



楼市 2013: 从忐忑忐忑到逆袭飘红

新政风波下 2013 年合肥楼市上半年十大事件

2013 年年初，“二套房首付增至 70%”、“个税增加”等政策传闻将整个楼市笼罩在一片阴霾之下，为避限购的风险，买房人所构建的需求大军少有地与开发商形成默契，一路形成销量“抢跑”。随着合肥新“国五条”细则出台，原本对“新政细则”的预期松懈后，房价进入“7”时代也最终变成了现实。

郭军 实习生 方妍
记者 何曙光 整理 倪路/图



1、国五条细则出台新政风波就此拉开

新“国五条”再次升级了房地产调控措施之后，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，更严格细致楼市调控措施出台。

入围点评：国五条是上半年合肥楼市偶然抽到的“上上签”，一石激起千层浪，接下来楼市一系列的变化由此展开。

2、二手房高度活跃 中介火爆十年不遇

国五条细则出台后，为避开 20% 个人所得税，二手房市场出现了大规模集中交易的市场现象，直到合肥市国五条细则政策解读出台，市场才得以短暂平息。

入围点评：二手房的火爆是国五条细则的第一波市场反应，连续数周二手房各个交易环节拥挤不堪，投资者千里奔波，谁也不想撞上随时下来的 20% 个人所得税。

3、春节组团看房 楼市购买力被升温

2013 年春节后，一、二线城市楼市购买力持续强劲释放。3 月首个周末，相关看房团横扫长三角，并首次辐射至东北、西南和西北部地区，刺探“金三”楼市第一波购买力和市场温度。

入围点评：新政之下，真实的新房市场购买力有没有受到影响？网友实探合肥 44 家楼盘，意向登记 3500 人次，现场实际成交 56 套，撬动 11.2 亿购买力，也预示着今年的金三银四比以往要火很多。

4、金三银四新房市场推盘大战上演抢跑

“抢跑”是时下房企与购房者们的共识，在细则出台前加速推盘，为的就是抢在可能即将落地执行的新政前抓紧卖房，将政策带来的风险降至最低。

入围点评：新政落地前，合肥每周均有 10 家以上楼盘推盘抢客，业内认为，部分房企抢跑规避政策将导致楼市的打压声音再次高涨，从而引发风险。

5、瑶海区保利 E1301 地块溢价率高达 243%

3 月 21 日，E1301 地块吸引 12 家房企争抢，最终保利地产以 13.51 亿拿下稀缺东城地块，业内认为高溢价率和周边配套的不完善让项目后期开发和销售难度不小。

入围点评：央企进驻东城，已经成为大事件，对于整体环境欠佳、市场认可度不高的东城，已经进驻的房企期待更多的“盟友”，未来东七板块将可能形成“三足鼎立”局面。

6、新旧机场更迭 区域楼市被炒作

5 月 30 日，骆岗机场退出了历史舞台，新桥机场正式启用，老机场 4000 多亩的土地被释放，整个区域将迎来一次华丽的蜕变。而新桥板块也很快被炒作起来。

入围点评：宜居的生态环境、成型的交通格局、超高的投资回报，骆岗片区未来的发展不可估量。而新桥机场、阜阳路高架、北城站等的建成也为北城房地产市场作出“贡献”。

7、合肥“房叔”方广云涉案百套房

自纪委成立“5·26”专案组介入调查以来，合肥“房叔”一案调查结果备受外界关注。6 月 6 日，“房叔”方广云因涉嫌严重违纪被立案调查，后因涉嫌犯罪被移送检察院立案侦查。

入围点评：作为新年反腐大事件，合肥“房叔”的出现，让合肥对回迁安置房、廉租房、公租房等保障性住房的关注更为密集，住房信息联网风波的传递让市场掀起了不小的动荡。

8、“跨界”营销成上半年营销特色

购房者对传统楼市营销没“新鲜感”，敏感的开发商已认识到楼市营销急需改变，而此时，合肥楼市一场场人物营销或者“跨界营销”正在风生水起，无论是地产大腕还是娱乐明星公众人物营销成了合肥楼市上半年的特色。

入围点评：跨界营销每年都会有，这种靠名人效应带动项目知名度的营销逐渐风靡起来，这或许是一个常用不烂的营销方式，又或者是缺乏真材实料的门面工程，也掀起了合肥营销层面服务、质量、噱头的大战。

9、合肥滨湖万达文化旅游城顺利签约

2013 年 5 月合肥楼市最大的声音，无非就是王健林亲自前来签约滨湖万达文化旅游城项目。万达文化旅游城将众多高科技项目和先进设施与浓郁徽文化融合，堪比“升级版迪士尼”。王健林表示，“这个项目将会改变合肥的城市综合体，使合肥成为中国的历史和

文化旅游名城和世界级的文化旅游名城。”
入围点评：滨湖今年迎来“7 年之痒”，而在 5 月底，滨湖万达文化旅游城的到来让人们重新燃起了对滨湖的期望，王健林的到来也让一向寂寥的合肥地产界沸腾了一把。

10、合肥千人抢房集中涌现 6 月楼市

俗话说“金三银四红五月”，但今年的 6 月新房市场似乎比前三个月还要火，合肥 6 月连续多个楼盘出现千人认筹、千人抢房的市场现象，无论推出的房源是百套还是千套，都以“售罄”告终。

发商营造的假象？是投资者重回房地产市场？这一切的答案难以从表象上获取。有人说这是个健康的市场，供销平稳，涨幅合理；也有人说这是个不正常的现象，刚需不理智，饥饿营销常常获取成功，然而这种火爆还会持续多久也不得而知。

入围点评：是真的刚需在抢房还是开

特别链接

上半年合肥主要楼市政策

2013 年 1 月 31 日 合肥楼市广告禁用浮夸用语

2013 年 2 月 5 日 组合贷款不能办理“商转公”

2013 年 3 月 31 日 合肥“国五条”细则出炉

2013 年 4 月 1 日 合肥出台房屋租赁新规

2013 年 5 月 4 日 无房户租房住可提取公积金

2013 年 5 月 7 日 合肥规定楼盘不利因素必须公示