



合肥地产：销量刷新2009年纪录

专家预测：下半年更细化的楼市政策有望出台 但难有房价下降

半年飞逝而去，合肥楼市销量一路飘红，“峰值”、“售罄”成为上半年合肥楼市的关键词，世纪金源、万科、华润、海亮“领衔”的品牌大盘均有过超2000人的开盘场面。即使是“火热”或也只是过去时，2013年下半年的楼市将会走向哪里？合肥楼市有无“泡沫”？下半年是否有更细化的政策出台？

实习生 刘铭

记者 邹传科/文 倪路/图



回顾上半年：销售总数超过2009年峰值

日前，365地产家居网公布了2013年上半年数据报告，报告称，2013年上半年合肥市新增住宅类商品房35612套，销售住宅类商品房49304套，供销比达72.23%。而这个数据比限购限贷前2009年合肥销量最高峰42605套还高出近7000套的量，这个差异似乎另有内涵。

“这已经是不正常的的数据，在2009年时，合肥没有限购限贷，没有四万亿的经济刺激，为什么现在在各种购房限制下，销量仍然猛增？”安徽清源房地产

研究院执行院长郭红兵认为，目前市场上很多投资性的购房需求打着刚需的旗号蜂拥买房，“这种势头风险巨大。”

另外，数据还显示，从2009年的高峰后，销量一直在走低，但到了2013年上半年合肥住宅的供销情况呈现供不应求的局面，供应量和销售量均同比出现大幅度上涨，也使得今年合肥市的库存量出现大幅度减少，全市库存首次下降到了4万套以下。

“楼市已经不正常了，如果说2011年的调控是为了2009和2010年的房地

产过热，那么今年的房地产市场也就是过热的市场。”郭红兵指出，2009年上半年，合肥楼市42000多套的销量是在没有任何购房资格限制的情况下产生的，甚至是在政府为了缓解2008年金融危机而释放4万亿市场刺激的环境下产生的，2013年上半年5万套的销量已经“膨胀”。

“我们仍不知道的是目前楼市到底谁在买房，但我个人来看绝对不是刚需主导的，这个数据应该引发业内人士思考和谨慎。”郭红兵认为。

剖析需求市场：刚需一族比例并不占主导

如果不是刚需主导合肥楼市，那么非自住型的购房行为会加大商品房的空置率和转手率，合肥6月份出现的多次千人抢房现场已经被称作是“不理智的购房行为”之一。

“为结婚以及自住需求而购买首套房产，而且交房后短时间内装修入住的购房者应该被称为刚需，我个人认为目前这样的比例并不是占主导。”郭红兵认为。

而在另一些地产人士的眼里，目前商品房的投资属性一直没有回落，无论是从公寓产品的热销中还是中小型低总

价住宅产品的购房分析中，“刚需”的定义已经逐渐模糊。

“一个整体交付了好几年的小区仍然有大量的毛坯房，这个不是投资行为是什么？这些人买完房子在等什么？”一位政务区的业内人士向记者坦言。

而在供应量和刚需需求量的矛盾上，合肥著名地产评论人、合肥热线副总经理张弦也在微博上向合肥的刚需市场发表质疑。

“合肥滨湖下半年可售房源将近2万套，虽然万达的住宅项目已经开工，计

划10月开盘，不低于5000套，高速、城建、华冶、徽盐大概7000套房源，这其中内部员工和公务员会消化5500套，佳源应该不低于4000套推出，外加别的开发商，估计有近2万套滨湖房子下半年推出，楼市有那么多刚需吗？”

另外，也有一份省城的媒体数据调查显示，滨湖社区目前有4.6万余套房，其中自住、空置、出租各约三分之一，而且社区70%的业主是非合肥人，这个常被视作合肥名片的滨湖新区，已经成为投资者大于刚需者的标杆。

解读“泡沫”论：“泡沫”基本不造成大影响

在高度压抑购房需求的情况下，销量不减反增，2013年的房价已经比2009年房价多了近3000元/平方米，而楼市泡沫是指房地产价格高于实际应有的市场价的现象，这种现象多半是由于片面追求房地产的高利润而被有意或无意的造成。

虽然合肥这种现象已经很大程度上被业内质疑成楼市“泡沫”，然而，一些学者和开发商的代表对合肥楼市“泡沫”另有一番看法。

合肥房价涨幅最大的滨湖区自然成了众矢之的，但在日前举办的滨湖7年

纪高峰论坛上，万科集团滨湖区项目负责人认为，泡沫还谈不上，目前的售价体系如果没有限价政策，现在的滨湖肯定会更高。“高房价会挤出一些人口，我觉得这样的价格从目前来看还是比较正常的。”

在滨湖开发了新项目的安徽盐业集团对合肥楼市泡沫论并不“感冒”。其项目经理尹旭升直言，如果滨湖房价到2014年上半年都没有破万，都算是无“泡沫”。

而在合肥学院经济系教授宁建华看

来，合肥房地产市场的“泡沫”是一直存在的，基本稳定在5%左右，但其不会对房地产发展带来较大的负面影响。持同样观点的还有合肥学院房地产研究所所长朱德开。

另一方面，上半年的销量激增的确引发了似乎难以解释的市场现象。因此，一些侧面的楼市刺激浮出水面。为应对过热的房价涨势，2月国五条细则出台，新房和二手房市场都出现了交易井喷，单月销量出现了过万套，这或许是今年上半年销量激增的“偶然因素”。

预测半年走势：更细化的楼市政策有望出台

在2013年上半年，3月与4月间楼市的销量出现强力回升，归结于在这期间，楼市调控的新国五条出台，又有合肥限购范围扩大的传言，使得恐慌性购房者大量存在，包括政务、滨湖在内的新城区销量一片飘红。

“也正因为政策不够明细，导致很多投资型购房者提早入市，销量大涨。”安徽建筑大学房地产研究所所长李国昌如此分析：“今年下半年销售对比上半年或将出现下跌。但是在整体物价水平上涨的情况下，下半年合肥市住宅均价也将会稳中有升，不会大幅度增长。”

由于政策不细造成的购房者对楼市的乐观紧急入市，安徽建筑大学房地产研究所所长李国昌预计，今年下半年楼市将会颁发更为细化的政策。

对于下半年市场持谨慎乐观的还有万途营销总经理孙宜庆：“未来不排除会有新的政策出台，也因此，在大的调控环境背景下，面临预调和微调，房价不会有大幅的上涨。”

楼市调控的主要内容就是限购限贷，而主城区的楼盘，尤其是针对改善型客户的楼盘都被限购所困扰。

“政务区楼盘在2013年有如此的销售业绩，也跟所在区域不限购有关。”蜀山区某楼盘策划经理直言，而他所在的楼盘一直处于低速的去化阶段，“因为我们的目标客户中有不少人名下有多套房，由于限购而购买不了，就造成了销售的难度。”

分析走势原因：成本性的上涨难有房价下降

就在7月11日这一天，中海地产以628万/亩如愿挺进滨湖，收下320亩的BH2013-06号地块，住宅的楼面价超过了3700元/平方米，“说实话这个价格不低。”滨湖区某楼盘工作人员如是说。

世联地产安徽公司总经理黄传伟认为，市场有个隐患，就是2013年全国性的土地价格都有上涨，“在未来一定会在房价上体现出来，因为成本性的上涨，房价难有下降的空间。”

抱有房价小幅上涨观点的业内人士较多，金达利策地营销总监李翔说：“2013年合肥房价将稳中微升。从某种角度来说楼市和股市一样，一直在上扬下跌的抛物线的循环中，但房地产随着国民经济发展大方向的上升趋势是毋庸置疑的，只是在上升过程中，受到调控、银行、物价、购买力等因素的影响，会有些起伏过程。”

“预计下半年品牌开发商火爆销售依旧，本土及区域开发商可能会加快推盘速度，因为目前的资金面比较紧，今年的金九银十将会是个高峰期。”闽商控股集团投资发展部副总经理高跃预测。

下半年或有更大规模的推盘潮，合肥同筑地产顾问公司执行董事朱杰透露，上半年因为香港部门对推盘量这块有所控制，“一些手续办理相对复杂，在目前市场库存量不高的情况下，下半年的人市量不会低。”而合肥学院房地产研究所所长朱德开分析，7月份后合肥楼市进入销售淡季将会有所下滑。