

# 合肥楼市进入“暴走”模式

## 一个小时,二手房价涨了十万

### 专家提醒:莫要恐慌性入市

合肥虽然没有一套房房价抵上一个上市公司的年利润,但农历新年后,部分区域房价上涨速度“嗖”地一下就上去了,已成不争的事实。市场星报、安徽财经网记者近日走访发现,曾几何时街头巷尾谈股色变的合肥大妈们,现在已经有了新谈资——房价。高新区的新房房价都卖到了两万,经开区的二手房的房价都能“哄抬”到一万……有市民感慨,今年年初没下手买房,现在算算手头的资金,无论是新房还是二手房,真买不起了。

□ 记者 任金如

#### 二手房: 房东一小时内涨价十万

昨日下午,在蜀山区房地产交易中心门口,某位购房者正在大声训斥旁边的房地产中介人员:“说好的一点半在交易中心门口等,为什么两点半才来,如果你有事情可以不约我们办理过户,既然约好了为什么让我们等那么久?”被训斥的中介人员不停解释说自己今天太忙了,并不停道歉。在房地产交易中心,不乏等待办证的购房者,而在咨询窗口,更有人在排队等待咨询。

在上周契税、营业税利好政策的影响下,合肥的房地产市场已经开始出现波动,上周末不少二手房房东纷纷上调挂牌均价,市场星报、安徽财经网记者综合多家中介信息发现,在利好政策刺激下,大部分房东都将自己房子的挂牌价格上调了5%~10%,这也是不少购买二手房的购房者着急过户的原因。

二手房现在到了被逼着涨价的地步,省城闵小姐深有感触地说。她上周末挂牌出售一套经开区九溪江南92平方米的住宅,没想到三天之内,来了120多人要看房,十几个带着客户的房产中介人员围着她讲价,她原先的挂牌价是85万元,谈了近一个小时,房子最终的成交价是96万元。

而像闵小姐这样迅速出售房子的,还是少数。多名中介人员告诉记者,由于市场环境的影响,很多房东希望对自己的房屋“待价而沽”,市场交易房源少,这个情况也导致了看房人多但可买房源少,涨价很明显。

#### 新房:高新区单盘备案价破二万

“高新区普通住宅的备案价都2万多?真不敢相信。”昨日,一央企开发商人士对市场星报、安徽财经网记者感慨。不了解合肥楼市新房到底有多贵的购房者,登录合肥市物价局官网,只要点击合肥市商品住宅明码标价查询栏目,你就会发现,合肥均价超万元甚至两万元的住宅比比皆是。

位于高新区方兴大道与云飞路交口,文一名门的学府里新备案小户型,备案价多在两万元以上。其中,带阁楼的412房,建筑面积33.48平方米,一室两厅的普通住宅,备案价达到21808.4元。而在备案表的同一页中,位于庐阳区别墅项目城市公馆,备案价格大多才超过两万,位于蜀山区别墅项目大富山庄,备案价格只超过一万。

学府里备案住宅价格都超过别墅,显然

有十足的“价高”理由。在备案表上对这个项目的介绍中,地铁2号线、7号线、4号线均经过这里,该项目还与(合肥)奥特莱斯艺术商业街紧邻,同时还有项目本身规划的3000平方米沿街商业街区。“物以稀为贵的地段,想要就别嫌贵”,业内人士点评。

房价上涨已是事实,为什么涨,会不会继续涨下去,是企业、买卖双方都在思考的问题。去年,滨湖区、政务区频频爆出万元楼面价,成了今年楼盘涨价的“底气”,省清源房地产研究院专家陈伟认为,去年合肥楼面地价破万的地块3宗,超过8000元/平方米的5宗……电影《美人鱼》中疯狂竞拍青罗湾土地以抬高周边楼价,在合肥已经有了现实版的演绎。但整体地价上涨并没有造成购房者的抗拒,更多涌现的是春节前后的恐慌性抢房。

#### 专家提醒:莫要恐慌性入市

一二手房价格同步上涨已成事实,购房者集中入市,在一定程度上也会继续推高房价的涨幅。合肥万途地产营销策略机构总经理孙宜庆分析,从春节开始,合肥楼市供不应求的状况就较为普遍,购房者担心买不到房,一听开盘就蜂拥而至,“变相”助推了房价上涨,而实际上合肥房价上涨的主动动力还是地价,区域新房供应不足会导致二手房价格疯涨。

从楼市库存数据就可以看出,截止到1月底,合肥政务区住宅可售套数为500余套,为合肥最低,以1月份月销314套的销量来计算,不到2个月就可以售罄。如果没有新房源的补给,政务区二手房价格“水涨船高”是在预料之中,市场星报、安徽财经网记者在实地走访中也发现,政务区二手房价格普遍高涨,近期,天鹅湖畔

价格达到18000-20000元/平方米,岸上玫瑰成交价格甚至达到了21000元/平方米。而至于其他区域,除学区房以外,二手房价格大涨,有房东和中介人员轮流“坐庄”哄抬房价的可能,业内人士透露,一个区域如果有很多新房,二手房价格不可能涨过新房的,其中错综复杂的潜规则只有圈内人懂。

随着3月份的到来,合肥楼市供应量将会有明显变化,孙宜庆认为,新房市场出现“房荒”的可能性小,在这之前大家不必惊慌入市。至于未来合肥房价会怎么走?安徽思维沃客企业管理咨询公司总经理周家全判断,随着市场供量逐步增加,合肥楼市供不应求局面将得到缓解,房价上涨的势头或在一定程度上得到“抑制”,涨速放缓,预计到今年四季度量价会趋向平稳。

## 网吧升级网咖营业额翻倍

星报讯(李光跃 记者 王涛) 春节假期过后,位于滨湖新区世纪金源购物中心二楼的一家网吧重新开张,在全新升级过后的网吧内,清一色的电脑设备,颇具设计感的装修风格以及供应咖啡、蛋糕的吧台……没有网吧里常见的喧闹和烟雾缭绕。经过将近两个月的装修与改造,它已彻底颠覆了之前网吧“脏乱差”的形象,一个具有多功能文化休闲的“网咖”呈现在消费者的面前。

“对于文化娱乐市场管理来说,最在意的莫过于日常经营中出现的违规问题,譬如说网管工作不严谨,身份信息登记不严格,网吧空间格局小脏乱差,网吧安全设施不健全,以及与周边网吧恶性竞争等弊病。而在这个升级后的网吧里,干净,明亮,简洁,舒适是给人的整体印象。”滨湖城管办文管中队队长张伟说。该网吧的设置标准就是通过高投入严要求标准化的方式拉开与一般网

络文化经营场所的差距,网吧对工作人员管理有着严格的标准,工作人员都是通过规范途径招聘,人员上下班实行严格考勤制度,摆脱了之前网吧老板对场所的单一管控,实现了“谁上班,谁负责”的管理目标。

同时网吧的文化功能也在这家网吧内体现出来,更多人性化、小而精的设计蕴含其中,如专门提供休息聊天的书桌,琳琅满目的绿色环保装饰配件,专为吸烟网民提供的吸烟区域等,这样的设计不仅提升了网吧的整体档次,同时也为其他网吧的转型升级开了一个好头。

“目前滨湖新区十四家网吧中已有七家先后成功转型为网咖,网吧转型助推滨湖新区文化娱乐市场管理水平,我们将结合网吧升级转型在管理和服务方面进一步精益求精,推动整个文化娱乐行业良性上升发展。”张伟说。

