



新的一年,安徽经济发展究竟“脉动”如何?从即日起,市场星报、安徽财经网(www.ah-caijing.com)、掌中安徽特开辟“新春探市”栏目,深入楼市、车市、股市……聆听各行各业新年大干的“决心”,聆听老百姓对新年的期盼,传递和报道发生在江淮大地上经济的新气象、新风貌、新变化、新成效,讲述属于安徽老百姓幸福生活的精彩故事。

开栏语

## 去年商品房销售面积总量创新高

# 专家:2018年我省房价涨幅将趋缓

老子曾说,人们幸福生活的最高境界就是“各甘其食,美其服,安其居,乐其俗”。今年新年,在淮南山南新区恒大绿洲新家过年的小薛就深有体会,由于工作调动的需要,他去年卖了在老家铜陵的新房,在父母的支持下,在淮南市买了这套一百多平方米的二手房。不用再担心房价上涨,不用再担心房贷利率提升,不用再担心买不着满意的新房……来自安徽省经济信息中心的专家研判,2018年,安徽省房地产市场价格涨幅会逐步趋缓,将有更多的安徽人可以在今年“安居乐业”。

■ 记者 任金如

### 新春探市:过年,他们仍在买房

省城白领小丽狗年新年终于完成了一件大事,在过新年之前卖掉了在经开区九十几平方米的房子,在政务区买了一套超过一百平方米的二手房。虽然这是小丽爱人做的决定,但是小丽也很支持,因为看好合肥的发展,合肥的房价近几年只会稳步上涨,正好政务区有合适的二手房,因此果断出手。年后,小丽一家的头等大事,就是搬进花巨资买进的“新房”。

像小丽这样想住得更好的还不止一位。在安徽的宿州,今年春节,针对部分外地的返乡置业客,部分楼盘干脆“不打烊”,宿州的碧桂园推出了返乡置业的“大礼包”:返乡礼,客户凭返乡车票可获得精美礼包;暖冬礼,三天内按时签约客户可获得暖冬礼品;成交礼,成功认购客户可获得金龙鱼大米一袋……

而在安徽的合肥,从今年大年初三开始,各大楼盘就一反往年“冷静”的常态,开始积极“圈人”,特惠购房、发红包的活动……大年初六,一位准备在蜀山区购房的李先生就告诉市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)、掌中安徽记者,准备在有供暖的某小区购进一套改善型住房,春节来看房就是期盼有实惠,今年能顺利搬进新房,让家人生活更安逸。

### 行情变化:新房、二手房价格回调

国家统计局发布的1月份70大中城市房价数据显示,当月合肥新建商品住宅价格环比下跌0.1%,二手住宅价格环比持平。而过年之后的房价究竟是何水平?作为从业者最有发言权。昨日,还在忙着带人看房子的二手房中介小顾告诉记者:“相比前两年,还是今年的二手房行情更让人心里踏实。前年,合肥二手房无论什么样的房子一挂牌都能破万元,好一点的房子更是敢坐地起价。去年,合肥二手房的价格开始一路下跌,现在终于开始回调了,虽然现在价格多在14300元/平方米上下浮动,相比去年同期的15000元/平方米的均价要低,但市场供需开始逐步恢复平衡。我们找房源也不像以前那么难了。”

今年刚换了新公司的置业顾问小李,对楼市行情变化也深有感触,今年一些好楼盘不愁卖,今年大年初七开始正式上班,到了年初十,她就卖出去了4套房子,都是新客户现场签约,来了售楼部、听了项目介绍、看了样板房之后就果断“出手”。而去年,虽然所在的公司楼盘项目价格比目前所在楼盘价格要低,但因为项目一直在蓄客状态,后期项目建设缓慢,再加上商业配套各方面还不成熟,她手头蓄积的客户流失殆尽,最后她也不得不选择年后换公司。



行情变化

新房、二手房价格回调



房贷利率上浮

合肥房贷利率  
环比上涨幅度位列第6  
涨幅0.11%



购房疑虑

合肥持有房产的成本会越来越大



专家预判

今年安徽房价  
涨幅趋缓

### 房贷利率:买150万元房,或将多花24万

“不得不指出的一点是,狗年新年之后,合肥动辄能买得起150万元房产的,而且有购房资格的,并没剩下多少人。”昨日,省清源房地产研究院院长郭红兵告诉记者。因为房贷利率上浮已成普遍现象,并且没有放松痕迹,2018年度房贷利率保持继续上涨的可能性大,预计房贷利率整体基调仍为稳中偏紧。

这一现象的直接结果——购房者的钱袋子“受伤”。以一套总价为150万元的房产为例,首付三成,即要贷款105万元。按照等额本息还款法,20年还款年限来计算,与之前的九折利率相比,部分银行房贷利率上调,购房者每个月的月供将增加1006.52元,20年总利息多增加24万。不仅是合肥,开年以来,多地银行个人房贷利率被爆出上调消息。

据网贷平台融360大数据研究院发布的最新数据显示,2018年1月份全国首套房贷款平均利率为5.43%,相当于基准利率1.11倍,环比上升0.93%,同比上升21.75%。从当前全国信贷情况来看,二线城市上调情况甚至高于一线城市。其中,2018年1月份合肥首套房平均利率为5.5%,相当于上调10%以上,这一利率也是超过了当前全国平均水平。在被调查的35大城市中,合肥房贷利率环比上涨幅度位列第6,涨幅0.11%。

### 购房疑虑:现在不买,房价还会涨么?

采访中,许多准备购房的准业主,给记者留下了这样一个疑问:去年,全省常住人口已经达到6254.8万人,其中,合肥市常住人口达到796.5万人,比上年增长9.6万人,增长1.2%,成为仅次于阜阳市的省内人口第二大城市。按照经济学家的观点,城市人口能推升房价,合肥人口如此发展速度,是否会直接影响今年房价走势?是否尽早出手买房更合适?

郭红兵院长对此给出了“否定”的答案。在他看来,合肥楼市的存量巨大,就决定了省城不可能出现像北上广深那样的楼市发展趋势。仅以合肥为例,他们去年调查的结果大约有240万套存量房,按照三人为一户来计算,合肥现有家庭平均每户拥有房产为三套,已经达到限购的条件。而在每年合肥市区实际新增的5万人口中,增加的仍然是投资性购房的需求,国家楼市调控政策不放松,这部分需求不会有较大的发展空间。

如果还想买房,可以考虑持有合肥二手房,今年三季度将是购进合肥二手房的好机会,会有市场抛售现象出现,至于大家都关心的房产税,只要有相关草案公布,部分区域楼市过热的行情会得到压制,郭红兵院长建议,不要在像合肥这样的城市中大量持有房产,因为这两年即使房价在涨,合肥的房租水平依然波澜不惊,持有房产的成本会越来越大。

### 专家预判:今年安徽房价涨幅趋缓

来自安徽省经济信息中心的专家判断,控房价、房地产回归居住属性是本轮房地产市场调控的主要目标之一。合肥作为全国12个住房租赁试点城市之一,未来将加大住房租赁市场建设,引导购房者回归理性,将对房价平稳起到助推作用。同时,从我省纳入70个大中城市住房价格体系的合肥、蚌埠和安庆3个市来看,房价涨幅趋稳,在未来商品房销售继续回落的背景下,房价还会继续调整。房地产从严调控政策的延续,部分房地产开发企业为缓解资金压力将“以价换量”,加大楼市促销力度。未来房地产市场形势不容乐观,虽然2017年以来全省商品房销售面积增速持续回落,但仍保持正增长态势,商品房销售面积总量创历史新高。在房地产调控政策仍将延续从紧基调的背景下,2018年难以延续增长态势。

而作为国家的“最高智库”——中国社科院早已“发声”,2018年,商品房预计同比上涨3.7%,住宅价格预计同比上涨4.2%。各地政府即将要做的就是支持刚需客和改善性需求人群购房。要达到这个目标,2018年要做的,就是努力让百姓的人均可支配收入高于住宅价格涨幅。

