两会’后可能会有新的政策出台,如果是严厉的政策,可能会对当下红火的楼市造成一定的影响。”

安徽建筑工业学院房地产研究所所长李国昌对此表示,“暖行情反映出楼市调控政策的‘边际效应’有所减弱,调控仍需巩固不能放松。”

相关链接“新国五条”内容

(一)完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

(二)坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施,已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

(三)增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过

去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。

(四)加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度,确保公平分配。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

(五)加强市场监管。加强商品房预售管理,严格执行商品房销售明码标价规定,强化企业信用管理,严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设,加强市场监测和信息发布管理。