

2016年合肥房地产市场盘点——

商品房频涨 限购令急下

2016年合肥城市大建设继续推进,长三角城市群副中心城市的定位、合芜蚌国家型自主创新示范区的批复、空港经济示范区的规划建设……地铁、绕城高速、高铁、城市内交通网及全国性交通枢纽不断完善,合肥的城市建设正在快速发展与扩张,并早已成为省内人口净流入性城市。

如此形势之下,房价也随着“跟疯涨”,似乎一夜之间整个合肥楼市陷入一场可怕的狂热中。10月2日晚合肥市政府正式发布楼市调控政策,为疯狂的楼市降温,情节跌宕起伏堪称“年度史诗级大剧”。如今看来,这场“大剧”注定要被载入2016合肥楼市的史册……

■ 曾梅

住宅市场：
恐慌性“抢”房、成交量爆发式增长

数据显示,截至2016年11月30日,合肥住宅市场已累计成交住宅近73000套,其主要成交集中于前三季度,超70000套。从成交总数上看限购政策实施前合肥楼市是非常之火爆。

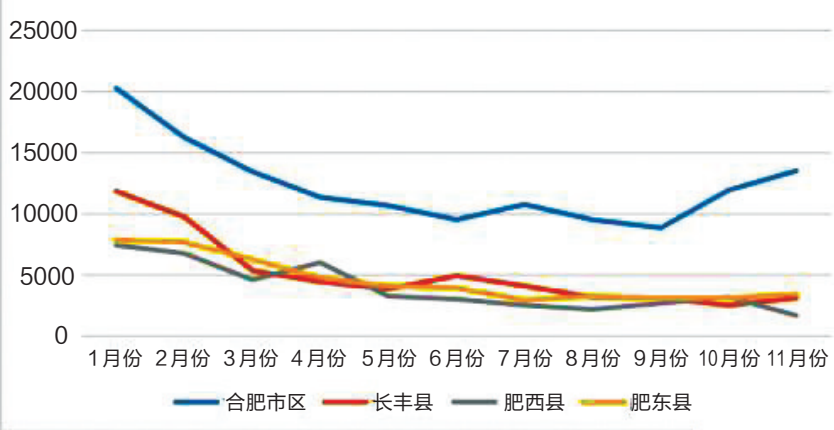
星空地产研究院研究员李洪沛分析,导致2016年合肥楼市火热原因主要有两大方面,第一个方面与整个2015年宽松的货币政策有关,多次的降准降息带来的热钱过多,大量的投资资金进入房地产市场;第二个方面则与合肥整体的市场环境有关,2015年下半年开始合肥住宅市场的库存量一直在不断的下降,平均去化周期仅2个月左右,那么这也就导致了市场买房相对恐慌,无房可买、无房可卖成为市场的主要特征,而2015年年底最后一场土拍多个地王的产生无疑又是市场火热的较强催化剂,2016年在多重效用并行的情况下,前三季度合肥住宅市场的成交量达到近几年交易最高峰。

市区房价：
涨涨涨,均价过万不是梦

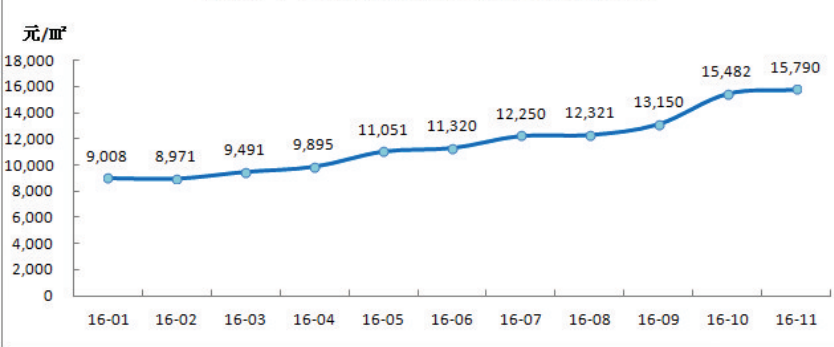
回顾2016年合肥房价,无外乎用“疯涨”来概括,2015年底全市均价不足九千,而截至2016年11月30日,合肥新房月度房价已逼近1.6万元/㎡。合肥1~11月总房价上涨2000多元/㎡,而1~11月份,高新区房价上涨了近4500元/㎡。虽然自4月份开始围绕房价的调控意见在不断出台,但月度房价受成交项目影响,自年初正式破九千后,合肥房价不断上涨的势头始终没有得到有效控制,而10、11月房价则始终高居15000元/㎡之上,全市年平均房价除瑶海、新站区外,其他七个区域均在万元以上,其火爆程度,使合肥一跃成为“四小龙”城市之一。

4月份,省行政中心正式搬迁滨湖、11月份开始以中国银行为首的金融机构陆续搬迁、以及合肥万达城正式开业,滨湖新区在迅速发展,投资客大量注入市场的同时,新房房价由2015年的不到九千涨至一万二以上,上涨了3500元/㎡左右。

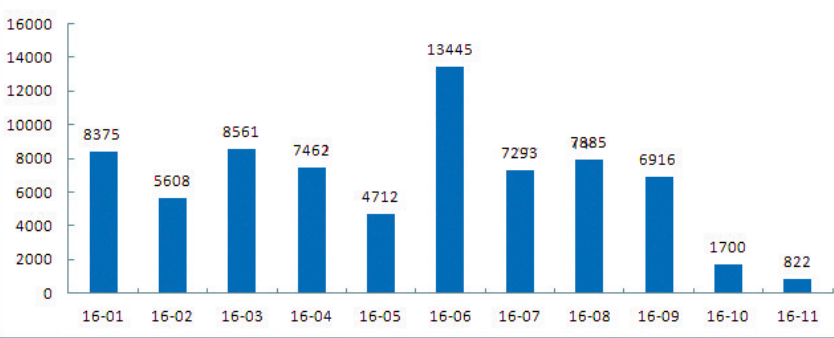
2016年合肥市区及三县住宅库存走势图



2016年合肥新房月度房价走势图



2016年合肥新房月度成交走势图



推盘销售：
“捂盘”“日光盘”，盘盘虐心

据不完全统计数据显示,2016年1~11月合肥楼市总商品房入市套数为10.25万套,其中,住宅入市量套数为6.26万套,住宅入市量占总商品房的61.07%。从开盘现场同样看出楼市的火爆局面,开盘现场多是座无虚席,“抢房”成为今年楼市开盘关键词,开盘即售罄、“日光盘”也是市场的常态。

合肥楼市推盘情况或多或少还是受到楼市政策影响,10月2日调控政策正式发布前,围绕“捂盘销售”“绑家装”“绑车位”等楼市乱象以及不断上涨的房价,相关部门已在不断出台各种调控意见,同时,限购、限贷的风声也是不断,这些对于市场来说都会带来一定的冲击。

9月底,以苏州、厦门、杭州、南京为主的二线城市重启限购政策,部分一线城市政策也在逐步收紧,合肥重启限购也日益明显。

土地市场：
地王频现、政府限制地块入市价

2016年合肥土地市场无疑是历史上浓墨重彩的一笔,自2015年12月最后一场土拍多个地王的出现,2016年合肥土地市场便是逢土拍必出地王,各个区域土地成交单价、楼面价、溢价率都在不断被刷新,也因此有了针对土地市场的多个政策。加大土地供应,实行差异性的土地供应甚至到10月2日开展已供居住用地专项治理;严格居住用地供应条件,限制参与土拍房企拍卖资格,限制地块商品房入市价,拍卖方式也是由往期的集中拍卖向多场次同时并联拍卖、网拍、“并联+限价+摇号”不断变更。

星空地产研究院研究员李洪沛认为,合肥土地供应量的大量增加、土拍方式的不断转变主要还是受今年以来地价的不断上涨、地王的层出不穷影响,土地一级市场价格的不攀升,对于商品房的开发成本必然是不断增加的,反馈到二级市场即是地块所属房价的上涨,同时周边区域房价也定会跟风涨价。(数据来自于星空地产研究院研究员李洪沛)

