

滨湖区房价破两万指日可待

76.89亿元！合肥土地总价昨创新高

□ 章媛 记者 任金如

昨日下午，合肥迎来开春之后的首场土地拍卖，也是3月份唯一一宗土地拍卖。2015年的合肥土地市场溢价率创新高，直接造成了2016年开春之后合肥房价大幅上涨的局面。2016年，合肥土地市场究竟会为明年楼市奠定什么样的基调？昨日，滨湖区近700亩巨无霸地块，成交总价76.89亿元，创滨湖区和合肥总价新高纪录；政务区百亩黄金地块，成交总价27.51亿元，刷新政务区总价地王。滨湖区住宅新房房价破两万已经是指日可待的事情了，业内点评。

风向标：大铺头房价将破9000元

从昨日的第一块土地入场，似乎已经预示着明年合肥房价的居高不下。首先拍卖的是蜀山区19.85亩的居住、服务业用地，位于科学院路以东、樊洼路以南，出让年限40年、住宅70年，参考地价500万元/亩，竞买保证金2000万元。

该地块临近董铺水库，周边居住氛围浓厚，山湖新村、枫丹白鹭湖公馆等社区紧邻该地块，周边人居环境较为成熟。共有12位竞买人参加该宗地的竞拍，起拍价500万元/亩，刚开始1分钟，价格已经被抬高到600万元/亩。77号、11号竞买人相继跳价，地价迅速突破1000万元/亩的单价。最终，合肥英泰地产以单价1700万元/亩取得该宗地的使用权，总价3.37亿元，溢价率达到240%，楼面价达到8500元/平方米。而这个楼面价也意味着，该区域未来住宅的新房市场的入市价在9000元/平方米以上。

戏剧化：巨无霸地块被延迟出让

接下来拍卖的是滨湖区699.78亩商

3月24日合肥出让4宗土地				
竞得房企	成交单价(万元/亩)	成交总价(亿元)	楼面地价(元/m²)	地块详情
融创地产	2600	27.51	13928.57	政务 ZWQTA-027-1 政务区合作化路以西、南二环路以北
英泰地产	1700	3.37	8500	蜀山 W1601 蜀山区科学院路以东、樊洼路以南
文一集团	2400	76.89	假如容积率2.0 楼面价18000 假如容积率2.5 楼面价：14400	滨湖 BH2015-09 滨湖区包河大道以西、杭州路两侧
江苏华江联合庐江申川	300	3.53	2102.82	庐江县2# 城东新区晨光路与冶山路 (原经四路)交口东南角

业、居住用地，位于包河大道以西、杭州路两侧，与合肥万达文化旅游城住宅仅一路之隔，安徽省政府大楼与该地块也较近。

没想到的是该地块开拍前，所有竞买人都被喊入小房间开会。替代出场的是庐江县2号地块，位于城东新区晨光路与冶山路(原经四路)交口东南角，出让面积117.67亩，规划为商住，出让年限：居住70年、商业40年，参考地价180万/亩，竞买保证金1亿元。4位竞买人参加竞拍，最终，庐江申川、江苏华江置业以单价300万元/亩摘得庐江县2号地块，总价3.53亿元，溢价率达到66.67%，楼面价是2102.82元/平方米。

大热门：文一豪掷千金拿地

姗姗来迟的滨湖区巨无霸地块，终于被排在第三入场，共8位竞买人参加了竞拍。480万元的起拍价，7号竞买人几次跳价，将地价抬高到了

980万元。

参加竞拍的开发商们，也让现场的“观众们”明白了什么叫“不差钱”。12号竞买人安徽置地举牌98次，78号竞买人金科地产举牌85次，48号竞买人保利地产举牌8次，15号竞买人文一地产举牌12次。最终，文一地产以2400万元/亩的单价取得该宗地使用权，溢价率达到400%，总价76.89亿元。以通常的容积率2.5来计算，住宅的楼面价达到1.44万元/平方米，以2.0容积率计算，住宅楼面价达到1.8万元/平方米。这也就意味着未来该住宅入市价将在2万元/平方米以上。

紧接着入市的第四宗地块，为庐阳区7.48亩商业用地，而又一戏剧性的事情发生，虽然仅有3位竞买人参加，拍卖节奏也明显变缓，但是经过多轮大战之后，该宗地最终举牌的房企是谁在现场有了争议。到记者发稿时为止，该宗地究竟该花落谁家，没有正式结论。

黄金地：融创第二次“出手”

昨日，最后一宗入市的就是政务区超百亩的黄金地块，位于政务区合作化路以西、南二环路以北，参考地价520万元/亩，竞买保证金1.5亿元。

短短1分钟，地价屡次被刷新，10号竞买人叫价2000万元/亩，1号竞买人叫价2500万元/亩，最终，9号竞买人融创地产以2600万元/亩的单价取得该宗地的使用权，总价27.51亿元，刷新政务区总价新高，楼面价13928.57元/平方米，溢价率达到400%。

而仅在几个月之前，2015年12月30日，融创地产首次进入合肥就击退16家房企，以2850万元/亩的价格拿下政务区ZWQTA-025号地块的使用权，创新合肥土地单价，居住楼面价达到17100.00元/平方米。而对于第二次拿地，业内人士预测，之后还会继续做融创的中高端系列产品。

二手房价格疯涨 但房产中介并不开心：“现在的合肥房市，我也看不懂”

□ 记者 丁林

自去年底以来，合肥部分地段二手房成交均价涨幅有30%。按理说，市场好起来，房产中介小哥们应该开心才是。但这次楼市的“暴动”，大多数小哥都说没赚到钱。究其原因，有中介小哥说，二手房源少，当然也存在房主惜售。

昨日，市场星报、安徽财经网记者走访省城多个房产中介营业部，记录了“有价无市”下中介小哥们的各种表情。

二手房市热闹 但真正成交的不多

在省城宁国路与太湖路附近一家房产中介营业部，小李算是新员工，可遇上楼市涨价，在小李看来也不完全是好事。

“张大哥，您回合肥了吗？”昨日下午，小李拿起手机给之前一名登记买房的客户拨了电话，对方的回答是正在出差，“那好吧，等您回来，想看房时再联系我。”

“他前几天的确是在外地出差，现在应该回来了，但不想看房估计还有其他一些想法吧。”小李自言自语。

不光是小李，在铜陵路与太湖路交口附近一家中介公司的桂姑娘，这几天也在给平台中留存号码的客户挨个打电话，邀请对方来看房。“真正交易成功的不多，因为房源很有限。”桂姑娘说。

看房的人太多 卖家现场“竞拍”

甄经理是马鞍山路与太湖路交口处一家房产中介的工作人员。昨天晚上9点钟，他还在营业部。

“晚上刚带上客户去万振逍遥苑看了一个小公寓，哪知道房主又坐地涨价。”说到这，甄经理可谓气不打一处来，

“我早前就和房东说好了，总价51万，这才带上客户去看房子的。”可是，到了房主家中，却遭遇近一段时间经常遭遇的窘境：房主从51万元涨到了55万元，“说实在的，可能我还不是很专业，现在的房市我也看不懂。”

说到这，甄经理就想起了几天前在和地蓝湾小区遇到的一件事。当天，甄经理带上一位客户过去看房，谁知道，房主家中当时已经聚集了很多来看房的人，之前房主挂出的价格是115万元，可是见到看房的人挤满了屋子，房主当场放话：“今天谁出的价格高就卖给谁。”最后，这套94平方米的房子卖了141万元。

买家下十万定金 卖家依然毁约

刘小五是省城卫岗附近一家房产中介的员工。对于这段时间自己的工作，刘小五说，价格在高位，看上去很热闹，但成交的并不多。

“几天才能成交一套房子。”刘小五觉得，造成目前交易不多的情况除了房源少、房主惜售之外，购房者相比之前也理性了很多，不再一窝蜂去追涨了。

“之前有个客户担心房主毁约，一次性给了10万元定金。”但是，刘小五说，第二天，房主还是说房子不卖了，也愿意再赔付10万元给客户，“既然愿意赔10万，至少房子要多卖出20万。”

房主们让刘小五们很头疼，购房者又何尝不是。

刘小五说，渐渐地，买房的人开始都理性起来了，不是说不买，在遇到一些性价比比较高的房源时，客户也会下单。但是，客户为了从哪里省一点，开始打起了中介费的主意。

“有些客户委托我们带去看房子，觉得还不错的话，最后通过层层关系找到另外一家中介公司，办理成交。”这样做是为了什么？刘小五说，购房者想在中介费上省一点下来。