



## 楼市之白露

白露的到来,让气温开始下降,天气转凉,早晨草木上已经有了露水。此节气正是鸿雁与燕子等候鸟南飞避寒,百鸟开始贮存干果粮食以备过冬。可见白露实际上是天气转凉的象征。

楼市逐渐转凉,新政满一个月之际,合肥楼市如中国其他城市一样,成交量持续下降、价格虽有松动但总体平稳,市民、开发企业双双进入了“观望期”,只是他们对未来的期待大相径庭。

不过,“白露”的来临,的确让开发商感到了阵阵的凉意,无论是出于战略的

考虑,还是出于现金流的考虑,楼市打折扣开始盛行,部分开发商开始做好“过冬”的准备。在5月16日开盘的“恒大城”项目,开盘价4780元/平方米起,每平方米送1500元精装修,开盘当地认筹的客户还可享受85折优惠。而4780元的开盘价本身就低于这家楼盘周围的早已突破5500元/平方米的价位,降幅之大令人错愕。而随后融科九重锦的高调最高降幅达1100元/平方米,在合肥楼市引起了轩然大波。

相对于恒大项目以及融科九重锦项

目的高调降价,大多数楼盘还是采取了“暗渡陈仓”的促销手段,购房送旅游,抵物业费,抽奖送家电等成为开发商最常用的手法。当时,就有开发商表示,就算是降价,也要通过有条件的优惠来执行。不能明降,也不能破坏现有的市场环境。虽然,部分楼盘采取优惠促销被认为是房价下跌的前兆,但一些高性价比的优质楼盘仍然没有任何促销。总体上,市场上浓厚的观望情绪,让“白露”的特征愈发明显。

## 楼市之秋分

从秋分这一天起,气候主要呈现三大特点,阳光直射的位置继续由赤道向南半球推移,北半球昼短夜长的现象将越来越明显,白天逐渐变短,黑夜变长,昼夜温差逐渐加大,气温逐日下降,一天比一天冷,逐渐步入深秋季节,南半球的情况则正好相反。房地产业是否也面临着从盛夏到秋分的转变呢?

在新政出台的这段时间以来,合肥楼市也经历着一阵风雨,日前记者采访省城多家银行了解到,大部分银行已于8

月5日接到通知,全面实施停放三套房贷政策,预计多家银行都会陆续执行停放三套房贷的政策,不仅如此,各家银行对外地购房者的限制也将更加严格。

安徽大学金融系主任徐亚平教授在接受记者采访时表示:“目前整个市场都在观望中,无论是开发商也好,购房者也好,都不敢贸然推盘或者购房。”新政是近几年最为严厉的调控政策,无论是精准度还是可操作性较以往都有较大提高,如果能够得到有力执行,将对房价和

市场形成有效作用。

从需求看,中国大举推进城市化,大量人口将涌入城市,城市土地稀缺,房地产刚性需求旺盛,房价难以下调,对地产调控效果持续性保持怀疑。然而面对着目前市场上的主旋律“观望”和“僵持”,房价稳定和成交量的下跌表明,在这场买家和卖家的博弈中还没有哪一方做出了根本性的让步,而未来的政策走向则最有可能成为打破观望坚冰的那块石头。

## 楼市之寒露

由于寒露的到来,气候由热转寒,万物随寒气增长,逐渐萧落,这也是热与冷交替的季节。

和楼市有关的两大“空闲”数据近来在盛行流传,并引发了广泛群众的关注。一则消息是引述国家电网的数据称,高达6540万套住宅电表连续半年读数为零,这些空置房足以供2亿人居住。另一则消息是国土资源部已将一份涉及全国1457宗闲置土地的统计表交予

银监会,其中80%的闲置土地可能被收回,该统计表也被称为全国闲置土地的“黑名单”。

空置房和闲置土地两大让人震惊的数据,可谓直接击中房价居高不下的要害;若数据属实,政府政策又肯对症下药,对依然处于胶着状态的当下房价可谓迎头痛击。随后国家电网公司的及时辟谣,以及国土部的官员“黑名单”的否认和澄清,都让人们暂缓了情绪。

徐亚平教授认为:“面对着国家电网和国土资源部发布的消息,虽然已经得到辟谣和澄清,但我还想说一点就是,空置房对整个楼市不会产生较大影响,因为一定的住房空置率,其实是正常的,手握空置房的人,无论出于保值还是投资目的,在进入市场时,都是希望获得回报的。因此,空置房无论多与少,都不一定能拉低房价。”

## 楼市之霜降

霜降,天气渐冷,开始有霜,霜是地面的水气遇到寒冷天气凝结成的,所以霜降不是降霜,而是表示天气寒冷,大地将产生初霜的现象。然而对于合肥的楼市又将有什么样的影响呢?

在市场人气和成交量持续下滑的背景下,开发商通过活动来吸引购房者,保持购房者对项目的关注,从而温和地带动项目的实质性销售。

虽然市场的疯狂得到抑制,但也让

开发商们对后市产生了过强的信心。但是,如果房价继续上涨,将严重影响楼市真正复苏。对于一些投资者短期而言,防通缩重于防通胀。年内没必要因为忧虑通货膨胀而去盲目投资房产。

有分析人士预测,随着库存数量急剧增长,以及业内知名企业纷纷开始降价促销,大规模的降价抛售潮或许很快就要来临。目前房地产市场供应的所有前期指标,土地购置面积、房地产投资增速和新开工面积的增长速度,在建施工面积的增长速度一直处于历史高位状态,今年下半年将迎来房地产市场集中供应的释放期。

徐亚平认为:“未来的房价走向还不好预测,这与未来国家的政策是息息相

关的,我觉得除了国家有重大经济增长困难原因,目前的楼市政策应该是不会松动的。然而从目前的情况来看,宏观调控政策的效应正在逐步显现,如果还要出台其他楼市政策应该谨慎。”



随着八月七日立秋节气的到来,合肥楼市也迎来阵阵秋风,在多个方面表现出秋季的特征,本文从立秋、处暑、白露、秋分、寒露、霜降、大秋季节气中展现合肥楼市面貌。金秋也是楼市收获的季节,“金九银十”一直是楼市的传统,但今年的楼市因为新政的出台而让人迷惑。楼市转凉却成为难以逆转的风向。

# 八月,合肥楼市探秋

