

## “金九银十”期,去哪买? 啥时买? 是否降价? 触摸合肥楼市“未知数”

8月以来,合肥楼市可谓“步步惊心”,市场交易热度折扣大减,促销花样百出,打折“吆喝”声不断……“金九”成色不足目前来看似乎成定局。

金九“成色”不足,即将到来的“银十”会有怎样的表现? 对于消费者来说“最佳购房时机”又在何时? 记者采访了省城多家房地产开发商及业内专家,就市民最关心的楼市“未知数”一一进行解答。

记者 董艳芬  
沈娟娟

### 一问: 啥时出手买房更合适?

“明年4月份之前,能买房就买吧!”安徽安粮地产有限公司营销总监周家全在接受记者采访时表示,这半年内,有买房需求的市民不要考虑价格因素,什么时候买价格都差不到哪去,看准了位置就赶紧出手。

合肥红山房地产营销代理有限公司总经理葛存兵同周家全有着类似的想法,“年底开发商资金链紧张,所以年底是买房的黄金期,但房屋并不会直接降价,开发商会通过团购等方式变相促销。”

“合肥楼市只是假性回落,实际上降不下来。”周家全给记者打了一个很形象的比喻,合肥楼市正处在“振

荡期”,好比一个“游泳池”,国家宏观调控的“水泵”搅动形成泳池内部水位“高低”变化,但总的体量并没有增减。

而在明发集团(合肥)房地产开发有限公司副总经理杨化鹏看来,合肥楼市明年春节就可能走出“低迷期”,近期观望的市民最好在年内购买。“虽然现在对于房地产市场的宏观调控政策很紧,但靠行政限购是无法根本解决房价上涨问题的,因为一切的政策都是短期的。”

### 二问: 合肥房价会降还是升?

来自网上备案的数据显示,过去一周合肥市共成交住宅类商品房1132套,销售均价为6467.81元/㎡,较之上周的6937.53元/㎡下跌了469.72元/㎡,下跌幅度达6.77%,这是否意味着合肥房价已经进入拐点?

在葛存兵的眼中,虽然同是二三线城市,但合肥的房价并不算太高,还有小幅上升的空间,“不过,具体房价会如何发展,要看国家政策及开发商的资金链能不能挺得住。”

与葛存兵持同样态度的还有杨化鹏。他告诉记者,个别楼盘降价不能代表合肥整体楼市价格走向,今年年底,对于那些没有原始积累的个别楼盘来说,以“以价换量”“低价抛售”等行为来补充企业的资金链也

很正常。

不过,在安徽省房地产业协会副秘书长朱德开看来,合肥现在楼市价格还有“泡沫”成分。

据他估计,“合肥房价‘泡沫’300-500元/平方米,从目前的市场的反应来看,国家本轮政策调控还是蛮明显的,但合肥房价较大幅度地下降不太可能”。

朱德开分析,在中国,房子更多地承担着很多附加值,如资产增值、孩子上学等等,而不仅仅是商品。即使是对那些买了不自住的人,可以租出去,也有增值的功能。另外,合肥目前正处在经济大发展时期,楼市的发展仍有很大空间。

### 三问: 合肥哪个区将成购房热土?

记者在一家地产网的统计数据中看到,过去一周,合肥市住宅销售套数不尽相同,蜀山区成交216套,庐阳区成交193套,经开区成交190套,位列前三甲。

“相对其他城区,北城地理位置偏远,房价相对较低,但是大的开发商却看上了这块土地,争相进驻。”葛存兵告诉记者,用“天还没亮”形容北城的房地产市场最合适不过,一旦人气聚集,配套跟得上,“天亮”的北城会更有魅力。

而他认为,合肥市经开区一直是价格洼地,房价不

高,也会吸引不少购房者的眼光。

前段时间,合肥学院经济学教授宁建华刚刚针对合肥市20个板块做了调查,发现了最受合肥购房者欢迎的四大板块。

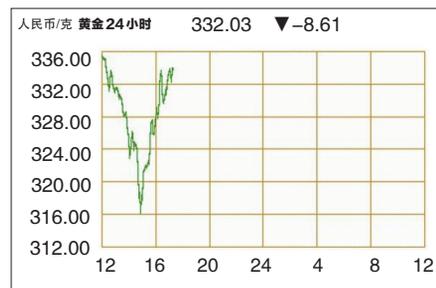
“从最近3年的情况来看,魅力最大的是滨湖新区,它的招牌是学区房。”宁建华向记者一一列举,天鹅湖板块位居第二,主打“政务中心”;黄潜望板块则是高档住宅的聚集地;火车站后的区域则有很多吸引购房者的低价楼盘。

### 管理语录

任何事情,都很难获得所有人的认可,企业经营也同样如此。公司要取得成功,并不意味着你就需要所有员工的支持,这里可以运用80/20原则,将主要精力集中在那些支持你或愿意相信公司的80%的员工身上,对那些抱怨得最厉害的员工,不要大花心思去做他们的思想工作,这样反倒会让你忽略了80%处于正轨的员工。

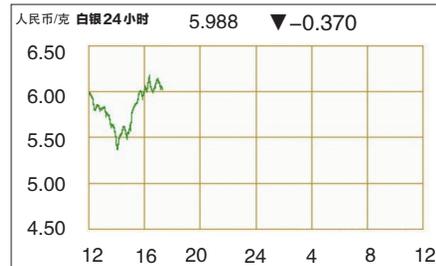
前青岛啤酒股份有限公司全球营销总裁严旭

### 黄金24小时纽约现货价格走势



1美元 = 6.3935元人民币  
2011.09.26 17:19 北京时间

### 白银24小时纽约现货价格走势



1美元 = 6.3935元人民币  
2011.09.26 17:18 北京时间

## 温州民企老板跑路 或引爆连环危机

B2版

## 安徽小灵通 “下岗”暂无时间表

B3版

### 9月26日周谷堆农产品价格

单位:元/500克 记者 董艳芬

品名	产地	最低价格	最高价格	平均价格
大白菜	山东	0.95	1.05	1.00
平包菜	安徽	0.5	0.55	0.525
四月青	昆明	1.50	2.00	1.75
香菜	安徽	5.5	6.5	6.00
韭菜	安徽	1.2	2.2	1.7
薄皮椒	山东	2.6	2.8	2.7
黄瓜	山东	1.5	2.00	1.75
西红柿	山东	1.35	1.6	1.475
茄子	安徽	0.9	1.6	1.25
香菇	东北	4.2	7.00	5.6
嘎啦苹果	山西	1.60	1.70	1.65
香梨	新疆	4.50	4.50	4.50
葡萄	安徽 浙江	2.4	3.0	2.70
白条统货	山东 河南	12.08	12.08	12.08
鸡蛋	河南	4.83	4.83	4.83
鲫鱼	湖北	6.5	7.2	6.8

以上价格由百大周谷堆“康来绿”配送中心友情提供,新鲜生活每一天。