

这一年 合肥楼市起伏前行

本期策划(上)
回望2010合肥楼市

新年的脚步越来越近,在这辞旧迎新之际,回头看看2010年楼市,在曲折中前进。相比2009年楼市的火爆,合肥楼市今年一直处于“寒冷”期。调控这把无形的手成了遥控器,楼市忽冷忽热,开发商的迟疑,购房者的观望,成为楼市的主要元素……纵观2010年楼市,犹如海浪般,一波接着一波,永无尽头。

邵雪蕾 记者 陈亚林/文

1月 关键词:热销延续

2009年是楼市红火的一年,但到2010年1月合肥楼市不断出现销量下滑的声音。最终虽然月销量环比确实下降了8.34%,但依然达到了10862套,延续了2009年下半年以来月度销售均破万的良好势头。据有关专业数据分析,1月1日-1月31日期间,合肥全市共成交住宅类商品房10862套。

据中国指数研究院数据显示,这已经是合肥楼市2009年下半年以来连续第七个月单月销量突破万套,但是与此同时,这种火热开始有了降温的迹象。

在1月的合肥楼市销售中,后半个月的单周销量出现了较为明显的下滑,因此使得全月销量环比下跌近一成,这已经是继2009年12月后,合肥楼市销量第二个月出现下滑。不过在与2009年1月的同比变化中,1月的销售量和销售面积分别上涨了186.14%和184.83%。合肥楼市2010年开局良好。

2月 关键词:成交冷淡

2月份,合肥住宅共备案5358套,相比1月份暴跌5111套,这一数字创下了2009年3月以来的最低纪录,环比暴降48.82%;从销售面积上来看,2月份合肥市住宅销售面积为51.8万平方米,比1月份的99.5万平方米暴降47.7万平方米,环比降幅为47.94%。

对于2010年2月份合肥楼市的冷淡,有传统春节期间的楼市都会出现低迷情况的影响;另一方面,春节前后,国家继续出台一些调控措施,使购房者的观望情绪加重,从而影响到楼市的成交量。

不仅是购房者,开发商也表现冷淡。而且,该月刚刚过去元宵节,合肥仅有几家楼盘推出活动。而以前,开发商为了在节后第一个传统节日里博得好彩头,都会纷纷推出打折让利活动。但今年不仅活动数量稀少,即使预计在3月份开盘的项目也不多。



3月 关键词:小阳春

3月份,似乎出现楼市回暖的迹象,据有关数据统计,3月合肥楼市销量环比2月份上升54.18%。环比2月份成交的5402套住宅类商品房,3月份合肥楼市有所上升,成交住宅类商品房共9970套,涨幅为54.18%。合肥楼市销量上升,“春寒”后初显小阳春。

在二套房贷的收紧,以及调控房价

的各大政策先后出台以后,各大银行也相继调整政策,取消首套房7折利率的优惠政策,更是抬高了买房的门槛。两会前后国家控制房价的措施频繁出台,不少购房者表示自己刚存够首付的钱,而银行房贷政策的调整让他们望而止步,只好缓一缓。总体来说,3月份楼市销量呈上升趋势,楼市似乎有回暖的迹象。

4月 关键词:逆流而上

“新国十条”被称为房地产调控史上最严厉的政策,4月17日登陆合肥。对于外地人贷款买房的严格限制被认为将对合肥楼市产生立竿见影的效果,然而,四月已逝,当月合肥楼市依然交出了11115套的业绩,环比上涨6.94%。不仅月销量环比上涨,也创下了2010年以来单月销量的新高。

据有关数据统计,4月,合肥全市共成交住宅类商品房11115套,销售商品房面积为1054727.71㎡。在与三月的环比变化中,销售套数环比上涨了721套,涨

幅达6.94%。在与2009年同期的对比中,今年4月商品房成交套数和成交面积也呈现了大幅上涨,成交套数的涨幅达到了34.68%。

4月份,中国楼市前所未有地遭遇到密集的调控风暴,在政策的重拳出击之下,合肥楼市的销量却依然保持高位,销售量和销售面积双双上涨,房价也未有出现明显下滑主要是因为销量有一部分是政策出台前的销售量,要看政策对于销量的影响,应该将目光放长远些,需要进一步的观望。

5月 关键词:松紧不一

新政策出台后,合肥各区域成交量均出现不同程度的下滑,以滨湖区、政务区、庐阳区最为显著,分别下滑81%、83%和88%。而对瑶海区影响较弱,仅下滑20%。合肥整体市场成交明显萎缩。

滨湖区由于投资氛围浓厚,客群以外地居多,投资氛围浓厚,政务区也一直是备受投资者关注的区域,此而区域在新政的影响最为明显。庐阳区由于市场供应的原因,市场成交呈现不断下滑趋势。

4月,为遏制房价过快上涨,“国十条”出台,拉开楼市调控大幕。差别化信贷政策也作为调控的重头戏,应声出台:首套房90平以上2成首付,90平3成首付,利率85折;二套房认房又认贷,首付5成,利率11倍;三套房贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高,房价涨幅过快的城市可暂停三套房贷款;异地购房方面,对不能提供一年以上社保及纳税证明的,先要求停贷,后又在6月份调整为按二套及以上政策贷款。转眼间5个月过去了,信贷政策犹如弹簧,从紧到松,再从松到紧,房贷机构在不停玩变脸。

6月 关键词:跌至冰点

新政出台两个月后的6月,合肥楼市并没有随着气温的升高而日益火爆,而是降到了冰点。在住宅类商品房市场,自新政出台后合肥楼市开始“N连跌”,无论是月初第一周的560套还是月末最后一周的738套的成交数据,都显示出了6月楼市的寒冷。

据有关数据统计,6月,合肥市销售了住宅类商品房3009套,环比下跌67.41%;商业类商品房销售673套,办公类商品房销售564套。从单日的备案数据可以看出,上月中有16天的备案量均在百套以下,其中6月6日全市仅仅销售5套。除包河区与蜀山区有零星销售外,其余区域均为零成交。

政策调控力度显然比开发商预想得大。虽然仍有部分开发商表示应对策略就是扛着价格,但市场日益清冷的事实已经摆在眼前。6月以来,开发商大面积地进行优惠促销,大幅度打折其实就是变相降价。随着住建部反复强调宏观调控不会半途而废,提前采取促销措施回笼资金,是开发商比较聪明的选择,而一旦开发企业资金链断裂再采取类似措施就晚了。