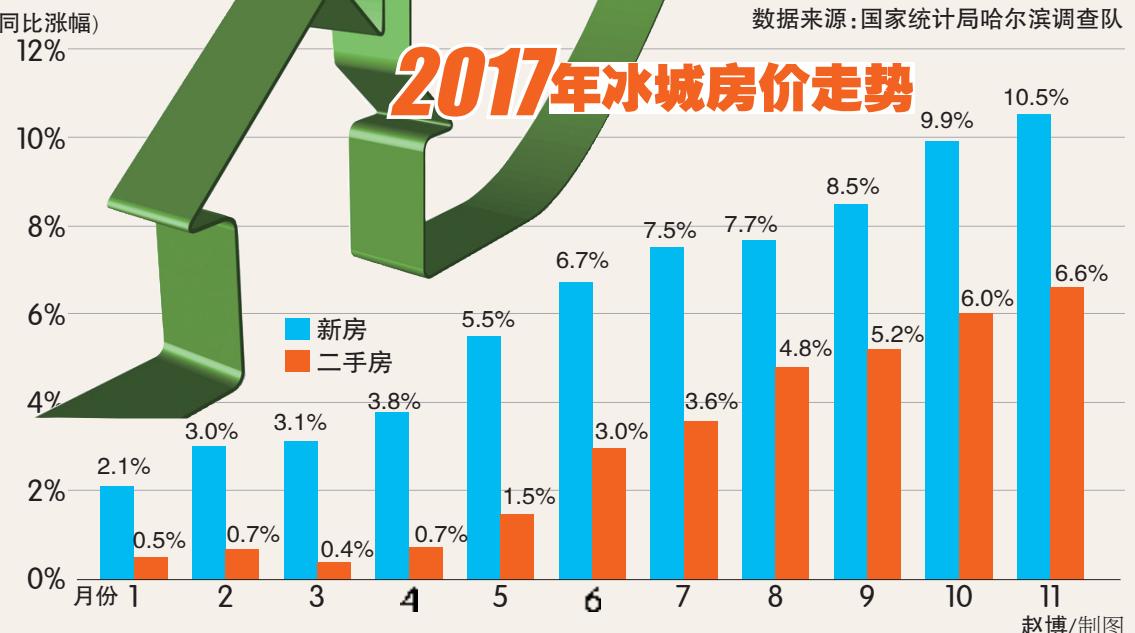


生活报记者走访多家中介了解到

冰城房价涨幅近十年最高 群力哈西超三成

年底“降温”交易量回落

生活报记者 徐楠
年终岁尾，又到了各行各业盘点的时刻，那么市民最关心的楼市今年又表现如何呢？未来，冰城房价是涨是跌？生活报记者走访了冰城多家地产中介了解到，今年冰城楼市表现较为抢眼，涨幅为近十年来最高，但受金融政策紧缩影响，冰城楼市开始降温，尽管长期来看，冰城房价仍有上涨空间，但短期内交易频率还将继续放缓。



新城区涨幅超三成 老城区涨幅保持原样

唐女士2011年以每平方米8000多元的价格购买了群力恒盛豪庭的房子，很多朋友觉得她买的位置偏价格贵，实在是不值。然而从去年开始，大家都开始称赞她的投资眼光。“到2016年，五年间房价涨了大概3000元，然而从去年年底到今年6月，唐女士的房子已经升值到了18000元每平方米，小区成了群力最核心的住宅。”

经纪人协会房地产专业委员会副会长、好房通房产总经理李士佳告诉生活报记者，目前冰城二手房每平方米（文中价格均为建筑面积，下同）的平均价格在7830元左右，但各区域价格差异较大。

此外，不少中介也表示，今年热度高的区域有一个共性要素在于教育资源的倾斜，比如松北有师范附小分校，哈西有继红小学分校，而群力有经纬小学分校。

但教育资源和交通便捷本来就是老城区核心竞争力，不少学区房仍在高升中。

郭荣说，房子贵贱并不单单由地点决定，受很多因素影响，从大量购房者心理调查发现，现在的购房者越来越注重购房品质，

城区涨幅基本保持既有增长水平，但以群力、哈西、松北为代表的新城区涨幅已超过30%。

黑龙江省好家庭房地产经纪有限公司总经理郭荣表示，二手房、存量房价格跟着新房价格涨，从交易所的实际交易来看，新城区的交易量大多集中在新房，因为今年新城区的楼盘待售相对较多。

经纪人协会房地产专业委员会副

物业环境教育资源 购房品质受关注

作为业内的资深人士，郭荣是身边朋友的购房参谋。他说，之前很多外地朋友托他买房子，大多为了子女上学，多会选择主城区；而今年很多朋友来买房子首先说群力，原因却是看别人都在那儿买，自己也想买。“热门区域之所以热，跟现在一部分购房者的从众心理也有一定关系。”

此外，不少中介也表示，今年热度高的区域有一个共性要素在于教育资源的倾斜，比如松北有师范附小分校，哈西有继红小学分校，而群力有经纬小学分校。

但教育资源和交通便捷本来就是老城区核心竞争力，不少学区房仍在高升中。

郭荣说，房子贵贱并不单单由地点决定，受很多因素影响，从大量购房者心理调查发现，现在的购房者越来越注重购房品质，

尤其是小区环境、物业管理及配套设施。事实上，即便是在涨势迅猛的群力、哈西等热门区域，也只有品质好的楼盘才会有比较大的涨幅。“哈西区域内只有大开发商的楼盘能卖到16000-17000元每平方米，有的甚至能买到18000元，但是一道之隔的楼盘因为物业管理、地下停车场等配套没有那么好，小区环境也不行，价格就会在12000-13000元每平方米。”

此外，在走访中，生活报记者也注意到，今年在香坊区三合路出现了不少新楼盘，好几个公园都在那儿，小区环境好、加上有地铁，起步价也都在每平方米12000元以上，道外的宝宇楼盘，尽管是老城区，可该楼盘因为物业口碑好，房子卖的也一直都是群力、哈西的价格。

郭荣说，房子贵贱并不单单由地点决定，受很多因素影响，从大量购房者心理调查发现，现在的购房者越来越注重购房品质，

目前冰城二手房每平方米均价

南岗(不包括开发区)	7500元左右
道里(不包括群力)	16500元左右
群力	15000元左右
哈西	9500-9800元
松北区万达半径1000米以内	9500-9800元

交易高峰期延长 目前交易量大回落

除了冬季本来就是房产交易的淡季外，还受国家调控政策影响，目前冰城房产交易频率出现“降温”，不仅交易量回落，房价涨幅也趋于放缓。

李士佳介绍说，9月份的时候，首套贷款利率还可以拿到85折的折扣，但到了10月份，部分商业银行只能打到95折，10月份一过，所有的银行取消了打折这一优惠政策，并且首套基准利率上浮10%-15%，购房成本骤然增加。此外，哈尔滨市在10月份执行的新公积金贷款政策，最高限额下调10万，也在政策上进一步提高购房门槛，拉伸了房产的销售周期。

“现在群力的房价真是挺高了，基本达到了峰值，所以很多人已经开始观望了。”而骄阳地产相关负责人也表示，目前四季度月平均成交量都在200套左右，和六七月高峰期的月平均成交量五六百套，差的可不是一点点。这里

预测： 短期看已趋平稳 长期看仍有上涨空间

房价一涨，大家就有恐慌的感觉，甚至会有浮躁的情绪。不久前，国家统计局发布的全国70个大中城市11月住宅销售价格统计数据显示，也被业内人士解读为降热度、稳人心。从实地楼盘来看，价格确实都有或多或少的抑制，虽说不能有多大的下降，但至少不会出现之前的暴涨。

预测房价既需要依据，也会靠一点运气。不过根据目前宏观金融政策，不少业内人士纷纷给出肯定要“降温”的答复。但至于“降

温”降到什么程度，大家的观点还有些细微的差别。有地产中介业内人士说：“老城区房价这么稳定，预示着新城区房价在未来可能会有一个回落点吧。”也有业内人士表示：“降温降的是交易频率而不是房价，从长期来看，冰城楼市还是有上涨空间的，短期来看，到明年开春之前，房价不会出现比较大的变动。”还有人表示：“现在通过收缩信贷额度，下一步可能通过基准利率上浮来进一步加大紧缩力度，进一步打压交易频率。”

浩爽哈市靓号

高价回收 0451范围内手机卡吉祥号

微信号单机加 18045011555

哈市移动

15845000000 60万 18004510451 50万

1513453333 26万 13554576666 11万

15114667777 10万 13614667777 21万

13796708888 18万 15204519999 21万

15046759999 8.8万 13684652222 6.8万

15094511999 7.7万 1370367333 2.2万

13504800444 9千 13936211333 4.5万

13904511333 9万 13945633666 4.5万

13845120555 1.9万 13796219333 1.5万

13804612666 2.8万 13936345777 4.5万

13945072888 3.9万 13936623111 1.6万

13836082888 4.6万 13804517666 20万

13936654567 4.5万 15045673456 6万

13633667788 2万 15146445566 2.5万

13613667788 2万 13936290567 5.5千

13804511119 4万 13936311133 6.5千

1379610001 9万 13946010139 2.5千

15045110451 9千 13936555009 9千

151xx00007 9万 13936623111 9千

13946149575 4千 13936611111 4.7万

13936623111 7千 13736655999 4.5千

13845111001 3.5万 13613661331 4.5千

13768881133 4.5千 13766910110 2.5千

13768871118 2.5千 13766878668 2.5千

13766871118 2.5千 13766877773 2.5千

13936623111 2.5千 13936623111 2.5千

13904519898 18万 18045198998 18万

13357099999 17万 18496022222 23万

17303655555 10万 17766552222 7.8万

17766554444 14.5万 17766559996 20万

17451166666 14.5万 18087766666 20万

17713344444 3.7万 18145688888 2.8万

17745118888 23万 18145619999 16万

18045167777 17.5万 18145619999 18万

13357099999 17万 18496022222 23万

17303655555 10万 18087766666 20万

17304511222 1.8万 17304511333 1.8万

17304511666 2.4万 17304511888 2.8万

17304511999 2.8万 17745158888 2.8万

13333145555 1.7万 13304611555 2.3万

13131666333 3.5万 18145619999 1.5万

18904510015 1.5万 1804510015 1.5万

18904510005 3.5万 1814510008 3.5万

13034519998 3.7万 13384500009 3.7万

18145100005 3.5万 1804510008 3.5万

18182712348 1.8万 13357111122 1.8万

18094516768 2.7万 17304511789 2.7万

17345678678 3.5万 17345678789 1.5万

17345678999 1.3万 17345678999 1.3万

17345678999 1.3万 17345678999 1.3万