



事件回放

2014年上半年合肥楼市大事件

弹指间,2014年已经过去一半,在这半年里,合肥楼市风云再起。这半年,合肥大建设如火如荼,那么2014年上半年的房地产市场发生哪些大事呢,我们一起回顾。

恒大中央广场首开狂销25.6亿

详情:6月21日恒大中央广场首开共推出2000余套房源(住宅+商铺),2天揽金25.6亿。住宅均价虽破万元大关,但丝毫没有冲淡购房者的热情,开盘现场吸引了近3000人抢房。

事件解读:1.揽金25.6亿,创造了全国楼市今年开盘销售纪录。

2.住宅开盘销售13.4亿,商铺开盘销售12.2亿。

长虹世纪荣廷五开售罄

详情:6月14日新站首期大盘长虹世纪荣廷携手星空团第五次开盘,吸引了数千人到场抢房,人气爆棚。开盘仅39分钟,此次加推的所有新品房源就被抢销一空,续写热销大盘五开售罄的传奇。

事件解读:长虹世纪荣廷2013年11月16日首次面市,首推的568套房源在不到2小时内便尽数售罄,成功夺得城区销冠,随后屡次开盘屡次售罄。

万达文旅城购房者彻夜等候

详情:6月8日,万达文旅城二期住宅加推,百余套房源一扫而空。购房者热情高涨,部分置业者在售楼部彻夜等候,只为能在万达选购一套心仪的房子。

事件解读:合肥万达城从奠基的第一天开始,轮番上演重磅惊喜。回归2013年12月8日,合肥万达城一期开盘,不仅在安徽省及周边城市产生了广泛影响,同时也赢得了良好的市场口碑。

2月起合肥住宅库存一路走高

详情:自2014年2月,合肥市九区住宅库存一路走高。截至2014年6月31日,合肥市九区商品住宅可售套数40504套,环比上月上涨0.7%。

事件解读:1.从目前的平均销量来看,合肥楼市库存的销售周期在6个月左右,尽管近1年内有了稳步的上升,但仍处于历史较低水平。

2.库存上浮的主要原因为开发商对推盘量的谨慎控制以及市场主导的观望情绪。

信达36.1亿夺上半年“地王”

详情:5月23日拍卖会上,信达力压群雄,以总价约36.41亿元摘得包河区446.2亩巨无霸地块,成为合肥楼市上半年的总价“地王”。同时也成功打破了2012年由万科保持的总价地王纪录。

事件解读:该地块的北面是绿地中心,西面是天下锦城,宗地东南隔着宿松路是一个已经入住的小区,高铁南站、周边项目集聚,同时沿着宗地向西可瞬间抵达政务区核心地段,占据着诸多利好因素,极具开发价值,未来这里将再添一座综合体。

宝能滨湖夺地“造城”

详情:2013年6月19日,宝能曾以1.28亿元拿下滨湖区96亩商住地,今年5月7日,宝能又以总价11.4亿元摘得滨湖区564亩巨无霸地块。6月20日,宝能再度发力,斥资24亿元拿下滨湖区619亩商住地。

事件解读:根据宝能近2次的拿地记录来看,宝能城的项目规划十分高端,除了酒店之外,多座摩天大楼也将成为滨湖区新的名片。滨湖新区如今已经走到了第8个年头,品牌房企的入驻将引领滨湖升值之路。

文一深耕合肥连夺5地

详情:在今年上半年的土地拍卖中,本土房企文一可谓是佼佼者,半年砸金超24亿元布局合肥,在肥东、肥西、庐阳、经开、瑶海五大区域拿下5宗土地。

事件解读:据了解,文一集团已制定了长远的发展规划,下一步,文一集团不仅要完成合肥各个市区的布局,也将走出合肥,开辟大安徽板块。目前,集团已在阜阳、蚌埠等地参加调研,不久,文一将进驻皖北地区,重点挖掘皖北房产市场的潜力。

一条紫云路地价相差200万

详情:同一条紫云路,南北两幅地块成交价格相差近200万/亩。紫云路以北的合经区2014-001号地块被尚泽以430万元/亩竞得,而紫云路以南的合经区2014-003号地块被本土房

企文一收入囊中。

事件解读:合经区001与003这两宗地隔紫云路相望,距离很近,而地价却相差200万/亩。不少业内人士表示,“尚泽捡了个大便宜,偷着乐吧。”而文一此次力压众房企进军经开区也显示出本土房企的野心。

畅通二环3月开工

详情:3月28日晚间,合肥“畅通二环”工程望江西路、集贤路、桐城路三大节点将同时开工。这也标志着,合肥未来两年最重要的道路改造工程之一的“畅通二环”正式开始走入人们的视野。

事件解读:在畅通二环的规划中,未来,二环将全程采用“无红灯”设计,时速或将设计为60-80公里。这就意味着,理想的状态下,如果机动车以80码的速度一路畅行,最快大约半个小时就能跑完二环全程。

五里墩立交桥封闭维修

详情:跨年夜20时左右,交警突然对五里墩立交南一环-西高架从东往西方向匝道实施封闭,一时间进城交通大拥堵。当晚,合肥市发布消息,封闭原因是该匝道橡胶支座发生老化,梁体发生偏移。

事件解读:4月15日零时,五里墩立交桥彻底“回归”合肥市民身边。五里墩立交桥伤情最严重的A3匝道(南一环-长江西路)恢复通车,五里墩立交的首个“疗程”圆满画上句号。(本报综合整理)

房价走势

2014年下半年房价走势情况猜想

弹指半年,2014年楼市已经进入下半场。而2014年的房价走势也已初显,不妨来预测一下2014年的房价走势情况,毕竟房地产目前还是非常重要的产业,如果房价波动,则会带来不少影响,至少将会带给房价10个后果,让我们一起来猜想一下。

引发购房未班车效应

房价后果:二手房可能小反价
理由:按照当下二手房营业税5%的税率,突然增长至11%,你说市场会急躁吗?从一套房子的成本价格来看,税费的比例非常高,尤其是二手房,要缴纳个人所得税、营业税、契税,以目前二手房200万一套来计算,5%营业税要给1万,还有个税和契税呢。如果以11%计算,那就是2万,不管转嫁,还是各自承担,都是活鲜鲜的钱。从估价税到国五条,每当一不利于购房者,或者增加负担的新政策出台,楼市一定有未班车效应,这是第一反应。业主遇到有市场,肯定有反价的心理,哪怕一小刻,也想盈利赚钱,这就是楼市。

楼市萧条谁买单的问题

房价后果:让房价冷静一段时间
理由:房地产营改增如果实施,开头几个月市场肯定冷静,因为业主有转

嫁成本的心理,开发商有吗?谁也说不会,但在正常的房产交易里面,二手房才要给营业税,新房购房者只要给契税。但营业税属于企业,根据相关的分析,如果是开发商可能会有抵扣税,这样以公司名义买房更加实惠。但是,如果二手房给消费者增加税费的负担,市场肯定有博弈。

交易时限延长

房价后果:上涨动力不足
理由:以现在市场氛围来看,如果房地产营改增必然给楼市增加一个重锤,本来银行房贷已经让楼市交易时间延长,这样叠加,房价上涨动力就不足。

一手房时代重归

房价后果:一手房房价可能有涨
理由:从2006年二手房交易的爆发,到2009、2010年的大涨,可以真正体验这几年二手房市场的火爆,谓之二手房时代的来临,但2013年开始,全国一手房开发大量增长,一手房的存量、库存还是当下楼市的难题,如果房地产营改增,势必让有营业税的二手房给予更多交易上的阻碍,一手房没有营业税,相反得到更多购房者的青睐。如果以现在深圳楼市分析,一手房价格远远低于二手房,哪有不买一手房而选择二手房的道理?

加速当下楼价的下滑

房价后果:房价继续下降
理由:房地产是这几年投资渠道极其稀缺的渠道,但不是唯一。如果发现楼市交易量跟不上,那么房价上涨的空间肯定缩小,此时出台房地产营改增,再结合楼市当下形势,必将加速当下楼价的下滑,而且应该会重点体现在二手房市场上;一手房会体现在拍地的信心和政府的定价等方面的改变。

业主利润心态的改变

房价后果:议价成为常态?
理由:房地产营改增说明国家已经重视房产交易增值部门税费,业主知道房产的利润空间的减少,不管是住家的,还是炒客,都应该重新思考这个问题。业内所谓的实收,会否继续坚持呢?大连已经出台政策,要求哪部分的税费该由谁负责就谁负责,不能转嫁。

刚需客更加自由

房价后果:房价涨幅更好的控制
理由:如果一个市场没有炒客,或者是买方市场,你认为这个市场的价格还会那么疯狂吗?理应得到更好的控制。买卖是你情我愿,没人买账,就没有太好的动力,那时买房就更加自由和自主。

转租的人增多,全国租房时代?

房价后果:房价僵持
理由:城市的需求要么是买房,要么是租房,总应该有个住所是中国人的理念。如果房产交易难动,那么租房的市场会很旺盛,这可能令人们观念的改变。中国在租房市场一直没有太完善的措施,如果将来租房市场炒作,将无法估计市场的发展方向。

低总价房畅销

房价后果:小户升价
理由:如果真的要交更多的税,以低总价来缴纳,这样的负担可能更小,那是不是和香港一样,住宅的空间问题?以目前楼市的高位水平来看,低总价房源已经成为交易量活跃的一个主体,预计未来也更是主流,更是开发的主流产品。

买房将是一个难啃的骨头

房价后果:升价会越来越均衡
理由:谈到商品房,买一套房不仅要首付,一大堆的税费也令消费者十分头疼,国家想办法压缩利润空间,但控制不了税费的转嫁问题,自然让消费者难受,预计未来商品房将是一个难啃的骨头。减税可以增加交易的活跃,但增加税负,会控制这块的交易。买房一旦成为抉择的事情,试问涨价还会那么痛快方便吗?(本报综合整理)

