



# 上半年楼市关键词： 市场回暖



时光荏苒，在不经意间，2015年已经过去了一半。在已经过去的半年里，中国楼市发生了很大的变化，在政策的强力刺激下，需求回升，个别城市如深圳甚至出现了价格大幅反弹现象。

楼市格局不断演变，市场是否真的在不经意间回暖？我们有必要对过去半年进行梳理和回顾，以利于对未来市场发展趋势做出准确判断。

记者 任金如

## 【关键词1】 持续刺激

楼市政策发生改变，由之前抑制需求，转变为刺激需求。在今年年初经济前景不太乐观的大背景下，中央提出“分类指导、因地施策”的总体调控思路，重新调整楼市调控思路，并在3月底出台一系列刺激楼市需求的政策，包括调整信贷政策、减轻购房负担等，而安徽省也接连出台相关配套措施，包括取消或松动限购、放款贷款限制、连续降息、降低首付比例、提高公积金贷款额度等等措施，来刺激市场需求。

## 【关键词2】 连续降息

连续降息，极大降低了购房成本。6月27日，央行宣布降息，一年期贷款利率基准利率下调0.25个百分点，这是今年以来第三次降息。此次降息之后，购房成本再次下降，初步估算，与2014年11月22日以前的利率水平相比，贷款100万元（等额还款，20年期），月还款金额减少428.6元，总的利息开支节省超过10万元。住房消费仍然依赖信贷支持，在连续降息的作用下，不少处于观望态势的购房者，产生了入市的动力。

## 【关键词3】 支持改善

政策对改善性置业的态度也发生了变化，一系列有利于改善需求置业的政策出台，激发了此类消费群体的置业热情。比如调整二套房贷款首付比例，由此前六成降至四成，同时规定贷款利率也由商业银行自行确定，而无需硬性上浮1.1倍甚至更高。公积金贷款政策也明确，出于改善目的购置二套房，首付比例可降至三成。此外，对于改善型需求中部分换购群体，也因为营业税的免征条件放宽，免征年限由之前的满5年调整为满2年，卖房成本也降低不少。

## 【关键词4】 冰点回暖

年初，楼市还处于冰点期，到4月开始回暖。2015年上半年合肥市住宅的销售量接近4.1万套，这是近三年来销量最低，而且销售量也连续两年出现了下跌。从单月销售均价来看，1-4月份，基本上稳定在8200元/㎡左右，五年来同比涨幅首次超过10%。别看销量走低，但去库存量也很大。据数据统计，截至6月底，合肥市区剩余可售住宅类商品房32000余套，相较2014年，今年上半年库存量下跌近万套，降幅达到22%。这说明合肥并不缺买房人，也不缺房子卖……

## 【关键词5】 地王井喷

2015年上半年，3147.292亩合肥土地被房企迅速分食，424.9万元/亩的成交单价，远远超出去年上半年346万元/亩的价格。合肥单价地王再被刷新，多区域单价地王也再被刷新，频频出现溢价率爆表。热点事件频发，葛洲坝首进入，复星新落子等频频引爆行业，其中不得不提的便是万达城再度扩容，拿下上半年最大出让面积的“巨无霸”地块，国购集团在激烈竞争中抢下W1501号金钻地块，成为上半年出让价最高的地块，同时成为合肥“新地王”。

## 【关键词6】 疯抢豪宅

我们在感叹“房价贵”、“涨大块”的同时，合肥的豪宅却在被疯抢中。2015年5月19日旭辉湖山源著别墅首开告罄，2小时狂销6.18亿。其别墅均价为16000元/㎡，6月19日旭辉湖山源著洋房开盘，2小时狂销2.68亿，其洋房均价为12000元/㎡。6月27日，万科城市之光，一个多小时即热销九成，劲销七亿，其均价达12000元/㎡。合肥当代moma首期开盘热销2亿元其高层均价15000元/㎡、洋房19000元/㎡，五月单月成交1.3亿并涨价800元/㎡。

## 【关键词7】 房企突围

房地产开发商不再只是从事商品住宅开发，同时还会做别的事，在楼市新常态下，房企在积极谋求转型。大型房企在这方面走得更为坚决，比如万达集团加快轻资产化步伐，与快钱共同推出众筹产品“稳赚1号”，募集50亿元资金，后续还会推出更多的类似产品；绿地集团除了涉足能源、金融领域之外，还进入城市轨道交通建设行业；恒大集团在全国率先提出免费退房等。

## 【关键词8】 区域领跑

滨湖新区、政务新区的大多数楼盘房价已在万元每平。合肥政务区可谓合肥房价最高的区域，土地的稀缺致属房荒，今年以来住宅价格继续上扬，均价高达11000元/㎡，但片区在售房源仍不愁卖。滨湖新区作为合肥市重点打造的城市副中心，截至上半年滨湖区房价高层住宅房价均价已超8000元/㎡。政务区、滨湖区等多数楼盘均价已超老城区房价。

## 【关键词9】 商业遇冷

2015年上半年商业类商品房销售备案10079套，销售均价11091元/㎡。2015年起，商业市场供需均处于下降通道，均价受专业市场集中备案影响波动明显。市场区域差异明显，其中市区供应集中在政务区、滨湖区以及高新区等区域，成交主要是新站区专业市场项目。2013年至今商业物业供应持续加大，但产品同质化严重，去化周期延长。

## 【关键词10】 库存半年

存量房方面，2014年以来住宅市场整体存量小幅波动，连续多期去化周期在6个月以内。合肥作为省会城市，在产业发展、资源配置方面具有明显优势，持续人口导入为房地产发展奠定坚实基础。上半年合肥市各区域商品住宅去化周期分化明显，其中各市区去化周期均在6个月以内，县域去化周期11个月左右。市区方面，滨湖区存量最大，但整体市场去化良好，去化压力不大；庐阳、包河等老城区在早期项目去化不力影响下存量较高；新站存量最小，后期多项目入市有望缓解其房荒。县域方面，受利好政策影响有限，整体存量处于合肥市场高位。

## 【关键词11】 疯狂成交季

2015年的合肥二手房在经历了短暂的沉寂后成交量迎来“井喷”，除了各产权交易中心外排队的人群，单月成交近5100套左右创了历史新高。2015年合肥二手房遇到了“史上最疯狂”成交季，根据合肥市房地产相关部门的数据显示，5、6月份，二手房成交量均超过了5000套。根据2014年合肥房地产年鉴数据，2014年合肥登记成交二手住宅月均成交2637套。以此数据计算，今年5、6月份的二手房成交量是去年年平均成交量的近2倍。

## 【关键词12】 学区房不愁卖

学区房不愁卖，名校学区房更不愁卖。量价齐涨注定成为今年二手学区房市场的“代名词”。以政务区为例，有双学区的天鹅湖畔小区二手房成交价基本在14000元/平米左右，已经超过了区域内大部分新房项目。除去小区的位置因素外，双名校学区是价格溢价的主要因素。另一方面营业税新政在无形中抬高了二手学区房的表面价格。

