

## 小米mix的评论合肥房价过山车: 从全球涨幅第一到部分楼价腰斩

[猎头](#) qq捷德奥特曼

文章导读:

去年下半年特别是10月2日以后, 合肥推出“史上最严限购令”, 房地产市场迅速由滚烫的高温状态陷入冰冷和沉寂, 价格持续回落, 成交量不断萎缩。



《中国经济周刊》 记者 刘照普 | 合肥报道

编辑: 赵泽

(本文刊发于《中国经济周刊》2017年第26期)

安徽合肥, 这个曾经排名靠后的“弱二线”房地产价格洼地城市, 去年一跃成为国内甚至全球房价高速上涨的“领头羊”, 令人为之侧目。在胡润研究院今年1月发布的2016年全球房价指数中, 合肥房价涨幅超过40%, 位居2016年全球房价涨幅第一。在全国70个大中城市新房售价环比涨幅排名中, 合肥也首次登上榜首。

去年下半年特别是10月2日以后, 合肥推出“史上最严限购令”, 房地产市场迅速由滚烫的高温状态陷入冰冷和沉寂, 价格持续回落, 成交量不断萎缩。据房产中介称, 目前合肥房价普遍下跌15%~20%, 个别小区房价竟呈现50%的直线下滑, 价格遭到腰斩。

合肥作为长三角城市群的副中心城市, 在与上海、杭州、南京等周边城市的贴身竞争中, 城市的经济总量和人口容纳量较小, 人口吸引能力没那么强, 房价长期以来不温不火。但为何去年以来房价涨幅如此迅猛和突兀? 背后原因是什么?

金融炒房客 “高评高贷” 上演 “空手套”

合肥当地人李文杰告诉《中国经济周刊》记者, 作为省会城市的合肥, 多年来的房价一直很“低调”, 在邻近城市南京2008年房价每平方米过万的时候, 合肥房价还在3000~5000元/平方米之间徘徊, 直到2015年合肥房价才突破万元。

“那时感觉每平方米万元的房价太高了，一时还难以接受，其实周边城市早就奔3万、4万去了。”李文杰说。

2016年，“蛰伏”已久的合肥房价迎来一轮超乎想象的暴涨。合肥市民张先生对记者形容说：“去年涨得最厉害的时候，我过一条马路的时间房价都能涨个200-300元/平方米。就这样一直毫无节制地冲到全球涨幅第一的位置，实在让人不可思议。”

脱离正常轨道的变化总是有原因的。合肥当地一家大型房产中介主管王涛告诉《中国经济周刊》记者，去年全国各地涌来的“炒房团”云集合肥，他们所到之处，犹如“洪水浪涌，房价因之迅速攀升，不断水涨船高”。

据王涛观察和记录，去年合肥楼市聚集了两类“炒房团”，一类是“金融炒房客”，另一类是“主流炒房团”。

“金融炒房客”，有单枪匹马来的，也有组团过来的。由于去年房源少，“炒房团”多，所以中介出来什么样的房子，这类炒家都全盘接手，然后再通过银行对这些房子

“高评高贷”，源源不断地把更多的钱从银行套出来，再投资炒房。

王涛称，他们去年做了多批这样的业务，其中有个“炒房团”是从浙江过来的，4个人组成一个团队。背后有几家公司赞助他们一部分资金，用来付炒房首付款，赚了钱再按比例分成。当时，他们一下子要了20套，让中介帮助计算首付、月供以及可以从银行套出多少钱。他们对房子品质要求不高，只希望找到面积大的房子，这样可以套出更多的钱，这类“金融炒房客”属于打金融擦边球的投机者。

王涛对《中国经济周刊》记者说，这类“炒房团”大多不需要自己掏钱，如果做得好，还能多套出些余钱。他记得很清楚，有一个“金融炒房客”就通过这种方式，经过一番操作后多套出来20万元现金。

据了解，“高评高贷”，就是通过关系将房子价值评估高些，比如

A炒房客从中介接手一套房子市值100万元，他让背后的财团帮其垫付，再找关系将该房产价值高估至150万元，按银行通用标准以房屋价值七成贷款，就能从银行套出105万元，这样还完财团垫付款，他用这种“空手套”还净赚5万元现金。

王涛表示，当时办理这批二手房贷款手续全部加快，一个月之内就办完一套，“炒房团”接手的房子就放在那里等待升值后出手。据了解，这批房子是去年四五月份交易的，买的时候价格还比较低，目前这批房子都没有出手，还放在那里等待涨价。因为入手时价格低，均价在每平方米1万元左右，按目前1.5万-1.6万元/平方米的价格，一平方米可以赚5000元左右，一套房可赚5万-6万元。

合肥链家的一位工作人员称，去年在合肥通过这样的“金融游戏”炒房的这帮“炒房团”，中介帮忙找的房子看都不看，直接付款入手，全权委托房产中介处理。

另一类“炒房团”就是组团出击的“主流炒房团”。他们之间互相联手，组团买房，垄断式购房，控制房源，然后抬价格。这类“炒房团”对房子品质要求较高，注重绿化和户型，他们大多是联手整幢、整单元或者整个楼层购买，这样方便谈判压价，一旦入手后，便将这些房间隔成一个个小单间出租，或者整套一起租给别人，以租金来抵充月供，然后坐等涨价，等达到自己满意的收益后再出手。

“炒房客”亲述炒房套路：组团控制房源，约定坐地起价，借助媒介造势

在合肥采访期间，记者碰到了“炒房客”郭文强，他称，2015年合肥滨湖板块的房价涨得非常慢，年初均价为7000多元/平方米，年末才涨到8000-9000元/平方米，一年时间每平方米才涨不到2000元。

郭文强分析，与南京等周边城市相比，合肥房价在这一轮暴涨前属于比较滞后的城市，所以去年这个房产价格洼地一下子涌入众多“炒房团”，不断卖力炒作，在板块轮动中逐步推高房价，一下子透支了合肥房价几年的涨幅，造成了房价的反常上涨和畸形的板块结构。

郭文强认为，去年领涨合肥房价的板块是滨湖，该板块也是房价迅速蹿升的最大元凶。2015年这批“炒房团”就跑到滨湖板块购买了一批房子，均价在8000元/平方米左右，每个小区都有。此后，各路

“炒房团”蜂拥而入，接力炒作。大家互相通气谁都不卖，将这个板块的大部分房源控制住，伺机进行炒作。

此后，滨湖板块没有新房出售，房源基本上都控制在这帮“炒房团”手里。控制房源不是目的，炒房赚钱才是终极目标。于是一段时间后“炒房团”突然放出来四五套房子，直接挂出1.3万元/平方米的价格，房价噌地就上去了。“这样的价格肯定是高了。”郭文强说，这样做是为了刺激刚需用户。接下来，他们到处贴广告，借助各种媒介开足马力造势，周边的中介也陆续挂出来1.3万元/平方米的价格了。



2016年3月16日，合肥滨湖一售楼部认筹现场，因为购房人太多，场面一度混乱。因为怕人多，原本下午4点半结束认筹，结果两点不到就被保安关上大门不让进入。

“炒房客”很清楚挂这个价是没人买的。等个十天半个月，该板块哗啦一下子又有三四套房挂出来，价格在1.2万元/平方米，出来后很快就没有了。是不是真卖掉了不好说，但市场已经被带动了。如此这般，“炒房团”直接将房价从8000元/平方米一下子拉升到了1.2万元/平方米，连1万、1.1万元的中间价格区间和涨价过程都省掉了。之后再连续挂出七八套价格在1.3万元/平方米的房源，自然很快又没有了。刚需客户看到房价涨得这么厉害，不敢再观望了，都跑过去买，结果没房源，“炒房团”已将可售房源控制住，直接将价格报到1.5万~1.6万元/平方米。就这样，主流“炒房团”通过对板块房源的垄断，很快将滨湖板块的房价拉起来，最高峰的时候，他们竟然将滨湖房价炒到2.2万~2.3万元/平方米的高价。

郭文强说，通过上述板块房源炒作后，“炒房团”又开始对周边关联板块房源轮动炒作，就这样，在“炒房团”的轮动炒作下，合肥房价在2016年疯狂上涨。

#### “限购令” 出台 部分板块价格遭腰斩

“枪打出头鸟”，合肥楼市的火爆和快速上涨很快引来了“限购”新政。2016年10月2日晚，合肥市政府紧急召开新闻发布会，宣布10条调控措施，主要包括：合肥市将加大居住用地供应力度；市区范围内开展限购；暂停异地公积金贷款；加强商品住房销售明码标价备案管理等多项措施。

这个被称为合肥“史上最严限购令”出台后，合肥房价很快转入下降趋势，一直降到今年5月初。

合肥地产业内人士认为，合肥房价最早是从滨湖板块炒作起来的，所以滨湖板块的水分和泡沫最大。去年10月合肥房地产市场调控以来，力度不断加码，炒房客开始大量抛房。当滨湖房价还盘旋在2.2万~2.3万元/平方米的高价时，“炒房团”便以2万元/平方米的价格抛售。滨湖板块房价也因“炒房团”的抛售快速下跌。合肥部分房产中介称，滨湖板块的降幅最大，多数降幅达到40%~50%，快到腰斩的价格了。今年春节时，滨湖有个楼盘开盘价为1.1万元/平方米

，与价格最高时周边楼盘2.2万-2.3万元/平方米的价格相比下降了一半还多。真是“成也萧何，败也萧何”。

上述房地产业内人士认为，限购之后，合肥房价在去年底今年初达到冰点，过春节的那几天，很少有人看房买房。虽然滨湖板块价格遭到腰斩是个别现象，但合肥房价陷入低迷是不争的事实。

（应采访对象要求，郭文强为化名）

责任编辑：刘德宾 SN222

而大屠杀博物馆的卡耶也认为，只有不忘历史才能开创未来。花环夫人

本次论坛中，光辉合益中国区总裁陈雪萍女士特别受邀做主题演讲，与大家分享了CHRO转型为CEO的六大“法宝”，并就相关话题做了精彩的主题演讲。极品驹马【2010年12月1日修正】

浪漫刺客

加班：我特别强调年轻人的行为管理。有人说不该加班应该高效。我说一个年轻人什么都没干过高效个屁啊，你只要天天晚上12点下班就行了，笨鸟先飞嘛，有几个人天生高效的呢，都要靠时间去磨。七小时不脱妆bb霜

编辑：辛石纯

发布：2017-10-19 00:03:56

当前文章：<http://www.boyouba.com/article/d6tg37ak.pdf>

[猎头](#) | [电商导购](#) | [项目融资](#) | [猎头论坛](#) |

[融资论坛](#) | [iphone8上市时间知乎](#) | [建军90周年书法作品](#) | [有限公司](#) | [有限公司](#) | [猎头](#) | [电商导购](#)  
[项目融资](#) | [无间道二](#) | [9月份的大新闻](#) | [有限公司](#)