

一季度合肥房价涨幅全国第二

合肥新政首周,住宅供应量跟不上买家步伐

谁是一季度中国房价涨幅最“牛”城市?昨日,市场星报、安徽财经网记者从标准排名(中国)研究院获悉,一季度,在26个均价万元以上的城市中,东莞的房价季度涨幅最高,上涨22.77%;合肥房价上涨22.24%,排名第二;上海房价涨幅16.35%,排名第三。4月1日,合肥四部门联合出台的房地产调控政策,暂时并没有让房价低下高贵的头。一周过去,据机构研究数据显示,上周,虽然合肥低价盘抢跑入市拉低了总体均价,但局部区域房价依然在万元以上,并且,合肥楼市库存量已经不足以支撑两个月,住宅供应数量跟不上市场需求增长步伐。

记者 任金如

全国现状:一季度合肥房价涨幅全国第二

前几个月,一二线城市的房地产市场涨势一片,截至3月末,楼市均价在万元以上的城市扩容至26个,标准排名研究院也调整了监测范围,新纳入东莞、武汉、合肥、济南、廊坊和大连6个城市。标准排名研究院统计,3月均价万元以上的26个城市中,环比上涨的城市有22个,下跌的只有4个城市。其中,合肥3月房价环比涨幅最高,为15.84%,当月楼市均价10382元/平方米;东莞排名次席,上涨12.7%,均价11107元/平方米。

谁是一季度楼市最“牛”城市?在26个均价万元以上的城市中,东莞的房价季度涨幅最高,上涨

22.77%;合肥房价上涨22.24%,排名第二;上海房价涨幅16.35%,排在第三位。2月份,标准排名研究院发布的楼市涨幅榜中的冠军是苏州,其在前2月累计涨幅为11%,超越深圳,位列均价万元城市第一位,但3月苏州的环比涨幅只有3.41%,后劲略显不足造成其一季度累计涨幅只有14.78%,排名在上海之后,只名列第4。而2015年最“牛”城市——深圳,一季度的房价涨幅为9.94%,排名第8位。

尽管3月楼市依然处于普涨格局,但仔细分析可以看到,涨幅高的城市已由一线城市转向二线城市,并且环比涨幅有放缓趋势。

2016年1季度
均价万元以上房价涨幅城市排名

排名	城市	3月均价 (元/平方米)	环比 涨幅	同比 涨幅	2016年 1季度涨幅
1	东莞	11107	12.7%	40.91%	22.77%
2	合肥	10382	15.84%	33.64%	22.24%
3	上海	41095	5.94%	32.94%	16.35%
4	苏州	13539	3.41%	35.04%	14.78%
5	廊坊	10334	7.95%	34.72%	14.31%
6	北京	43048	5.43%	18.89%	12.49%
7	珠海	17582	4.65%	32.74%	11.95%
8	深圳	50146	0.14%	73.32%	9.94%
9	南京	19389	4.61%	15.47%	7.54%
10	武汉	10615	2.93%	11.00%	5.94%
11	大连	10178	1.49%	1.64%	4.64%
12	天津	16378	3.28%	10.73%	4.45%
13	舟山	11499	1.81%	2.06%	4.14%
14	杭州	18404	0.08%	6.18%	3.85%
15	广州	20451	2.83%	3.13%	3.69%

【以上数据来自标准排名(中国)研究院】

新房市场:北城房子依然需要“抢”

合肥近期楼市最大的特点就是刚需发力,从上周楼市的交易区域来看,被挤压出市区的刚性需求在流向“价格洼地”。据多家研究机构数据统计显示,上周,新站区住宅销量高居合肥九区冠军之位,相较之前出现了大幅度上涨的现象,且创下新站区单周销售量的历史新高。

合肥北城的房子已经需要“抢购”才能买到,4月10日上午,恒大帝景3期开盘,本想在北城买房的周女士不得不感叹。原定只销售一栋楼,没想到前期预约筹的客户太多了,所以同时推出2栋楼销售,363套房源近千人抢购,买不到房子很正常,现场的销售人员说。

3月26日~4月1日,合肥住宅均价为11101.43元/平方米,就因为低价刚需盘备案太多,导致合肥住宅销售价出现小幅下跌,合肥365新房中心数据分析师王军介绍,4月2日~4月8日,合肥市区住宅类商品房的销售均价为8937.89元/平方米,环比跌幅达到19.49%。

但部分区域房价依然高企,根据合肥楼市官方备案数据显示,上周,滨湖区、高新区、政务区房价依然在万元以上,并且蜀山区、瑶海区、新站区三区销售未降反增,其中,新站区的销售套数、成交面积和成交均价同步上涨,蜀山区成交面积环比上涨26.38%。

二手房市场:卖房的人比上周少了

合肥版的楼市调控政策,已经在转变买卖双方的地位。昨日,市场星报、安徽财经网记者走访合肥蜀山区部分房产中介公司了解到,新政颁布后,部分中介公司的看房人员比之前甚至减少了一半,买家的心情从急迫转为淡定,卖家的心态也开始趋于理性。

原来挂牌的卖家,很少听取中介的意见,成交价再加上心理预期,住宅的挂牌价会高出正常市场行情的一大截,但现在已经有卖家在调低价格,一套房的挂牌价可能下调个3~5万元,尤其是一些本身不是热门的小区,黄山路上一家中介机构人员介绍,像这边的旧小区房源,原先一套70平方米左右的房子,3月初的挂牌价都超过万元,新政出台后,卖家了解市场行情之后,也会把价格下调到万元以

下,直接降低了5万元。

来自合肥365淘房数据研究中心数据显示,4月初,合肥二手房市场正逐步恢复平静、回归理性,上周,合肥挂牌登记面积下跌幅度较大,但平均单价依旧呈上涨现象。4月3日~4月9日,合肥共挂牌个人出售类二手房房源344条,总挂牌面积为32274.79平方米,挂牌平均单价为12272元/平方米;环比前一周,挂牌面积下跌了16.41%,而挂牌均价却上涨了1.56%。挂牌均价方面,政务区房价上周继续上涨,达到18460元/平方米,再创新高。“潜力股”滨湖区“当仁不让”,以13986元/平方米的价格位居第二。包河区、高新区、蜀山区、庐阳区和经开区的二手房挂牌均价破万。

楼市库存:部分项目或“解封”入市

根据星空地产研究院数据显示,截至4月9日,合肥九区库存量为10133套,整体库存量继续下滑,达到了前所未有的谷底,库存去化周期不足2个月。楼市收紧风声日益明显,不少楼盘已在准备“解封”,市场供应量会有所增加,业内人士透露,针对房价涨幅,政府主管部门已约谈了部分开发商,明确控制涨幅空间。

来自合肥市物价局的表示,合肥市将建立房产部门牵头,工商、物价、国土、规划等部门参与的房地产市场联席会议制度,合力维护市场平稳有序运行。同时房产、国土资源等相关部门要落实信息公开制度,定期开展信息披露,按规定在部门网站及时公开土地供应、商品房预售信息、已

售及未售房源等信息,稳定市场预期。

但目前已入市的新房住宅屈指可数,据合肥家园网统计,上周,合肥仅有三盘入市,分别是奥青城、华南城紫荆名都、恒大帝景,推出套数分别为60套、272套和363套。这对刚需购房者而言,完全是“心有余而力不足”。再加上合肥二手房市场各种违约乱象,低价刚需盘将成为购房者的“救命稻草”。

对于合肥购房者最关心的房价,业内人士预计价格还得往上涨,考虑到政府已经明确下发《意见》打击捂盘惜售以及加大土地供应量,市场房源供不应求的局面或得缓解,合肥楼市价格上涨的幅度将得到放缓。

合肥住宅市场分区统计表

(单位:套、平方米、元/平方米)

区域	成交 套数	环比	成交 面积	环比	成交 均价	环比
包河区	76	-70.43%	7978	-70.70%	8662	-24.60%
滨湖区	265	-41.76%	29298	-39.38%	10044	-2.07%
高新区	94	-28.24%	18616	-20.41%	13139	-2.00%
经开区	78	-56.42%	7314	-58.38%	9535	-6.14%
庐阳区	338	-38.10%	35869	-34.61%	8783	-23.01%
蜀山区	69	4.55%	10278	26.38%	9808	5.02%
新站区	877	9.35%	84365	8.64%	7728	7.78%
瑶海区	132	7.32%	13413	4.81%	8861	0.00%
政务区	97	-21.77%	12654	-23.28%	12857	-11.36%
西南组团	143	-85.10%	13113	-85.17%	8047	-1.19%
北部组团	693	-35.71%	69628	-33.82%	6145	1.19%

(以上数据来自于楼市官方备案网站合肥家园网)