

# 透过现象看“博弈”本质



楼市新政出台已经接近三个月时间,市场依然维持着量跌价挺的态势,市场多空博弈依然胶着,观望情绪依然弥漫。市场拐点论似乎房价大跌就在眼前,而楼市成本论也甚嚣尘上,目前城市地价正从拉动房价上涨的因素,转为购房者期待价格继续下调的理由。如果城市土地市场低迷,供应量和成交量缩水,将无法完成今年供地计划,从而影响明年住宅供应。

面对着满城尽是打折促销风,依旧难以打消购房者的观望情绪。更有消息指

出,第二波楼市调控即将出现。下半年合肥楼市会出现怎样的变化?

从单一的住宅到高档写字楼再到现在的城市综合体,随着楼盘种类的逐步增多,开发者的竞争力也日益激烈。此前,不少业内人士预计未来几年当中,写字楼的放量还会逐步增加,在这样的发展趋势下,写字楼的出租竞争压力不容忽视。

每一次房价调控政策的出台,房地产商都“反击”甚至“肉搏”,他们宣称的所谓“中国的房地产业带动着相关56个上下游行业,对国内经济影响很大”的话语如今仍

充斥耳边。至于其他形式的明争暗斗更是多如牛毛,甚至不惜拉出众多专家学者出来发话。

当地方经济遭遇宏观调控,政策就开始变得疲软甚至走形。这里面纠结的地方经济利益或许只有地方政府才能明了。有开发商称,各地土地交易不活跃,使地方债务问题凸显,金融机构的风险迅速增加。如此程度上来说,地方政府、房产商已然形成了一个坚不可摧的利益链条。然而新政之后,下一轮楼市调控新政的何去何从,公众拭目以待。

究竟谁是主流、谁是非主流,对于市场无关紧要。重要的是多空博弈后,谁是最后的胜者?房价能否平稳?百姓最终能否获益?

到底房贷政策是继续从紧还是稍有松动?税收政策是遏制高房价的杀手锏还是防火墙,面对着众说纷纭的“楼市见底”、“楼市拐点论”会不会成为被开发商借机炒作的机会?未来我们无法预测,但形势可以进行分析。我们需要透过诸多的楼市现象看到“博弈”的本质。

王伟伟 陈亚林/文

## 一周行情

(7月5日-7月11日)

sina 新浪乐居

在经历了一阵小幅回涨之后,观望气氛中的楼盘打折优惠并没有给楼市带来回暖之势,合肥楼市

在7月的第二周成交量再次遭遇下滑。然而,不被看好的楼市成交并没有给房价带去相应的打击。上周(7月5日-7月11日),合肥住房销售均价出现明显反弹,6584元/㎡的价格较上周上涨10.7%。

星文



### 星房 | MINGXING

布拉德·皮特和安吉丽娜·茱莉带着孩子们从美国飞返法国尼斯,茱莉悉心照顾着小女儿希洛,而皮特则抱着双胞胎宝宝的摇篮。在最近一次采访中,茱莉说:“我曾经从来没想过自己会怀孕生孩子,我只是想领养,但皮特改变了我。我望着他时觉得很爱他,就突然很想为他生孩子。我们的孩子,就算用世界上所有东西跟我换,我也不换。”茱莉还坦言,当了妈妈让自己感觉更性感。与此同时,皮特在德国拍摄新片期间,这一大家子将居住的豪宅亦被媒体曝光。这幅别墅巨大的内部空间和奢侈的装修令人惊叹,明星情侣和他们的六个孩子将在此度过愉快时光。图为皮特茱莉柏林豪宅。

## C 高品质住宅成交均价上涨

虽然楼市成交不尽如人意,但出乎意料的是成交均价意外反弹,合肥市区上周(7月5日-7月11日)住宅成交均价为6584元/㎡,环比上周增加了673元/㎡,涨幅为10.7%。

从各个区域均价来看,上周合肥包括包河区、庐阳区、蜀山区、政务区等6个区域住宅均价均出现上扬走势,其中包河区住宅均价最高,超过8000元/㎡。而一直价格处于相对较低水平的庐阳区,上周住宅均价首次飙升接近至7000元/㎡,成为最大黑马。另外,政务区、蜀山区的价格也维持在了6500元/㎡的范围。

6584元/㎡应该说是进入2010年以来比较高的均价,在4月新政密集出台之前,合肥市住房均价也仅维持在6300元/㎡以下。

虽然一些楼盘的打折活动不断,但上周成交均价一改前期萎靡不振的态势,呈大幅上涨走向,分析其主要原因或许是由于近期合肥楼市新开盘项目中多以高档住宅为主,很大程度上带动各区域均价的上升。如万达公馆豪宅项目的开盘,则是成为包河区均价突破8000元/㎡的重要推手。同时,一些稀缺地块的优质楼盘,销售价格也较高,庐阳区的瑞龙公馆成交均价也达到7100元/㎡,比庐阳区5000元/㎡的区域均价高出很大一截,这种中高档项目的入市对拉升庐阳区的整体均价会起到较大作用。

据了解,近期新开盘楼盘的售价也较合肥市均价高出一定数字,如七里香榭和建业领翔的开盘售价都维持在7000元/㎡左右,可以说很大程度上拉动了全市整体价格。

## B 瑶海区独撑门面

上周,虽然瑶海区销量有所下降,但仍然保持一枝独秀的局面,以212套的成交量,居全市各区之首。庐阳区成交套数为141套,环比上周增加了96套,涨幅为194%,销量位居第二;新站区住宅类商品房成交套数为136套,位居第三。

分析瑶海区独占鳌头的傲人销量来看,时值瑶海区一些新老楼盘的积极入市推广,供应量充足,选择性大,且新开盘楼盘价格较合理等因素都促成瑶海区一度成为新政期间楼市销售的冠军,也成为拉动合肥整体销售量的主力。

新站区上周成交位居三甲之列的重要原因,值得一提的是,作为新开盘楼盘的七里香榭花园,该项目成交量延续上周的强劲势头,上周共销售了117套。

但即使一些新盘销售的强力拉动和一些区域的稳定成交,都未能给上周全市行情带去回暖的力量,上周近840套的成交量与往期相比,仍处于较低水平。7月

第二周,其他各区域住宅类商品房的成交情况分别是:包河区住宅成交套数为113套,环比增加了43套,涨幅达61.4%。政务区住宅成交套数为82套,环比减少21套,跌幅为20.4%。经开区住宅成交套数继之前大幅下滑后,上周继续下跌,共备案34套,环比减少19套,跌幅为35.8%。蜀山区成交套数为76套,略有下跌,减少了17套,跌幅为18.3%。高新区成交套数为2套,环比增加1套,涨幅为100%。滨湖区上周仅成交44套,共减少192套,跌幅高达81.4%,这也是上周全市环比跌幅最大的区域。

合肥市区上周商业成交149套,环比上周减少了23套,跌幅为13.4%;商业成交面积为13560㎡,环比减少2703㎡,跌幅为16.6%。上周办公类销售套数大幅回暖,成交套数为178套,增涨了80套,环比增长81.6%;办公成交面积为21855㎡,环比增加11773㎡,涨幅为116.7%。

## A 成交量继续下跌

新政之下的观望态势,好容易有从冰冻期逐渐转暖的苗头,但是上周成交又陷入下跌困境。据新浪乐居(合肥)统计中心数据显示,上周(7月5日-11日)全市住宅类商品房成交量为840套,销售住房面积约80227平方米;商业类商品房共销售149套,销售面积约13564平方米;办公类商品房销售178套,销售面积约21857平方米;其他类商品房销售94套,销售面积约3038平方米。

统计显示,各区域住宅类商品房成交量都有不同程度的幅度,整体成交量并不理想,合肥上周楼市成交量较之前一周下跌了108套,环比跌幅10.9%。无论是老楼盘的加推还是众多新楼盘的开盘,其表现均不理想。其中上周有数天出现多区零成交现象,这就是造成成交量大减的决定性因素。

## D 可售房源小幅增长

合肥上周可售房源较上周有所提升,根据统计,截至2010年7月11日晚,合肥市住宅类商品房可售套数达32521套,环比上周增加279套,增幅为1%,可售面积约338万㎡,环比增加0.37万㎡,增幅为0.96%。

从各区域来看,蜀山区可售套数达到

7731套,为各区最多,本周销量有望夺冠。其余各区域可售套数在1000-6000套不等,高新区为393套,虽然数量最少,但相较之前有所增加的房源,将使该区域有望打破零成交的尴尬局面。

从统计来看,虽然可售套数有小幅增

加,但本周房地产市场整体房源供给似乎并不乐观,从之前几个星期周末的开盘,加推情况来看,各楼盘对于新政下的市场较为谨慎,并不盲目入市,而这也或将持续造成合肥楼市成交低迷的态势。

另外,商业类商品房可售套数为15806

套,环比上周减少46套,降幅为0.3%;可售面积1968㎡,环比上周减少0.4万㎡,跌幅为0.2%;办公类商品房可售套数为12434套,环比上周增加1415套,增幅为12.8%;可售面积1226万㎡,环比增加了7.7万㎡,增幅为6.7%。