

从琥珀山庄到滨湖新区——

合肥楼市 25 年：从星火到燎原

在老合肥人的记忆中，合肥真正的房地产市场，要起源于上世纪 90 年代的琥珀山庄。这座规范化、开放式、配套设施完备的标准化现代小区，可谓是开了全国的先河。

随着一大批经济适用房的兴起、合肥本土房企大规模扩张、合肥城市大建设吸引全国性大型房企的进入，合肥房地产市场正式进入蓬勃发展的快车道。

2016 年，作为大湖名城、创新高地的合肥，在长三角城市群副中心城市的定位、合芜蚌国家型自主创新示范区的批复、空港经济示范区的规划建设等一系列形势之下，房价也“跟疯涨”，似乎一夜之间整个合肥楼市陷入一场可怕的狂热中，情节跌宕起伏堪称“年度史诗级大剧”。

现在，让我们跟随市场星报老读者的记忆，一起回顾过去 25 年合肥房地产市场的发展历程。

■ 曾梅/文

琥珀山庄——
标准化现代小区开全国先河

说起合肥房地产市场，市场星报的忠实读者，42 岁的刘先生笑称，自己很有发言权，“我几乎见证了合肥房地产市场的发展过程。”

1992 年，《安徽市场报》（《市场星报》前身）创刊，那时在合肥，许多家庭拿到新房的途径，大多是单位福利分房。“那时只要在政府或者国企工作几年，几乎都能分到一套住房。”他说，自家大哥就是通过这种方式分到了一套两居室的住房。

直到 1996 年，合肥实行货币化分房，住户只要自己掏一部分房款就可买下整套房屋。“那时要掏的钱也不多，大概相当于 500 多元/平方米，跟现在相比，可真是零头的零头都不够呢！”刘先生说，也就在那时，他用自己的积蓄和父亲出资帮助下，在合肥买下了一套三室一厅的房子，新婚不久的他和妻子就住进了新家。

“合肥房地产真正市场化，还要从 1998 年说起。”刘先生说，那一年，合肥启动对金寨路和长江路的改造，并成立了合肥市城市改造指挥部。为了给房地产业树立样板工程，合肥市兴建了第一个真正意义上的商品房小区——琥珀山庄。

这是一座集住宅、教育、养老、景观、别墅、休闲等于一体，兼具徽派建筑风格的标准化现代小区。

要说这个小区有多牛？时任国家建设部常务副部长叶如棠，还亲自带队来合肥进行考察调研呢！

提起这事，在《市场星报》工作了 20 多年的老杨深有感触。

“那一年我还在线做记者，被报社安排来采访叶部长考察合肥房地产市场一事。大概在 6、7 月份，叶部长来到合肥，首先对琥珀山庄进行了考察，对小区的建设赞不绝口，我们当时还很年轻，都跟在部长后面记录。印象最深的，还是叶部长亲笔题写的‘琥珀山庄’四个字。”老杨说，“那时的琥珀山庄几乎成了全国范围内现代小区的样板，引来全国各地的人参观学习，1400 元/平方米的价格，在当时不算太贵，我还记得有北京的记者同行，多次找我打听怎么样才能买到琥珀山庄的房子。”

老杨坦言，作为一个真正意义上规范化、开放式、配套服务设施完备的标准化现代小区，琥珀山庄可谓是开了全国的先河。

出现楼市零星之火显现
首批经济适用房+本土房企

由于当时合肥地区的人均收入并不高，仍有许多经济困难家庭买不到国有单位的福利房，也没有钱买商品房，于是合肥市政府就启动建立经济适用房，并很快推出华西新村。

51 岁的张先生，就是第一批享受这项优惠政策的业主之一。

“那时申请经济适用房程序并不复杂，最重要的是很透明，房子基本都能分到真正经济困难的家庭手里。”张先生说，经济适用房一经推出后，就获得了市民们的一致支持。很快，岳西新村、畅园新村等一批经济适用房推出，在很大程度上缓解了经济困难家庭的住房问题。

“如果不是政府推出经济适用房，我

想，我们全家可能还要跟年迈的父母挤几十平方米的老旧小屋。”

同样是在 1998 年前后，合肥市的房地产市场从零星之火，呈现出蓬勃发展之势。

2000 年，合肥开始陆续涌现出许多大型本土房地产企业。中房合肥分公司推出了安居苑小区，当时均价在 1400 元/平方米。“那时，真正意义上的商品房并不多，几乎都是合肥本地的房企开发的。但相比当时人均收入来说，价格还是比较贵的，当时能买得起这样商品房的，在合肥也算是有钱人了。”刘先生回忆，那时商品房还不像现在一房难求，他帮姐姐在安居苑买了一套两室一厅的房子，价格是 1380 元/平方米。

大型房企进入合肥，助力『大湖名城』建设

2002 年，不少外地房地产企业陆续涌入合肥，绿城率先介入，建造了绿城桂花园小区，而百合公寓也卖到了 3500 元/平方米。尽管如此，但当时合肥房地产市场仍以本土企业为主。

直到 2005 年，合肥启动城市大建设，大量大型房地产企业正式进入合肥。万科、绿地的出现，犹如平地一声雷，立刻激荡了合肥房地产市场。绿地在合肥政务区天鹅湖畔建造了国际花都，并进一步大规模扩张。很快，华润置地也进入并推出它在合肥的第一个楼盘——紫云府。

很快，国内一线房地产企业陆续涌入。

那么，过去 25 年，合肥市场有没有出现大的房价波动呢？不少合肥“老人儿”们表示，2008 年房价曾有明显上涨。“2008 年，合肥住房均价在 3000 多元/平方米，当时在御景湾买了一套房子，价格是 4000 多元/平方米，还算是贵的，可到手不到一年，价格就飙涨到 6000 多元/平方米。当然，跟 2016 年的疯涨，还是没法比的。”刘先生感叹道。

时间来到 2014 年，彼时合肥启动滨湖新区建设，2016 年，省委省政府迁往滨湖新区，国内一线大型房企陆续进入，融创等大鳄在滨湖新区布局。

而在 20 年前辉煌一时的几家本土房企，如中房合肥分公司、长城房地产公司，早已土崩瓦解，合肥房地产企业完成了新老交替。

翻倍——2016 合肥房价空前『疯涨』

2016 年合肥城市大建设继续推进，长三角城市群副中心城市的定位、合芜蚌国家型自主创新示范区的批复、空港经济示范区的规划建设……如此形势之下，房价也随着“跟疯涨”，似乎一夜之间整个合肥楼市陷入一场可怕的狂热中。10 月 2 日晚，合肥市政府正式发布楼市调控政策，为疯狂的楼市降温，情节跌宕起伏，堪称“年度史诗级大剧”。

数据显示，截至 2016 年 11 月 30 日，合肥住宅市场已累计成交住宅近 73000 套，其主要成交集中于前三季度，超 70000 套。从成交总数上看，限购政策实施前合肥楼市是非常之火爆。

回顾 2016 年合肥房价，无外乎用“疯涨”来概括，2015 年底全市均价 8000 元/㎡，而截至 2016 年 11 月 30 日，合肥新房月度房价已逼近 1.6 万元/㎡。

“抢房”成为 2016 年楼市开盘关键词，开盘即售罄、“日光盘”也是市场的常态。“太可怕了，为了抢房，打架的、砸门的，各种闹剧频出，现在想想都觉得真是不可思议。”刘先生感慨地说。

而在土地市场，2016 年合肥完全是逢土拍必出地王，各个区域土地成交单价、楼面价、溢价率都在不断被刷新。“尽管政府为此出台针对土地市场的多个政策，但似乎谁也挡不住这场来势汹汹的疯涨。”刘先生说，如果说疯涨的房价是个恶魔，那么现在谁也无法把它关回笼子里去了。