

# 合肥地产十二年之楼市关键词

安粮地产 周家全

## 房价

2000年,刚刚开始有商品房交易的时候,商品住宅价格一度千元左右。后来,低开高走的国际花都和高开高走的柏景湾率先引领了合肥的房价,再后来低调奢华的绿城桂花园和高调高质的华润兰溪镇再次拉动合肥的房价,到了敢为天下先的蓝鼎棠溪人家和功成名就的绿地上森庄园,过万元的住宅(别墅)价格竟没有引起市场的反感。

## 商品房

作为城市居民基本生存条件的住房问题不能得到很好的解决,就像米面粮油涨价一样会引起社会动荡不安;但中高端商品住宅的价格应该是和家电家具甚至汽车旅游一样由市场调节,而不会引起市民太大反应,现在商品房的价格俨然关系着国计民生和社会稳定。

而这个现象正是因为市场

## 普通住宅

2010年9月30日,相关部门再次明确“首套房”的概念以及契税征稽办法,阅读全文发现出现频率最高的词汇赫然就是“普通商品住宅”。

保障性用房全部属于普通住宅,不管单套面积大小,设备配置高低,处于城市任何区位;商品房一律是非普通住宅,不管单套面积大小,设备配置高低,处于城市任何区位。享受政府

## 宏观调控

商业地产的爆发性恶性竞争,一是因为开发企业的逐利本能,二是因为十年地产偏重住宅后中央宏观政策调整的客观挤压,三是因为区域房地产发展客观的无序性和自发性。

9·11以后国际金融环境的超常宽松给中国地产2002~2004年度带来了强大的发展势头。合肥地产首次被中央政府公开关注应该就是2004年度的房价问题调查。2005年、2006年先后出台的国八条国六条不但没能抑制房地产业的无序发展,反而催生了2007年度的报

## 购物中心

2010年合肥地产,住宅与公共服务配套设施严重不均衡,城市规模扩大了十倍,以四牌楼为核心的中心城区的商业服务压力就扩大了百倍,勉强实现了居住梦想的城市较高收入阶层一下子集中陷入了上学难、就医难、购物难的城市怪圈,仅仅靠社区门面商业支撑的社区消费能力远远不能满足新城市居民的生活需要,一时间中心城区人满为患。在快速发展的新居住

2010年,当翡翠湖邂逅了玫瑰园,合肥终于启动了高端居住物业市场。

房价持续上涨只是市场供求推动吗?

显然不是,影响房价上涨的根本原因主要有两条:建筑成本的上涨和建筑质量的逐步改善;土地价格的上涨和政府税费征稽的逐步规范。

房价就像一个孩子,它也

化的房地产行为和行政化的保障性住房建设行为不被老百姓正确认识造成的。商品房从一开始就是“用市场化的手段提供改善性居住物业,满足较高收入阶层居住需要,以缓解城市居民对政府公共服务中关于住房的供不应求的矛盾。”问题是商品房建设全面展开以后,政府疲于应付房地产行业管理,疏于城市

政策补贴或优惠的商品房可以作为“普通住宅”的合理补充,建设于经济欠发达地区确实能够大面积解决当地居住问题,缓解居住矛盾的低价商品房,也可以被政府特别认定为“普通住宅”,这些普通住宅享受国家契税优惠才是合理的,大品牌开发企业高成本高利润高档次建设在城市核心区或者景区的高端住宅产品因大量集中占用了城市公

资源,是应该课以重税的。还“普通住宅”以本来面目,是政府必须践行的天职,是房地产行业得以健康发展的关键,是解决城市居民抱怨房价的根本之道。终止以单套面积为依据的“普通商品住宅”认定标准,终止单纯以地段作为认定土地价值的标准,迅速建立系统的符合城市消费水平的城市住宅等级制度,已经势在必行。

复性反弹,此时美国次贷危机几乎已经病入膏肓,中央政府在左右为难之下一边虚张声势地规范市场,一边紧张制定应对金融危机的策略,到2008年6月,金融危机对房地产业的影响逐步展现出来,2008年底,宏观政策180度转弯变成了促进房地产业发展的波及全国的“救市”风潮。到2010年,才算重新回到调控状态。直到政府把保障性用房的建设和规范房地产开发过程管理作为调控重点,中国的房地产行业宏观调控才算真正的起步了。

三区庵国购广场的家乐福超市,据说开业当年就获得了全国单店年营业额的冠军;元一时代广场的元一影视城一举打败合肥四大传统影院经营独占鳌头;马鞍山路新都汇环

在慢慢成长,10岁以前越长越高是打压不住的,20岁以后不管用什么办法去催生,再长高也是几乎不可能的。2011年,以至于未来,商品住宅房价必然是持续上扬,在安徽,10万人口左右的县城,3000元的房价是合理的,100万人口以上的大城市,10000元左右的房价是合理的,500万人口左右的超大城市即将实现,房价需要再判断。

居民住宅建设的规划,因而造成商品房完全承担起了城市居民居住需要职能的尴尬。

2009年初,温总理提出五年建设三千万套保障性用房的计划,是政府公共服务职能的理性回归。城市居民将可解决基本的居住问题,将可以合理地享受到城市发展和社会进步带来的同步社会利好。

共资源,是应该课以重税的。

所以,对于房地产企业来说,宏观调控预示着巨大的市场需求,对于普通购房者来说,宏观调控虽然不能压房价,却会在未来几年里给城市普通居民提供大量的保障型住宅选择。

球广场的开业,一举完成马鞍山南路城市消费的华丽转身,创造了郊区变成市中心的历史神话。在这些阶段性成功的刺激下,合肥地产市场上商业地产项目风起云涌。万达、置地、华邦、华润、华侨、安粮、金大地等等,一二三线品牌联动,本地外地企业混战,品牌资金专业人脉资源大幅悬殊却在同样的高难度商业地产领域展开厮杀。

球广场的开业,一举完成马鞍山南路城市消费的华丽转身,创造了郊区变成市中心的历史神话。在这些阶段性成功的刺激下,合肥地产市场上商业地产项目风起云涌。万达、置地、华邦、华润、华侨、安粮、金大地等等,一二三线品牌联动,本地外地企业混战,品牌资金专业人脉资源大幅悬殊却在同样的高难度商业地产领域展开厮杀。

球广场的开业,一举完成马鞍山南路城市消费的华丽转身,创造了郊区变成市中心的历史神话。在这些阶段性成功的刺激下,合肥地产市场上商业地产项目风起云涌。万达、置地、华邦、华润、华侨、安粮、金大地等等,一二三线品牌联动,本地外地企业混战,品牌资金专业人脉资源大幅悬殊却在同样的高难度商业地产领域展开厮杀。

(此稿仅代表作者个人观点)

合肥地产风风雨雨走过十二年,赶上了中国城市化超速发展的好时候,赶上了合肥千载难遇的历史发展机遇,赶上了一届雄才大略的政府,迎来了全国工商业的强力关注,获得了令人瞩目的骄人成绩。

2008年,本人写了一篇《十年合肥地产十大功勋楼盘》,回顾了一下合肥地产的第一个十年,随着2008年的全球金融危机和2010年的中央政府全面宏观调控,合肥地产正意气风发地迈入第二个精彩十年,这调整修养的两年,合肥经济高速发展,国内一线品牌地产企业纷至沓来,而直逼国内一线城市的成交规模,显示了强劲的发展势头。