

# 上周合肥楼市量涨价跌 调控下楼市趋向平稳

星声

## “限外令” 对商业地产是误伤

韩世同

尽管商业地产跟住宅市场虽存在一定关联,但实际影响并不大。近年来的房地产调控,都是针对住宅市场,商业地产可以说是“被保护”的对象。不过,前段时间的“限外”的确对商业地产有所误伤。

目前房地产市场需求有三种,一是首次住房需求,二是改善型需求,三就是投机性需求。针对房地产的政策调控,应寻找不同的出口。“首次置业应该去鼓励,保持优惠利率等;改善型需求不应征收惩罚性利率;三套可以限贷;四套就应该限购,并为这部分需求找到释放的出路。”

政府还应当适当鼓励商业地产的发展。“发展商业地产,能为房地产投机性投资资金,找到一个分流的渠道,为住宅市场‘散热’。”

## 保障房军令状 兑现了吗

王攀

从2月21日开始,住建部将陆续与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订责任书,完成1000万套保障性安居工程住房的分配任务。目前已向地方政府下达“死命令”,所有分配完成的目标任务,必须在2011年10月31日前全部开工。

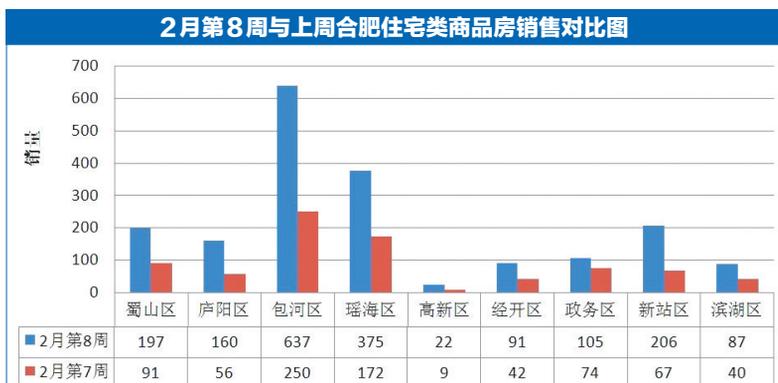
约束保障性住房的军令状理应是兑现的。可是保障性住房虽然一年一个军令状,可这个军令状只“立”不“兑”。

保障性住房不能增加地方财政收入,还因土地和财政投入而减少,这是地方保障性住房建设不积极的原因。

保障性住房建设是利国利民的大事,所以,在签订今年的保障性住房军令状时,不妨先把去年全国580万套保障性住房的军令状兑现了。

春节过后,合肥楼市迎来了新的良好发展势头,上周宅售逐渐升温稳中有涨,不过楼盘的周末活动较少;合肥1月份房价涨幅放缓,二手房也渐趋平淡,不少购房者选择观望,新政还有加紧之意,合肥楼市正在逐渐趋向平稳。

记者 谈正民/文



## 涨幅明显 住宅销量回暖

据统计,2011年2月14日--2011年2月20日,合肥市共备案商品房套数2397套。其中,住宅类商品房备案1880套;商业类商品房备案178套;办公类商品房备案142套;其他类商品房备案197套。

包河区本周累计成交637套,环比上周增加了387套,涨幅达155%。瑶海区本周累计成交375套,环比上周增加203套,涨幅为118%。滨湖区本周住宅成交套数同为87套,环比上周增加47套,涨幅高达118%。

蜀山区本周住宅累计成交197套,涨幅为116%。政务区本周住宅成交套数为105套,涨幅高达42%。

庐阳区本周住宅成交套数为160套,环比上周略增104套,涨幅为186%。

经开区本周共累计成交91套,环比增加了49套,涨幅为117%。

新站区本周宅销量也呈上扬走势,共计206套,环比增加了139套,涨幅为207%。

高新区本周共备案22套,环比上周增加了13套,跌幅为144%。

## 销量上涨 均价下跌

和一路飙升的销量相反的是合肥全市均价5560元/㎡,较之上周8966元/㎡却跌了37.98%,全市9大区中蜀山、瑶海和政务三个区均价都有所降幅,其中政务区降幅最大为58.19%,高新区为45.85%,瑶海区降幅为47.2%。

其他区域均价均持上涨趋势,但涨幅相比之前的疯狂要“温柔”很多,

剩下各区中最高涨幅瑶海区仅上涨3.76%,最低经开区为0.45%,其他各区依次为庐阳区0.93%、新站区3.30%、滨湖区2.92%。

上周在排除集资房项目后全市整体的均价仍达到了648469元/㎡,仍然保持近几周商品房的销售均价稳定在6500元/㎡左右变化。

## 住宅、办公、商业房源 销量呈上涨趋势

上周的住宅类销量稳中有升,一改春节期间的平淡,商业类、办公类、其他类商品房的备案均有不同程度的上涨;在区域方面,包河区以752套的成绩位于各区域之首,瑶海区以421套的成绩暂时落后,蜀山区以381套的成绩位于第三位。各区成绩起伏较大,不过总体看来,销量呈现上涨的趋势。



	蜀山区	庐阳区	包河区	瑶海区	高新区	经开区	政务区	新站区	滨湖区	总计
住宅	198	160	651	375	22	91	105	186	92	1880
商业	68	6	12	32	1	21	11	14	13	178
办公	14	19	49	0	1	9	0	7	43	142
其它	101	4	40	14	6	7	8	12	5	197
总计	381	189	752	421	30	128	124	219	153	2397

数据来源:新浪乐居

## 北京 楼市成交量先扬后抑

根据北京市房地产交易管理网的数据,2月14日-20日,北京商品房住宅期房成交1279套,日均成交量182套,环比此前一周(2月7日~2月13日)成交的住宅期房740套,上涨了72.8%。而北京楼市调控地方细则“京十五条”的出台,则对冻结购房需求起到了立竿见影的效果。新政执行后的2月17日~2月20日,北京住宅期房成交133套,日均成交仅33套;而新政执行前的2月13日~2月16日则成交1146套,日均成交382套。

## 天津 暂停向两套房家庭售房

上周,天津市政府下发通知,将限购范围自去年暂行的市内六区扩大至全市区域。通知中要求,对已拥有



1套住房的本市户籍居民家庭,能够提供在本市累计1年缴纳个人所得税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,无法提供在本市累计1年缴纳个人所得税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停向其售房。

## 无锡 暂停发放三套公积金贷款

2月20日,无锡市政府办公室发出通知称,自2011年2月21日起,在无锡市市区内执行十项房地产调控措施。该调控政策要求严格执行差别化住房信贷政策。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款;对不能提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民暂停发放贷款。

## 广州 今年建4.3万套保障房

记者21日从广州市国土房管局获悉,今年广州市政府将投入89亿元人民币用于保障房的建设,将有20多个新项目开工,建设43万套。“十二五”期间,广州的保障性住房建设还将再度提速。目前,广州市保障房建设用地十分

充足。2010年,广州储备保障房建设用地8宗,约5平方公里,其规模首次超过广州商品住房用地的年度供应量。今年广州市政府除新建43万套保障住房外,还将通过购买、租赁等方式筹集一些用于保障房的空房。

## 深圳 住房成交不足1月份一半

上周,深圳一、二手住房双双量价齐升,总成交1502套,环比增加565套,增幅为六成。深圳一手房市场共成交647套,环比上涨34.8%;一手房成交均价为21071元/平方米,环比上涨12.8%。市规划国土委公开数据显示,春节长假后两周来,深圳住房成交量持续回升,但目前交易水平仍不足节前1月份的一半。

记者 谈正民/整理