

本报记者开出兔年第二份“体检单” 省城楼市“亚健康”？

★中档楼盘

身体状况:重感冒
刚需不少 但嫌身价太高

2月19日,本报记者随合肥365地产家居网的看房团一起,再次看了一遍合肥楼市。令记者惊讶的是,一次周末的寻常看房活动,竟然召集了650名看房者。而据365地产家居网现场问卷调查的结果,参与看房团的市民年龄集中在30岁以下,首次置业者超过总数的6成;在购买意向一栏里,41%的被调查者选择在政务区买房,而33%的人选择在蜀山区买房;超过5成的准购房者大认为,目前合肥房价过高;与房价相对应的政策调控,55%的人认为没达到效果。

在梅山路某楼盘的案场,一位帮儿子选房的某女士连连叹气说:“虽然我已经接受合肥房价上涨的事实,但自己心目中的理想价位是在6000元以下,没想到这里的价格

都在6000元以上,超出预算了。”案场的置业顾问表示:“其实,最困扰购房者的是房贷,首付提高了,很多家庭都不能负担,再加上限贷、限购的政策,对于超出条件的,我们只能劝购房者最好一次性付款。”

在望江路上某楼盘的案场,看房大军中的一位女士也表示:“我们准备买二套房,改善一下居住条件。从2005年开始,我家就准备换房子,那时这一片楼盘价格还是3000多元的均价;2007年再看时,已经涨了;今年再来看,没想到涨了这么多。”

把脉购房者的心理,一位业内人士直言,中档楼盘将是调控政策的最大“受害者”,市场“发冷”的结果,将是直接被合肥的准购房者群所“淘汰”。

★低价楼盘

身体状况:虚热
外地人选择“出手”

的刘女士就是其中的典型案例。目前,她手中已经有了4套住宅——第一套住宅是她做生意赚钱贷款买的大房子,后来的3套小户型投资都是一次性付清房款。这次看房,刘女士是看准了淮矿和平盛世的56㎡的小户型公寓,“我这次是专程来看这个户型的,这次要买就是第5套了。”刘女士说。

克尔瑞易居合肥机构总经理葛百会分析:“新政打压的是投机性购房

者,而有实力的投资客,不会畏惧政策影响,调控只能说在一定程度上对多套购房进行了限制,并不是完全限制投资。”

而随着外地人在合肥买房门槛的提高,更多外地人也选择了此时买房落户。来自滁州的一位大叔告诉记者,因为儿子在合肥工作几年,最近想买房结婚,去年没出手买,觉得吃亏了,所以现在无论如何也得买,让儿子安定下来。

★高档楼盘

身体状况:健康
房产税将会影响高端市场

不知从何时起,单价万元和几近万元的楼盘,在合肥已经不被称为“稀奇事”。而这些楼盘也不是一般市民能买得起的别墅和豪宅,在重重新政冲击之下,它们是依然有人看“好”。

在“观澜天下”售楼部,销售经理杜俊生告诉记者,无论是国八条、合肥版限购令,还是加息等政策,对合肥楼市

的影响可以说是微乎其微,尤其是别墅项目,能买的起的客户大多是高端人士,“他们来买房,都会先预约,然后派助手来办理购房手续,国家一系列调控政策对于我们的项目几乎没有影响”,杜俊生说。

持有此种说法的不仅仅是“观澜天下”,政务区的豪宅项目——融侨天骏的

置业顾问也说了类似的话:“政策对我们有一定的影响,但不少购房者都是一次性付款,本地购房者也比以前多了些。”

但是,国家出台的政策并不是对他们“毫发无伤”,蜀山区某项目经理说:“限购不是问题,今年被限购,明年可以再买。就怕房产税,一旦开征,所有房产一起收税,会影响高端客户市场。”

记者手记

合肥楼市会向左走,还是向右走,每个人都在用自己的办法进行测量。在合肥有多年卖房经验的郭红兵老师就是其中一位。这次组织650名市民看房之行,让我们这些所谓的业内人士都咋舌。在滨湖区,一位市民看中了滨湖假日一套98㎡的房源,按照目前7200元/㎡的均价计算,首付3成就达到了21万多元,

观兔年楼市,难为的是“夹心层”

而他眉毛都不皱就签单了;而在瑶海区,一位女士一出手就买了第五套房。在限贷等政策的挤压下,供求关系还和合肥的房地产市场有关联么?郭红兵老师问。有实力的购房者,向高档市场和低档市场集中的结果,就是整个市场呈现“哑铃型”。“这么高的价格,和一些高档楼盘相差无几。同等价格,我肯定选

更好的楼盘。”一位去年在万科定下一套房的张小姐,说出了大多数还买得起房的年轻人的心声。

在需求和政策的挤压下,原来以刚需为主要购买人群的中档楼盘,今年的结局会怎样?在合肥的市场上适合刚需购买的楼盘还有哪些?无论是开发商还是购房者,为难的也许还是那些“夹心层”。



滨湖世纪城
Sea-coast Centown

滨湖世纪城
60—80
平米珍藏两房
火爆销售
欢迎选购

0551+3611888
项目地址:合肥市徽州大道与紫云路交叉口