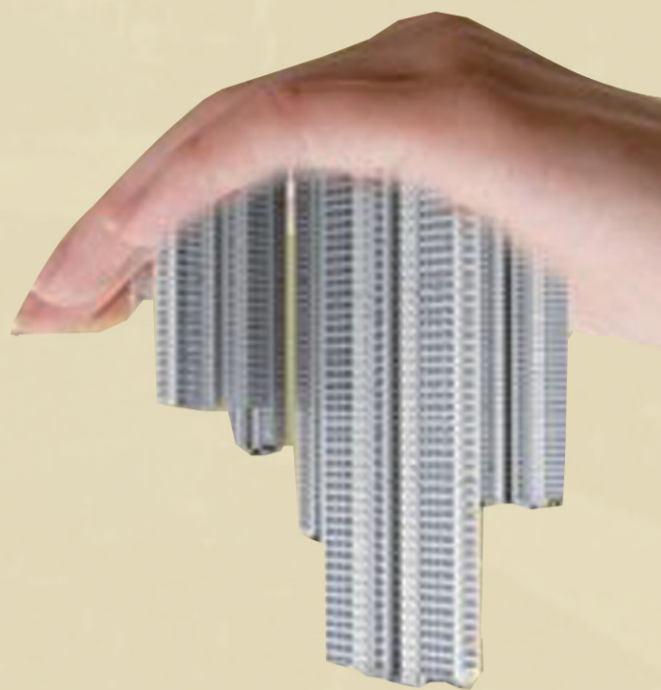




国家统计局发布的4月70个大中城市房价数据显示:一线城市房价平稳运行,二、三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅均出现上涨。二手房方面,70个城市中有61个出现上涨,其中合肥二手房均价环比上涨0.2%,价格基本持平。值得一提的是,从去年6月至今,合肥一、二手房房价已出现持续11个月的倒挂现象。

□ 唐朝



房价倒挂11个月,上半年成交超1.2万套

合肥二手房市场释放哪些信号?

倒挂成常态

二手房市场今年迎来回暖

根据链家研究院数据,2018年第一季度全国典型城市一、二手房价格倒挂非常普遍,已成为常态。

数据显示,深圳、佛山、厦门等8个城市房价倒挂情况严重,成都、长沙倒挂比重甚至已接近90%。合肥自2016年10月限购以后,最先受到影响的就是二手房市场,整个2017年全市关停了近百家中介门店,二手房房价也是出现了12连降。但即使这样,从去年6月至今,合肥二手房的成交均价始终高于新房均价,倒挂现象已持续近一年之久。

所谓一、二手房价格倒挂,其实就是指相同地段内,二手房的每平方米成交单价高于新建中的一手房单价。一般来说,新房、二手房的价格倒挂有两方面原因:第一是开发商出于对市场供求关系的考虑而重新制定了自己的定价策略使之符合市场行情;第二就是居民消费意识的改变,由原来向一手房市场一边倒的状况开始向理性的住房消费需求转变,更多的考虑二手房带来的如地段等便利与实惠。

2017年受调控影响,合肥二手房价格出现连跌的局面,但进入2018年以后,合肥房价出现了升温的迹象。根据安居客数据,目前合肥二手房最新均价是14386元/㎡,环比上涨0.34%,相比今年1月的均价,每平米上涨了110元。这也是自合肥限购以来,二手房房价涨幅最大的一次。而根据国家统计局的数据,从1月至今,无论环比还是同比,合肥二手房的价格都出现了一定的涨幅,其中滨湖区涨幅为1.27%,包河区的最高涨幅更是达到1.35%。

成交量大涨

合肥未来或进入存量房时代

近日,合肥市房管局发布了一则消息,其中提到:进入2018年后,存量房市场逐渐复苏,一季度全市存量住房共达成交易7978套,4月当月存量住房交易更是达到4313套,存量住房市场呈现全面回暖的态势。据了解,4月份以来合肥市房管局存量房管理科各窗口工作量直线攀升,其中阜南路窗口购房资格查询量已由年初日均40余户上升至80余户,5月4日当天更是近120户之多,存量房网签数量也由年初的日均30户左右增至50余户。

市场直观表现除了成交量上涨,还有就是中介的工作量。从链家数据上可以看到,进入5月份,二手房每日带看量都在1200多次,5月13日的带看量甚至高达3366次。2018年以来合肥二手房带看量开始抬头,比起去年11月、12月上升了30%左右。

2017至2018年,合肥土地供应主要集中在三县和市区的外围,这就造成合肥市区热门区域新房库存急剧下降,供需严重失调。尤其以西南区域的滨湖区、经开区、高新区和蜀山区最为严重,加上这些区域低价盘清盘、高价盘价格太高,让不少购房者选择变少。目前合肥很多限价盘价格受到热捧,开发商纷纷提高首付比例,甚至全款都不一定买到,对于手头资金有限的刚需来说,无疑被排除在外。4月底合肥出台了人才新政,未来可落户买房,短期内对楼市是一种刺激,买房需求将迎来一次小爆发。这让现在的购房者变得紧张起来,加快看房的节奏。业内专家预计,未来五年合肥或将进入二手房时代。

三孝口征迁工作启动

未来将打造地铁口商业综合体

三孝口要拆迁改造啦,你家在范围中吗?5月3日,庐阳区三孝口片区3号街道张贴文件,标志片区内房屋征收补偿方案(征求意见稿)正式出炉,意味着该片区拆迁工作即将启动。目前,拆迁计划还处于征求意见阶段,预计6月3日起正式启动搬迁交房工作。 □ 唐朝

拆迁细则公示

后期作为商业地块出让

根据该意见稿的规划,此次三孝口的拆迁范围东起飞凤街,西到金寨路,北起安庆路,南至长江中路,具体位于地铁2、5号线交汇处三孝口站、新华书店对面。在之前庐阳区公布的街坊规划中显示,这次征迁的三孝口片区建工集团地块将作为商业地块后期出让。与征迁意见稿同时出台的还有拆迁补偿方案,其中包含异地产权调换安置、货币补偿安置、被征收房屋面积和用途的确定、无效房屋处理以及住宅房屋征收奖励等细则。

细则中值得注意的是,在异地产权调换安置方案中,每户可增购最高不超过15平方米建筑面积,增购价格按照2500元/平方米执行,同时还包括临时安置补助费,18个月内按安置建筑面积18元/月/㎡;超过18个月至30个月内按27元/月/㎡;超过30个月按36元/月/㎡的标准支付。除了住房补偿外,被征迁的居民还可以选择货币补偿方式,由于拆迁片区属于老城区,交通便利、学区“傍身”,周边二手房均价普遍在20000元/㎡以上。如按同区域类似普通商品房评估价,又一批百万富翁即将诞生。

依托“十三五”规划

推动长江中路复兴

关于此次征迁工作,庐阳区早在两年前就有了初步计划。2016年1月9日,庐阳区“十三五”规划在人大会议中获批通过,其中一项重点任务就是在该区南部打造国家级中央商务区,推动长江中路复兴。具体措施包含三孝口片区地铁枢纽型商业综合开发,加快推进花园宾馆改扩建,及群力巷、总工会、安徽新闻出版局等重点区域的整体开发和改造升级,打造引领全省的商贸服务核心集聚区。如今地铁2号线已经通车,5号线正在加紧建设,开发地铁口商业综合体自然就提上了日程。

此前据多家媒体报道,三孝口安庆路南将打造150米高层商业综合体,正处于本次拆迁范围内。同时,根据三孝口区域商业规划,庐阳区将力争在2021年2月完成安庆路以南部分建设。规划中的地铁枢纽型商业中心完成建设后将与城隍庙衔接,三孝口和城隍庙两大商圈也将就此串联。未来到三孝口逛街,地上城隍庙、七桂塘,地下大型商业枢纽,立体商圈呼之欲出,联系到此前合肥九中对面的银泰中心二期工程已破土动工,长江中路复兴指日可待。