

房产调控政策下 合肥“地王”项目还好吗？

近两年来，“地王”成为了合肥房地产市场的新热词。所谓“地王”，严格上是指某一区域内总价或每亩单价最高的地块。这些地块大都为居住用地，容积率较低，开发的项目也都是高端类住宅，价格不菲。因此“地王”也逐渐成为了豪宅的代名词。据统计，目前合肥市九区三县从2015年起，至今已“诞生”了18个“地王”项目。在合肥楼市严格调控的大环境下，这些“地王”的状态又如何呢？

□ 唐朝

2016年的合肥“地王”最多

2016年对于合肥房地产市场是十分火热的一年，目前整个合肥市的在售或即将上市的18个“地王”项目中，有15个在当年产生。通过查询土拍结果可以发现，这些“地王”很多都在同一天出让：最多的是在2016年9月23日，在该日的土地拍卖中，仅一个下午的时间合肥市就“诞生”了6个新“地王”。

土地市场“地王”频出，带动了许多中小房企“跟风”拿地，最直接的影响就是住宅楼面价的居高不下。所谓楼面价，就是指楼盘在销售时，单位售价中所包含的土地成本，这也是房屋售价的重要参考标准之一。

有业内人士曾分析称，一般情况下楼面价和房价呈正比例关系，楼面价高的房子房价不会低，房价一般为楼面价的1~2倍。根据安居客的数据，在2016年土地市场热度最高的1~9月，合肥新房均价涨幅达到了令人惊讶的60.72%。

但随着“限购、限价”等楼市调控政策的出台，原本这些“地王”所面对的大好市场形势戛然而止。根据安徽清源房地产研究院发布的数据，在实施调控政策后的2017年里，合肥市土地成交金额同比下跌29.8%。全年仅有经开区出现一宗“地王”，市场热度下行明显。“调控政策对于‘地王’来说影响比较大。”有分析人士认为，由于这些地块成本就很高，导致其开发的项目受限价的影响无法售卖，资金不能及时回流周转。

等待备案时间长 置业顾问不好当

小陈是合肥市包河区某“地王”项目的一位置业顾问，用通俗的话来描述，他的日常工作就是“卖房子”。据他介绍，自己所在的项目2016年5月就已拿地，因为限价的缘故，直到今年1月才拿到了合肥市物价局的预售许可证。

“只有在物价局备案了，拿到预售证之后，房子才能卖。”小陈表示，从拿地到备案超过一年的等待期，对于不少高价“地王”来说并不少见。通过查询合肥市物价局网站可以发现，在合肥的18个“地王”项目中，等待期超过一年的项目多达一半。

置业顾问本质上也属于销售人员，房屋成交额的提成占据了收入的大部分，在等待预售证的过程中，工资方面就不会太宽裕。据他介绍，置业顾问这一行流动性特别强，跳槽是常有的事。“跳槽一般有两种情况，一种是房子卖完了，一种是房子卖不掉。”在房子无法出售时，开发商的资金周转很可能都会出现问题，基层员工也会受到影响，这时跳槽的人数就会上升。

不过今年以来，随着一批“地王”项目获准入市，在项目上工作的置业顾问日子就好过了很多。截至发稿，合肥市九区三县的18个“地王”项目大部分都处于在售或即将开售的阶段，只有少数几个仍在“观望”，这也是市场回暖的信号之一。“虽然‘地王’盘价格都较高，但是过来看房、认筹的人还是不少，熬过了去年现在算是苦尽甘来了。”小陈说道。

“地王”项目仍面临不少难题

“今年不买房，明年买地王。”这是2017年底在合肥购房者之中流行的一句顺口溜。然而这却并不是无稽之谈，在去年的低价盘逐渐售罄后，今年市场上可供购房者选择的项目少了很多，大众对于2万元+/㎡的价格的认可度也在渐渐提高。但看似慢慢变好的市场形势却“暗藏”着危机，对于这些“地王”来说，前路并不是一帆风顺。

预想的价格与实际售价的出入是“地王”项目面临的最大难题。虽然今年有不少“地王”入市，但价格却低于开发商的预期。以小陈所在项目为例，该项目在物价局的备案价格为23821元/㎡，仅比地块楼面价高了5000元。以这样的价格开盘虽然可以解决短期资金回流的窘境，但对于后期利润并不利。作为区内第一个价格突破2万元/㎡的项目，“地王”在物价局备案时将精装房改为毛坯，而这也是为了控制成本的无奈之举。

在调控不松口的情况下，合肥仍有一些“地王”项目选择等待入市时机。但这样不仅消耗成本，而且有可能会失去市场。除客源的流失外，房贷利率上调也是“地王”项目必须要面对的难关。由于长期不能备案，房贷利率不断上调，购房者的成本也在增加。“地王”项目的准客户，很多就在等待的过程中逐渐流失。

合肥房地产市场高端化或成趋势

2018年6月，合肥开始实施“毛坯”“装修”价格分开备案标价，为“地王”项目提供了新的“出路”。通过给装修价格标价5000元/㎡，庐阳区的“地王”项目售价达到了30000元/㎡，而5000元也是目前合肥市装修价格备案的上限。这让不少购房者心生质疑：这5000元/㎡的装修费用到底是为了高端品质，还是单纯的为了抬高价格？对此，有专家表示，新政策出台后还需严加监管，交房验房是也要严格把关，防止出现“钻空子”炒高房价的行为。

截至目前，合肥市区的房地产市场已经大致平稳，“地王”不再频现，但下辖的各县域地区一段时间以来则呈现地价、房价齐升现象。在5月30日的土地拍卖中，合巢经开区又出现一宗“地王”，单价与总价均创巢湖新高。合肥市区内在总体上控制了房价过快上涨，一方面在于采取了切实有力的调控措施，另一方面则在于积极推进结构调整、转型升级。但县域地区，由于在把握调控时力度不一，导致房价不降反升，这也在很大程度上推动了三四线城市的土地出让金大幅上涨。

业内人士分析认为，在刚性需求占据市场主力的趋势下，以往房企靠囤地就能赚钱，炒房者靠买房就能赚钱的暴利时代一去不返。特别是在纯新盘大量入市之后，库存井喷，高价盘入市压力越来越大。但是同时不能否认，即使目前高价盘去化率还不是特别理想，市场的高端化趋势已经正在形成中。总体来说，在当前合肥“限购、限贷、限价”政策下，购房需求回归理性。而这也是一个很好的契机，让有购房需求的人抓紧时间买房置业，而等到楼市“转型”“地王”大规模入市之后，机会肯定会越来越少。

（合）医广【2018】第1-16-6号
合肥友好医院 7月-8月大优惠
静脉曲张手术费减免50%
预约电话：64666688 合肥市徽州大道693号(原104医院)