

# 我心飞翔

2014年终特刊

未来

## 2014年住宅成交量跃居全国第七 合肥房价 平稳上升

### 2014年回顾

成交：全年住宅成交超9万套

今年以来，全国楼市告别去年异常火爆的局面，开始出现一些变化，甚至不少城市出现滞销、降价现象。不过在克而瑞·合肥房价点评网首席分析师刘莉看来，“合肥楼市今年表现非常稳定，成交依然坚挺，房价也在平稳中缓慢上升”。根据克而瑞统计的数据，今年合肥市住宅成交量大概在950万平方米左右，在28个一、二线城市中已跃居第7位，甚至高于上海、北京和深圳等一线城市。

合肥市区商品房共成交了11.1万套，其中商品住宅成交占比78.71%，依旧是成交主力军，其次是商业成交占比10.83%，办公的成交量较去年也有下降。此外，11.1万套的成交业绩相比2013年全年数据下降了21.5%，但如果加上12月份剩下10天的数据，下降幅度约为20%。

商品住宅市场方面，合肥市区商品住宅成交了89024套，较2013年全年数据下降23.5%。加上12月剩下10天的数据，2014全年，合肥市区商品住宅成交量稳定突破9万套，供求基本上保持平衡，其中2月、3月、7月、8月、11月、12月出现了当月成交大于供应的情况。

从合肥9大区住宅成交情况来看，滨湖区和庐阳区成交量最大，分别为16862套和12487套，其次是经开区成交了12118套。其中新站、高新、瑶海、政务区成交大于供应。

中国房地产市场是典型的以政策为导向的，一旦中央下达楼市打压政策，中国楼市会一片低迷，而合肥市场却是为数不多的受政策影响较小的城市。“合肥楼市自2009年以来一直表现坚挺，2012年至今商品住宅成交量保持在800万方以上，2013年更是达到了1400万方，超过了相邻的南京”。

刘莉分析，“今年住宅成交量虽然相比去年有所下降，但与其他城市相比已经非常不易，甚至也可以说是业绩辉煌”。

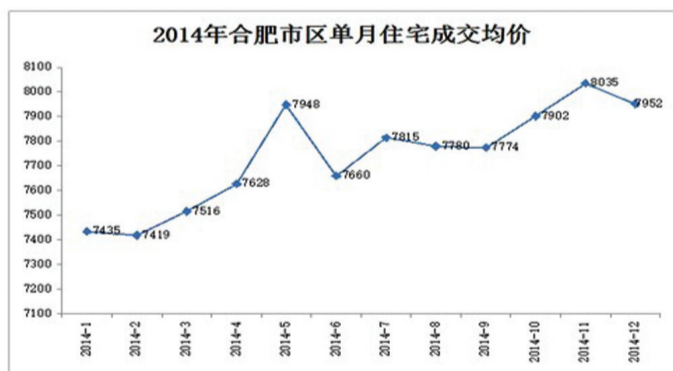
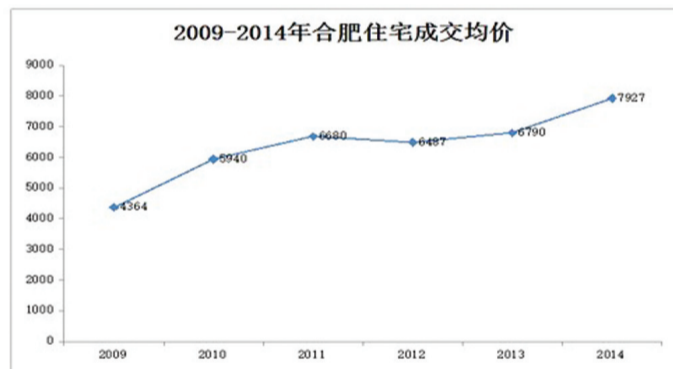
房价：市区住宅均价首破8000元

“2014年的中国楼市暗藏玄机，内地房价即将出现拐点，并开始步入‘下降通道’，将会有更多的城市加入到‘冰’的行列”。年初，短篇小说《寻找手机》对2014年的中国楼市做了预测，不过在刘莉看来，合肥应该在预测之外。

合肥市区商品住宅成交均价为7927元/平方米，环比2013年的6790元/平方米上涨16.75%。而成交价格依旧是政务区最高，9788元/平方米，值得一提的是滨湖区的住宅均价8015元/平方米较去年同期有了较大幅度的增长，去年同期滨湖区的均价仅为7660元/平方米。

从单月来看，2014年1-12月，合肥市区住宅成交均价均呈现先抑后扬的趋势，随着限购取消、限贷放松等一系列利好政策，下半年合肥楼市明显好转，年末更是出现翘尾行情。其中，11月，合肥市区住宅成交均价8035元/平方米，创下合肥住宅均价史上的新高，而这也是合肥住宅均价首次突破8000元/平方米的大关。

对于合肥市区住宅成交均价的现状，刘莉认为：“今年合肥房价稳中有升，16.75%的增幅也比较大。不过从周边省会城市来看，武汉、南昌、郑州、济南房价都在9000元/平方米左右，杭州、南京、福州、成都一直在1万-2.3万元/平方米左右，合肥房价仍居省会城市中下水平。”



2014年，“大城合肥”正如火如荼建设，城市梦想在发展中升腾。而合肥楼市，率先为中国梦、城市梦破题。这一年，合肥住宅成交量跃居全国第7位，住宅成交均价继续缓慢平稳上升，住宅库存量持续走低……展望2015，合肥楼市又将何去何从？

记者 邹传科

### 2015年预判

#### 投资首选住宅和社区商业

区别于针对2014年“要谨慎勿悲观”的建议，对2015年市场走势，国家住房和城乡建设部房地产市场监测专家丁祖昱博士却提出“要谨慎勿乐观”。在他看来，如果用一个词来预判一下2015年，那肯定就是“平稳分化”。

地产的高周转高毛利注定了这个圈子的浮躁，在激烈的“红海”竞争里，住宅市场的毛利率在不断下降；虽然商业地产仍旧火热，但普通房企若想进入也并非易事，好的项目更是难求……转型又转型之中，城市物业形态越来越多样，住宅、商场、酒店，甚至工业物业都亮点不断。

但是，在2015年的地产产品线方面，

丁祖昱博士还是继续看空办公、旅游和养老地产，海外地产仍需谨慎对待，商业地产也是分化严重，只有住宅相对稳定，房地产正逐渐回归居住属性。

对于购房者而言，房产还是以自用为主，毕竟房产的回报率已经和10年前发生了翻天覆地的变化。如果一定要投资，最佳的选择是把房产当做一种稳定保值增值的投资配置。

在产品类型方面，最佳的投资选择还是住宅和社区商业，特别是成熟商业以及中高端社区商业，旅游地产以及养老地产就需要谨慎对待。

#### 合肥楼市存量房去化周期延长

“十二五规划中”明确指出我国每年

GDP要保持在8%以上的增长率，房地产在GDP上的贡献是非常大的，因此国家不会对楼市持续打压，相反还要支持。2014年下半年开始，限购取消、限贷放松、央行降息、公积金异地互认等一系列利好政策出台，能一定程度缓解合肥楼市的低迷情况。

“2015年上半年，合肥商品住宅成交量会有小幅上涨，房价也会继续上扬”，刘莉预测，“由于多个利好政策的刺激，2014年8月至今，合肥楼市已经将之前观望的大量刚需客群集中释放出来，所以，2015年下半年如果政府不出台相应的救市政策，住宅成交量会大幅下降，房价也会随着开发商拿地成本的增高而继续上扬”。

楼市库存方面，刘莉认为，“目前合肥

商品住宅的存量一直保持在450万方左右，市场非常健康活跃，2015年整个市场的供应量会放缓，存量房可能会维持在530万方左右，去化周期由原来的4个月提升到5-6个月”。

此外，“虽然合肥商业市场同质化严重，开发量过度饱和，商业市场生意一片萧条，但2015年商业市场的成交量和价格预计会有所上涨，随着合肥版图的扩张，商业街、购物中心等配套的建设以及地铁沿线商业的兴起，还有越来越多的投资客将眼光放到了商铺上面。不过合肥的办公市场依旧供大于求，办公市场低迷，风险依旧存在。”

(数据来源：克而瑞 数据截至：2014年12月21日)