

供地万亩+严格限价—— 看明年楼市 听专家解说

几天前,《中国城市家庭住房消费调查报告(2016)》在南开大学发布,“中国住房价格风险指数”排名同步出炉,合肥因为房价又一次引发了全国关注。不可否认,今年合肥的房价上涨速度,真真是对得起“霸都”的称号。

国家统计局近期发布了70个大中城市住宅销售价格统计数据,合肥11月新建商品住宅销售价格首次出现环比下跌0.1%。

在一年的涨价狂欢和年底稳中微跌的经历之后,2017年合肥房价还能不能挺住?为此,记者综合了各方数据和多位专家的声音,为您一一解读预测。

■ 曾梅

超10万套新房上市 62家纯新盘亮相

据365新房中心统计,2017年合肥九区三县共162家楼盘预计上市量将超过10万套,推出面积约1289.4万方,其中在售100家加推约65929套房源,约779.3万方,纯新盘及地块62家约41748套房源,约510.1万方入市。三县预计44家超3万套约347万方入市。

调控政策出台之后,合肥楼市的“寒意”已经非常明显。楼市从之前的卖方市场已经悄然向买方市场转变,特价房、老带新等促销方式也重出江湖。2017年,合肥房价能不能抗住?

而根据合肥国土资源局发布的合肥2017~2019年住宅用地滚动供应计划来看,2017~2019年这三年住宅用地供应总量约为32500亩。

其中,2017年供应住宅用地约10500亩、2018年供应住宅用地约11000亩、2019年供应住宅用地约11000亩。

土地供应量持续加大,市场房源供不应求的局面将得到大大缓解。如果这些土地真的全部推出,那对于2017年想要买房的购房者来说,再也不用担心买不到房了。

房价能否挺住 谁会下跌

土地供应量明确加大,土拍“限价令”也已经从市区落到三县。土地价格被严格控制之后,合肥市区再未出现高价地王,房价大涨失去了源动力。而随着市场供应量的增加,谁会绷不住?哪里最有可能出现下跌?

在省房协副秘书长、清源房地产研究院院长郭红兵看来,它们无疑风险最大。

1、高价地扎堆的楼市新兴板块。楼面价动辄1万五六,未来2万甚至3万的入市售价,谁会来买单?

2、前期价格上涨预期过高的区域。在2016年上半年的这波楼市狂潮中,不少区域楼盘价格涨幅超100%。一旦楼市冷了,该怎么办?

3、规划利好提前透支、相关配套短时间跟不上的新区。没有配套这样的硬实力去支撑,光靠透支的规划利好去“画大饼”,房价再高也是虚高。

4、产品和品牌实力较弱的楼盘。如果产品优势不明显,品牌没有知名度,在这一场竞争中,想要突围太难。

展望2017:挑战与机遇并存

省房协副秘书长、清源房地产研究院院长郭红兵认为,2017年的合肥楼市,即将进入品牌发展、品质提升的新时期。

依然活跃的刚性需求和合理的改善投资性需求,是合肥楼市能够继续健康发展的基石。依托国家在房地产市场方面建立长效机制改革的深化,以及合肥市现代化滨湖大城市建设脚步,合肥楼市依然会稳健地发展,这一点是毋庸置疑的。

新一轮调控有力地打击了市场中的投机性需求,也有力地打击了违规违法的交易行为。投机性需求和过度投资性需求的退场已经带来了交易量的下降,预期2017年的交易量也会保持在一个相对合理的水平上,而不会出现像2015年底到2016年的过度火爆的情况,市场交易秩序也会更加规范。

预测2017: 专家和业内人士不乐观

观点1:明年市场稳定为主

安徽省清源房地产研究院院长郭红兵:2017年合肥房地产市场稳定为主。“首先,量先低后高,缓慢回升。其次,价格先稳,后续还要看政策的持续力度,继续涨已无可能。”他说。

安徽建筑大学房地产研究所所长李国昌:明年合肥房地产市场会趋于平稳,因为目前政府采取了一系列措施,包括土地政策、备案政策等,明年楼市会趋于平稳。

合肥国祯广场营销部经理刘家勇:合肥明年的楼市一定是稳健发展,调控效果更加显著,不会出现2016年上半年这种量

价暴涨的现象,市场会更加理性和健康。

绿地御徽营销总监张音明:如果2017年在没有新政策干预情况下,合肥楼市整体走势预计将会出现量价平稳局面,但不同的区域仍将会分化调整。限购前主城、近郊、远郊差不多,毛坯、精装差不多,品牌、一般开发商差不多价格的局面将会打破。购房者将会理性地用自己口袋里的人民币进行投票,对一些品牌开发商、周边配套齐全、地段优势明显、产品高附加值的项目来说是一次机会。

高速地产集团合肥有限公司副总经理陈怀琛:明年楼市会健康平稳发展。

观点2:量价下滑市场悲观

合肥学院房地产研究所副所长凌斌:明年合肥楼市成交量会明显下滑,至少下跌30%左右;价格会进入一个平台期,预计一年半左右的时间。

安徽房地产研究会秘书长汪远:2017年,合肥楼市前半年会量价齐跌,后半根据政策的情况会有所改善,逐步平稳,缓慢回温,总之明年开发企业要做好充分克服困难的准备。

安徽清源房地产研究院副院长王秋燕:此轮调控后,合肥楼市将步入新一轮的下滑周期,2017年成交量将会大幅下滑,预计跌幅30%左右;价格方面,在不出台大的政策变动的情况下,整体均价

松动的可能性不大,但不排除个别楼盘战略性降价的可能性。

合富辉煌安徽区域市场研究部主任徐阳:未来1-1.5年的市场呈现走冷,销量走低或维持低位,价格的话,不排除部分项目会选择降价处理,政府的限价也只能是短期的策略,合肥整体均价大幅下滑可能性不高,城市本身的快速发展以及对外来人口的吸引力决定着房价很难大降。

合肥宝能城营销负责人 冯永峰:2017年预计整体市场“量降价滞”,初步预判2016年上半年之前拿地项目日子会好过些,新入市地王项目日子短期还是比较困难,需要以时间换空间。

观点3:有涨价可能

安徽振兴集团副总经理王强:2017合肥楼市相较2016年市场,由于新盘入市较多,上涨空间应该有的。

华南城营销总监闫彦:先抑后扬,调整期较长。

旭辉铂悦庐州府营销总汪俊:短期来看,2017年受政府强力的调控政策影响,市场真实的局面应该会呈现量跌价稳的趋势。长期来看,合肥依然是一个在价格及交易量上非常乐观的城市,人口的红利没有变,都会圈的城市格局没有变,金融的杠杆属性没有变,货币的流动性及贬值没有变,中国人对资产的获取及渴望没有变。

海尔地产华东区域总经理吴成:2017年合肥房价全年会呈整体上扬趋势,上半年调控平稳,下半年量增价稳中上扬,年底可望报复性反弹。

国贸地产营销部副经理 倪繁林:无论政府推行怎样的调控政策,由于合肥自身的城市定位,房价出现大幅度下降是小概率事件,未来依然会保持稳中有升的状态。2017年面世的基本上都是2016年的地王项目,在高地价基础上一定是高房价,开发企业不会亏本经营,只有合理安排开发节奏,提升项目品质,适当安排推售节点才能使得项目实现良好的周期运转。

观点4:态度谨慎

1、中国铁建华东公司合肥事业部营销总监 徐元梓:2017年市场变化还要看政府调控,政策变化直接影响市场走向。

2、新华商管公司总经理 沈强:

2017年以稳为主,在十九大召开之前,我相信市场都属于高压态势,所以我建议大家应该根据自己企业的性质来拿地推盘。

结束语

疯涨的房价已脱离了中国的人口结构变化和经济的基本面,潜藏巨大风险。住有所居,让住房回归居住属性,对于实现房地产市场的平稳健康发展具有重要意义。2016年合肥房价大涨之势已去,2017年能否平稳着陆,我们共同关注。