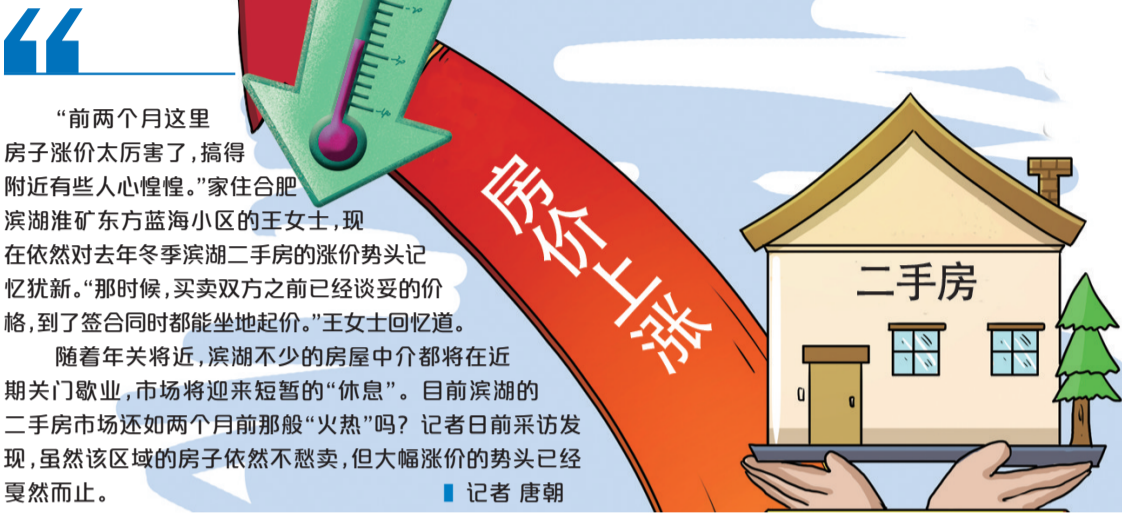




合肥滨湖二手房涨价“热潮”降温进行时

涨幅回落带动销量提升 专家预计一段时间内将不再出现大幅涨价



“前两个月这里房子涨价太厉害了，搞得附近有些人心惶惶。”家住合肥滨湖淮矿东方蓝海小区的王女士，现在依然对去年冬季滨湖二手房的涨价势头记忆犹新。“那时候，买卖双方之前已经谈妥的价格，到了签合同同时都能坐地起价。”王女士回忆道。

随着年关将近，滨湖不少的房屋中介都将在近期关门歇业，市场将迎来短暂的“休息”。目前滨湖的二手房市场还如两个月前那般“火热”吗？记者日前采访发现，虽然该区域的房子依然不愁卖，但大幅涨价的势头已经戛然而止。

■ 记者 唐朝

合肥多项政策助力 租赁市场进一步完善

近期，合肥市住房保障和房产管理局陆续对2021年度4批新就业无房职工和外来务工人员申请公共租赁住房相关情况进行公示。作为住房租赁试点城市之一，合肥市近年来出台了多项政策措施支持住房租赁市场发展，住房租赁市场进一步完善。

■ 郭娅/整理

多项措施聚力发展

自2017年以来，合肥相继成为培育住房租赁市场、利用集体建设用地建设租赁住房、中央财政支持住房租赁市场发展和发展政策性租赁住房4项住房租赁试点城市。去年，合肥市财政、房产部门围绕住房租赁试点工作，完善住房租赁奖补政策，加大住房租赁各项投入，取得了阶段性成效，为发展和规范住房租赁市场作出积极有效的探索。

根据官方数据显示，围绕增加供应、培育企业、建设平台、财税金融、权益保障、规范市场、健全机制等方面，合肥市出台了20多项具体支持政策，其中对住房租赁企业新建租赁住房、融资、规模化经营等给予中央财政奖补，对出租住房的个人给予地方财政奖补。目前，合肥住房租赁市场已形成国有企业引领，专业租赁企业主导，房地产开发、经纪和物业服务企业共同参与的协同发展格局，全市开展住房租赁业务的企业已超500家，其中专业化规模化住房租赁企业达20家。

据“美好合肥‘十三五’成就巡礼”系列新闻发布会公布的消息，合肥市2020年纳入国家公租房保障计划922套。目前，整体集中新建租赁住房项目23个，约可建设1.2万套；配建自持租赁住房项目43个，约可建设1.1万套；非住宅改建租赁住房项目87个，约可建设1.8万套/间。

人才公寓建设方面，截至2020年12月合肥市区规划的11个人才公寓项目均已开工建设，已结构封顶66栋约4600套，其中1个项目已具备交付条件（经开区北区人才公寓），5个项目（高新区人才公寓等）进入后期收尾阶段。截至目前，合肥市累计发放租房补贴近1.3亿元。享受新落户人才租房补贴发放条件的各类人才18811人。重点产业企业人才安居系统已于2020年12月1日在安徽政务服务网上线运行。

当前合肥市场租赁人群略有增多

在合肥，根据合肥市房地产研究中心、合肥学院房地产研究所2020年合肥市区住房市场调查报告显示，受访对象中，在市区自有住房占71.90%，其中户籍人口自有住房占88.93%；租赁住房占27.82%，其中市场租赁占18.16%，单位月租金21.42元/平方米。与2019年的调查相比，其中500~1000元占比上升2.08个百分点、1000~1500元占比下降1.67个百分点、1500~2000元占比上升0.88个百分点、2000元以上占比下降1.27个百分点。市场租赁人群占比略有提高、租金略有降低。

在外租房需谨慎

住房租赁市场的稳定发展，在促进城市经济和个人发展方面具有重要作用。当前，国内住房租赁市场尚存在一些不足。根据58同城、安居客发布的《2020中国住房租赁市场总结》显示，44.6%参与调研的租房人群表示遇到过“房屋设备损坏没人维修”的问题，其次，合适的房源少、房源信息有误、不退或者少退押金也是租房时常见的痛点。业内人士提醒，在外租房需谨慎。

价格不再“飞涨”带动销售量提升

“我记得当时是因为‘省府板块’的某新房开盘，但有大约1000人没有摇到号，所以他们中间很多来到我们小区附近买房。”关于去年冬季合肥滨湖二手房涨价的原因，王女士这样向记者透露。

与王女士居住的小区相隔一条马路的，便是滨湖一大热门二手房房源——保利海上五月花。该小区在贝壳找房平台上挂牌的20套房源中，最贵的一套单价已经达到了49600元/㎡。“在滨湖，除了省政府周边以外，就属我们这里地段比较好，所以一直以来买房的人都有很多。”王女士向记者说道。

由于是工作日的白天，合肥滨湖不少小区外的道路上行人寥寥。但记者发现，这里不少小区外都布满

1月合肥市二手住宅环比涨幅有所收窄

根据中国指数研究院于近日发布的1月全国百城价格指数数据显示，2021年1月合肥市二手住宅环比涨幅为0.37%，涨幅相较于去年12月收窄了15个百分点。

与此同时，记者查询合肥多个二手房线上交易平台发现，整个1月，合肥滨湖成交的大部分二手房总价都在300万元以内。根据贝壳找房公布的平台数据显示，从2月3日往前倒推90天，在该平台上成交的滨湖

了各个品牌的房屋中介。“这个小区的东门、西门、南门，都有我们的门店。”保利海上五月花小区东侧的一家裕丰地产的营业经理李强（化名）向记者说道。

“这个地段现在100㎡面积的三房，一般总价都很少有300万元以下的了。”当记者向李强表示，自己想在周边购买一套住宅时，他这样说道。虽然总体价格较高，但李强表示，目前滨湖二手房价格的涨幅已经大大回落。“要再出现前两个月那种情况，可能要等到几年之后了。”李强说。

二手房的价格不再“飞涨”，由此销售业绩也得到了相应的提升。李强向记者介绍，裕丰地产在合肥的门店主要开设在滨湖区与经开区，而就上个月，该品牌在合肥所有门店合计的营业额达到了1000万元左右。

区房源共有1000套，1月成交的房源共有171套，大部分二手房成交单价均在17000元/㎡至25000元/㎡的合理区间内。

有业内人士表示，房东标注过高的挂牌价有可能只是为了“打掩护”：“比如房子挂牌40000元/㎡，虽然不会有人买，但房东实际上想卖的却是另一套标价30000元/㎡的房子，这种做法也与滨湖投资型客户较多相契合。

合肥市多个部门对开始对炒作房价进行打击

去年11月，针对市民留言反映称部分区域二手房价格上涨过快时，合肥市住房保障和房产管理局回应称，已关注到部分业主、中介炒作挂牌房价，扰乱市场秩序，影响市场预期。合肥市房产部门已就此展开相关工作，联合相关部门共同应对。

1月22日，合肥市5部门发布《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的通知》（下称《通知》），对恶意炒作房价等各类不法行为进行严厉打击。

《通知》表示，对涉嫌煽动集体涨价、恶意炒作房价的业主，由网信管理部门会同相关部门及时约谈当事人；房产管理等部门暂停其办理相关二手房网签手续，并采取限制其买卖住房等措施。对未经法定程序在民

政部门登记，擅自以房价指导类社会组织名义开展活动的，经查证，民政部门依法予以取缔。

对网络平台发布虚假房源、虚假房价等信息，恶意哄抬房价的，将由网信管理、市场监督管理等相关部门依法查处。

《通知》提到，房地产中介机构应当恪守职业操守，为房屋买卖双方提供专业意见及合理建议。严禁房地产中介机构参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋。禁止房地产经纪机构对外发布尚未交付或暂未取得产权证的房源信息。禁止房地产经纪机构发布虚假房源信息。对参与哄抬房价的房地产经纪机构，房产管理部门将取消其网签权限，并列入行业“黑名单”。

预计未来一段时间内不会再出现大幅涨价

“从目前观察到的情况来看，合肥滨湖二手房市场在进入一月份以后，还是处于平稳态势，原先涨价过度的部分房源，也下调了一部分的价格。”安徽清源房地产研究院院长郭红兵说道，当前滨湖二手房市场的销售没有出现大起大落的情况，在区域内的成交依然较为活跃啊，不论是高价位的房源还是中低价位的也都有成交。

而对于1月下旬合肥市出台的打击各类房地产市场违规行为的政策，郭红兵认为，该政策目前才刚刚落地，取得成效还需要一定的时间。

“预计滨湖的二手房在未来一段时间内不会再出现大幅涨价的情况。”郭红兵表示，在去年三季度出现价格上涨后，滨湖的二手房销售数据迎来了一次明显下滑。“如果不是近期部分二手房的挂牌价适时进行了下调，那么市场的销售数据可能会更加走低。”郭红兵说道。

除此之外，郭红兵表示，由于二手房交易属于纯市场化行为，各类政策对其干预力度有限，只要价格在合理区间内就都可以接受。