

上半年住宅均价 8227元/m²

政务区房价最高 北部组团最低



回首上半年，“量跌价涨”已经描述了合肥楼市的变化，商品房供应面积、成交面积均低于2014年上半年。

2015年上半年合肥市区住宅成交套数为42620套，同比2014年上半年套数46946套下滑9.2%；2015年上半年合肥市区住宅成交均价为8227元/平方米，同比2014年上半年均价7604元/平方米，上涨8.2%，扣除集资房等因素，实际涨幅大于8.2%。

究竟哪个区域成为合肥楼市的大赢家？市场星报、安徽财经网记者从惠凌房地产研究院获悉，从2014年开始，合肥楼市赫然进入新秀时代，不再是老城区唱“主角”，滨湖区、政务区等新城区已经“异军突起”。记者 任金如

总体趋势：5、6月市场开始回暖

回望2015年冷冷的开局，合肥楼市进入调整期已成为一种普遍的认知。降息降准、二套房首付下降至四成以及个人住房转让营业税改革的330新政、合肥公积金新政出台、取消限购限价等等政策如雨后春笋般层出不穷，这些新政的出台给开发商和购房者提振了强有力的信心。

目前合肥楼市整体呈现“量跌价升”态势。据统计，2015年上半年住宅新增供应642万平方米，同比下滑16.1%；成交面积642万平方米，同比下滑11.2%；成交均价为7455元/平方米，同比增长8.3%。1-2月份住宅市场供需相对平稳，在被称为“传统淡季”的春节假期结束之后，“金三银四”随之到来，但受宏观经济等多个不利因素的影响，购房者观望情绪依旧浓重，楼市成交并未出现好转。

多项利好政策的刺激，以及前期政策效应的叠加，给开发商和购房者提振了强有力的信心，5-6月份的房地产市场开始出现回暖迹象。

供应：住宅主要集中在滨湖区

2015年上半年合肥市区商品住宅主要集中在滨湖区，由于部分项目2014年末入市造成整体市场供不应求假象，区域目前在售项目较多，存在一定同质化现象，整体均价难有大幅突破；高新区在低密度物业及集资房热销带动下市场供需已超越部分老城区；蜀山、瑶海等老城区房荒渐显；县城区域主要集中在西南、北部组团，均价处于合肥市场洼地。

2015年上半年合肥市商业类商品房市场区域差异明显。其中市区方面，供应集中在政务、滨湖以及高新等区域，商业综合体项目入市对各区供应支撑明显；成交主要是新站区京商商贸城大体量备案；政务、滨湖区核心地段及品牌物业项目备案拉升均价位于市区高位。县城主要是个别专业市场集中入市，整体去化一般。

存量房：各区楼市都能在半年内卖完

2014年以来住宅市场整体存量小幅波动，连续多期去化周期在半年范围以内。合肥作为省会城市，在产业发展、资源配置方面具有明显优势，持续人口导入为房地产发展奠定坚实基础。

2015年上半年合肥市各区域商品住宅去化周期分化明显，其中各市区去化周期均在半年以内，县城去化周期将近1年。市区方面，滨湖区存量最大，但整体市场去化良好，去化压力不大；庐阳、包河等老城区在早期项目去化不力影响下存量较高；新站存量最小，后期多项目入市有望缓解其房荒。县城方面，受利好政策影响有限，整体存量处合肥市场高位。

市场成交：

政务区房价“一枝独秀”

89万平方米供应面积并非最高，但117万平方米的成交面积，让滨湖新区的住宅在合肥市区以及三县中最为热门，滨湖住宅成交均价已达8259元/平米，成交均价在政务、蜀山、庐阳之后。

高新区成为市区楼市“黑马”，九区中成交面积位列滨湖和庐阳之后，超越绝大部分老城区；大蜀山以西片区的低密度物业及团购房热销拉动作用明显。而蜀山、瑶海等老城区房荒渐显。

成交均价最高的政务区已达10807元/平方米；蜀山、庐阳、滨湖、包河紧随其后，每平方米均价全部超过8000元，其中滨湖目前在售项目较多；经开、高新均为7000元档次；九区中新站最低，每平方米仅6976元。三县中，长丰县5002元/平米的均价最便宜。

市区住宅存量去化周期均在6个月以内，县城去化周期11个月左右。九区中，滨湖虽存量最大，但压力不大，预计4个月可去化；庐阳、包河等老城区在早期项目去化不力影响下存量较高；新站存量最小，后期多项目入市有望缓解其房荒。县城受利好政策影响有限，整体存量处于高位，肥西县去化周期最长，达11个月。

滨湖区商业均价破2万

商业类物业供应集中在政务、滨湖以及高新等区域，商业综合体项目入市对各区供应

支撑明显；成交量惊人的是新站区，成交达23万平方米，是第二名蜀山区7万平方米三倍多，这也得益于该区专业市场项目单价低、上半年大体量备案。

政务、滨湖区核心地段及品牌物业项目备案拉升均价位于市区高位，两区商业物业均价都突破22000元/平方米，政务区每平米逼近27000元。新站区成交均价仅5386元/平方米，低于肥西、肥东每平米8000元的档次，吸引了大量客户。

写字楼均价政务区最高

2015年上半年，办公商品房供应集中在包河、滨湖及新站等区域；庐阳、长丰、肥东为零供应；成交量第一、第二的滨湖和新站，主要是微办公产品热销。

甲级办公产品集中的政务区以及蜀山、庐阳等早期办公集中区域，均价处于市场高位，其中政务区写字楼全市唯一破万，每平均价达到11548元。均价分区排名第二的是蜀山区9317元/平米，庐阳区写字楼成交均价9030元/平米位居第三。

市场存量主要集中在新站和滨湖，新站存量为56万方，滨湖存量为47万方，主要以区域内部微办公产品为主；包河、蜀山多以早期办公物业为主，蜀山存量为36万方，包河存量为31万方；政务区2014年以来甲级物业入市力度加大，主推存量进一步上升，目前存量为38万方；庐阳区存量仅3万方，在市区分区存量最低。

下半年预测：谁主沉浮？

来自各大房地产网站研究机构数据显示，上半年，滨湖区以超过万套的销售总数，位居各区销售榜的头把交椅，紧随其后的是庐阳区和经开区。其中，这三大区域的销售总数就占据合肥楼市销售总量的50%，那么，下半年，又有哪些区域会成为合肥楼市销售的热门区域呢？

据网易房产数据研究中心不完全统计，早在去年，滨湖区就登上了“最炙手可热”的片区宝座。此次，也无例外，滨湖区下半年总入市量7299套，总面积约81.6万方。2015年，滨湖将有7幅地块入市，纯居住用地3块，商住用地3块，商业办公用地1块。总推地面积1394.436亩。居住地块面积590.19亩；商住地块769.16

亩；商办地块35.086亩。

经开区下半年总入市量8550套，总面积约75万方，也是九区下半年入市量最高的。土地方面，预计将推出3块优质地块，其中居住1宗、商住2宗。在推地面积方面，三宗地块共计191.38亩，居住88.11亩，商住103.27亩。

庐阳区下半年总入市量6257套，总面积约61.1万方，后期无新房源入市，仅老盘和上半年纯新盘推出房源。2015年推地共计18块，土地总面积达到1196.8亩。其中，纯居住地块4块，商业、服务业用地2块，商住6块，待定4块。

想购买新房的购房者，不妨多多关注以上三个区域。

相关链接：2015年上半年住宅市场各区域供应及成交情况

区域	供应面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	成交均价 (元/万平方米)	区域	供应面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	成交均价 (元/万平方米)
包河区	44	45	8258	新站区	22	20	6976
滨湖区	89	117	8259	瑶海区	32	43	8234
高新区	60	51	7460	政务区	31	29	10807
经开区	41	50	7589	肥东县	52	43	6015
庐阳区	54	58	8335	肥西县	93	62	6245
蜀山区	25	37	8545	长丰县	99	86	5002

(以上数据由惠凌房地产研究院、合肥家园网提供)