



刚需受调控影响最大

天下锦城营销总监耿小平



一轮轮的加息，一次次的“限购”，“国八条”、“国十条”、“新国八条”等一遍遍的调控文件出台。面对疯长的房价，政府接连出招，可打来打去也就是这“三板斧”。究竟效用几何，平抑房价的目的有未达到，谁才是最后的赢家，而谁又是一次次失落的人，究竟要不要买房，买房买什么样的房子？

耿小平，从事营销行业20余年，现任皖投·天下锦城的营销总监。今天我们从一个资深人士的眼中来探听合肥楼市的发展动态，了解这个行业的现状。

见习记者 张明龙/文

有钱人不在乎政策的调整

“其实加息等因素影响最大的还是迫切需要买房的刚需们，刚需受影响太大”。耿小平说，真正有钱的人是不在乎政策变动带来的那一点点影响的。“由于我们定位的目标客户群是改善性置业的中高端客户，如果我们的房子完全依靠贷款买房的人来消费，那么肯定不会有好的销售前景。”上海、北京、广州等一线城市，高端物业购买者，其一次性付款的比例高达60%，所以中央才出台限购令。“中国的收入是全世界最不透明的地方”，靠工资单、税务单里能查出来的收入，是买

不起这样的房子的，敢用这样一句话来表达：很多的中国有钱人都在“潜水”。

对于目前的高房价一方面有人说是是一种泡沫，由于过度追求GDP带来的；而另一种观点认为则是由于供求不平衡引起的。对于这两个说法，耿小平认为主要是前一个原因。随后，他又拿外国的房价作对比：“外国哪有像这样的，对房地产的行政干预真正体现了中国特色，中国加入WTO那么多年了，要求人家承认市场经济地位，限购令好像不合适吧？”

向南、向西你还是向北

“合肥人内在的有一种趋向于向南、向西，这也许就是为什么合肥西、南两个方向住宅受欢迎的原因”。耿小平对记者说道，目前合肥北城发展较慢，开发也远远落后于西南的几个区，“当然这其中存在一部分的历史、心理的原因”。

同时，他也大胆预测，北城必将会有一个大的发展。对于北城的房地产开发，他也直言不讳，“敢第一个吃螃蟹的往往

会获得巨大成功”，直言北城的巨大发展潜力。有人用“坐在车轮上”来形容合肥城市的发展，老城区交通格局已经远远无法承载城市快速发展之重，因此新的建设同时，老城区的改造、提升，成为合肥一个重要的命题。

随着“大建设”、老城区改造的进行，老城的面貌也会很快有一个新的改观。

买房子还是买「家」

晴天的夜晚，在阳台上、或是刚刚走出门口，你能看到满天的繁星；白天能享受充分的阳光。耿小平用最朴素的语言描述天下锦城能带给未来业主的生活状态。安家置业，买的不应只是几间房子，而是家的感觉，“亲自然、接‘地气’是最主要的考量因素”。

“家，上面一个上面是‘宀’，下面是‘豕’，即盖好了房子，院子里还可以养猪。这当然是农业社会对家的定义”。现在社会，

当城市充斥着钢筋水泥的森林，蓝天白云、满天星斗成了奢望，人们才反应过来，家需要户外活动空间。

一个拥有好环境、好房子，再加上便捷的交通的地方，房价不涨都难、不高都难。援引长江西路高架桥的范例，再对比自己的天下锦城项目，他信心满满，“别看现在这边的房价不高，不会太久，当祁门路成为合肥新的连接东西的珍珠项链后，最多2012年底，现在的价格至少会上涨50%”。

万人看房团 探访新春楼市

“新国八条”政策后，长三角最震撼的看房团正式组队，2月19日和20日两天，365长三角万人看房团在南京、杭州、合肥、无锡、常州、苏州、芜湖等7个城市同时启动。

合肥的365万人看房团在2月19日当天吸引了超过800名网友到场。发往蜀山、高新、包河、滨湖、经开、瑶海、新站、瑶海、新站9个区域，共分6条线路，去往合肥30家楼市活跃楼盘。

据了解，此次看房是365地产家居网2011年的首次大型看房活动，选择的楼盘都是合肥楼市各大板块在售的重点项目，大多是定位刚需的楼盘，其中也有一部分2月将有新房源推出的项目。365地产家居网合肥站新闻部主任郭红兵表示，对于广大具有强烈置业需求的网友来说，这些楼盘非常有参考价值，从区位到性价比也很高，能帮助购房者尽快了解新政下合肥楼市现状。

此次看房，各家售楼处推出了程度不一的优惠，其中经开区楼盘最给力。禹州天境当天给出看房优惠，365看房团网友购房可享受94折优惠；长安萨尔斯堡2月19日当天及随后一周内下订单的365网友额外优惠1%，当天到场的网友还送小礼品；锦绣大地城看房团优惠信息：在案场的优惠之外优惠一个点；而滨湖时代广场给出365看房团网友额外优惠5888元/套；其它几个区针对不同楼盘、户型也给出额外优惠政策。

在家中实现梦想生活方式

梦想生活方式关注人们情感、价值观、生活习惯等等元素，是真正享有幸福感的生活感知。山水家居情景馆的梦幻情景间，将梦想实现在家庭的点滴空间。

对于细节空间的功能延展可以让你享受随时随地的“悦”读，山水始终关注着这份难能可贵的情感沟通平台。

山水家居情景馆不仅了解着女性的

一份私享，同时更加深谙男人的情怀，将领地还给了男主人。山水还将“家”的空间扩大、“家”的意义延伸、“家”的感觉升华，构筑着“共享愉悦亲情”的时光空间。

在山水家居情景馆情景间的设计过程中，我们尊重个性、尊重梦想，充分理解和认知客户个人价值和情趣，将每一个家庭成员的个性需求融入到家居空间

的设计和构建中，使家居空间篆刻上鲜明的个性化特征，真诚打造平凡人奢想家居的同时，帮助客户完成潜意识中的梦想和追求，在家中体会享受梦想的幸福。

2月26至27日，山水家居情景馆26套主题情景间、27套厨房实景空间、30套卫浴实景空间，以及酒窖、试听间、衣帽间、儿童房等实景呈现，诚邀您共享体验。

滨湖CBD写字楼顺势上升 获利匪浅

近期国家出台的楼市新政打压的是住宅市场，商业地产一直执行独立的老政策，并未受到住宅放贷市场收紧的影响。

写字楼比住宅具有更抗周期性的特点，随着国家调控针对住宅市场的力度持续加大，写字楼与住宅的价格倒挂可能会扭转，从而有助提速写字楼的上升空间。

滨湖是合肥建设现代化滨湖大城市141组团重要的增长极；从全省的角度看，

滨湖是合肥经济圈乃至全省新的中心；从全国的角度看，滨湖是皖江城市带承接现代服务业转移最重要的载体。

滨湖CBD公寓式写字楼以低于该区域住宅价格的销售单价发售，正是世纪金源集团“为民生盖房”理念的一贯传承和发扬光大，这里交通、商业、酒店、文化、娱乐、休闲、医疗、金融等“铂金级”配套完善，层层保障助推滨湖CBD公寓式写字楼“一往无前”的强劲升值空间，一举成为房

产新政、限购令下的投资首选。

假设您购买一间7294平米的滨湖CBD公寓式写字楼，以5600元/平米计，总价约408464元，首付208464元，贷款20万元、10年期的话，按现行利率算，每月还贷2280元，而时下月租金即可达到约2000元。但随着滨湖CBD商圈的成熟与配套完善，写字楼每平米售价突破万元也指日可待，用不了多久，您将“真正持有”这间物业，转卖或出租都将获利匪浅。

宝翠园多层新品预约中

宝翠园，75-130㎡低密度叠景多层，一个诠释您品位生活梦想的尊贵领地，即将在万众瞩目中盛大公开。

但凡顶级圈层的人士，对生活往往有着出奇一致的鉴赏力。宝翠园，占据城市最美的公园领地，与大兴森林公园隔路相望，敛锋芒于浓荫深处；毗邻龙栖地生态园和荷花园，倾耳聆听城市天籁之

音；社区园林绿意盎然，上百种名贵植物，花草幽香，在一片绿意掩映中，生活恬静而释然。

稀缺决定价值，细节彰显品位。宝翠园，75-130㎡低密度叠景多层，让每一个细小的章节里都流淌着贵族品性。尊贵双厅珠联璧合，为决策阶层铺设高谈阔论的天地排场，无限拓宽生活领域；雍景阳

台、观景飘窗，创造出非同凡响的景观视觉，给予人生极致的非凡享受。

宝翠园，承纳城市繁华之上，鼎立东部新城核心，以独聚天赋稀缺自然、倡导国际化的生活方式，必将呈现出强劲的升值潜力，成为财富阶层争相追捧的热点，为东部新城未来的宜居生活勾勒出美好的蓝图和前景。