

2016年或将迎房价上涨潮

□ 记者 邹传科

“老百姓是高房价的冤大头”，年初以来，合肥房价上涨速度已经超过10%。对于很多刚需购房者而言，正遭遇这“年初不买，一年又白忙”的尴尬。业内分析，随着今年土地价格疯狂上涨，2016年，合肥房价或将受地价影响，迎来一次涨价潮。对于以价格考虑为主的刚需购房者来说，渐渐不能接受这份“沉重”的现实，开始寻找新的栖身之所。

近七年前三季度合肥市住宅类商品房销售套数一览图



近七年前三季度合肥市住宅类商品房销售均价一览图



土地价格走高 地王频现

房价的每一次变动，都牵动着无数购房者敏感的神经。在房价出现变动之前，土地市场的变化，已经为房价未来走向埋下了导火索。进入2015年以来，合肥土地市场的变化已经让很多业内人士感到“莫名其妙”。今年土地供应大幅减少，房企抢地疯狂，地价也上了一个新台阶。

根据新安房产网统计的数据显示，1-9月份，合肥累计成交61宗(含四县巢湖等)，成交面积5266.76亩，出让金额263.12亿，成交均价501.35万元/亩。地价较同期374.33万元/亩上涨了127.02万元/亩。

同比2014年前三季度，合肥市区共成交63宗地，总成交面积6410.1亩，揽金267.6亿元来说，虽然在土地供应量方面下跌37%，但是土地成交金额却出现了上涨，合肥土地价格一路走高。尤其是市区土地价格上涨速度过快，前9个月合肥市区成交37宗地块，成交面积4023.5亩，出让金额241.7亿元，成交均价达到了600.6万/亩，同比涨幅高达43.8%。2015年合肥土地市场已经“变了天”。蜀山区以1382.6万元/亩的土地均价位居全市九区第一。紧随其后的是庐阳区，土地均价796.2万元/亩，而瑶海区则以727.2万元/亩的价格位居第三位，可以说老城区的土地价格领跑全市。

土地价格走高 地王频现

房企购地开始增加，使得一些优质地块出现明显的房价地价倒挂。尤其是在9月24日，合肥蜀山区两地块成功出让，共计收入出让金50.2亿元。其中，东路东村地块楼面价9393.75元/平，溢价超127.73%。而9月蜀山区的住宅

均价位8712.6元/平。

“地价贵一点点，房价就会贵出一大截”。随着土地成本在房价中的比重加大，房企利润压缩，直接影响未来的销售价格。有专家进行过测算，地价上涨1%，导致房屋价格上升0.21%。

另外，前9个月，合肥市地王

记录频频被刷新，涉及蜀山区、经开区、滨湖区、瑶海区、庐阳区、高新区等区域，土地楼面价屡创新高。其中，北京金隅嘉业以1240万元/亩的单价竞得叉车厂地块，总价45.5亿元，打破了信达36亿元总价地王记录，成为合肥新的总价地王。

2016年或将迎房价上涨潮

“面粉”决定“面包”价格，合肥土地价格大幅上涨，必然影响到未来房价进一步上涨。而房价上涨相对于地价上涨具有一定的滞后性，随着2015年出让地块陆续开发上市，这股涨价潮将会在2016年左右呈现。

截至目前，已有多宗2015年出让的地块开盘或者计划开盘。根据目前情况来看，这些楼盘的备案价，均已经超过整个区域的

销售均价。

10月17日，具有滨湖“地王”光环的文一名门湖语迎来首次开盘，共计推出320套房源。备案价已经达到9717.44元/㎡，已经超过滨湖新区均价1100元/平。

10月18日，在1月9日拿地的大富新领地迎来了首次开盘，其备案销售均价7133.36元/平，高于新站6697.9元/平住房均价近500元/㎡。

除此之外，据了解，东方名邸、华夏茗学湾、华邦观筑里、葛洲坝玫瑰府、蓝光雍锦半岛等今年刚刚拿地而即将上市的新楼盘，其首开价格都将远超区域的住房均价。

随着2016年更多新楼盘上市，其首开价格已非2015年的房价。加之周边在售楼盘的价格随市而涨，将会直接带动合肥整个房价的上涨。对于敏感的购房者而言，未来买房将更艰难。

地铁运营日就是房价过万时

据新安房产网数据统计显示，2005合肥市区住宅成交均价3163元/㎡。2015年截止到9月份，合肥市区住宅均价为8720.5元/㎡，近十年来，合肥市区住宅均价涨了5557元/㎡，涨幅高达175%。

关于未来几年内合肥房价的走势，房地产界多位专家给予了预测，今年，合肥学院房地产研究所副所长凌斌在参加某论坛时，

预测“不出意外的话，合肥地铁运营之日就是房价过万之时”。这一言论一时间在业内刮起了一阵讨论热潮。随后凌斌在微博更是补充道：“这是借助回归模型推导的统计预测，不是闭着眼睛瞎忽悠，如果您不相信，那么我们等到2017年年底即可验证。”

今年5月份，房产大佬丁祖昱做客合肥时，谈及到合肥房价。他表示，“2016年合肥市区

房价过万没问题”。

据合肥学院房地产研究所最新的预测，受整体经济下行和房地产市场的波动，未来五年内合肥房价涨幅可能稍稍放缓，但仍呈稳中上涨的趋势。其中，2016年前三季度合肥市商品住宅销售均价可达8911元/㎡；2017年均价涨至9496元/㎡；2018年可达10081元/㎡；2019年10666元/㎡；2020年11251元/㎡。

购房者或“出走”寻找新栖身地

高价拿地，伴随着而来就是项目未来入市的高价。业内人士表示，目前在合肥的一些“地王”地块，地价已经接近周边在售楼盘的价格，这要求项目房价必须上涨，且上涨速度还要快，项目才有可能获得正常的盈利，不过这样也给房企带来一些资金和去库存压力。另外如此高的房价，结合当前合肥现实购买力，直接降

低了购房者购房欲望，迫使转向一些“低价”置业区域。

随着土地价格节节攀升，房价高涨，加上供应量减少，面对高昂的房价，更多的购房者将目光转移到发展较好的新区，或者正在开发的新区，一些被低估的楼市板块逐渐进入人们的视野。

在谈到目前合肥有哪些被低估的楼市板块时，万途营销总经

理孙宜庆表达了自己的看法，他认为目前比较有发展潜力的是新站和北城区域，主要原因有一方面政府的政策倾斜、舆论的引导以及区域自身的建设，促使区域配套崛起，另一方面，随着城市板块轮动，当前新站和北城区域洼地效应会吸引更多的投资和关注，洼地是挑战，其实是更多不可多得的机遇。

阅读延伸：百城前3季度房价上涨2.61%

中国指数研究院日前发布了《中国房地产指数系统2015年三季度市场总结与四季度展望》报告，据报告显示，今年前三季度中国100个城市整体住宅均价累计

上涨2.61%。各级城市住宅价格表现分化。具体来看，一线城市累计涨幅高达11.87%；二、三线城市均累计下跌，跌幅分别为0.72%和0.96%。

