



# 近期合肥新房、二手房市场表现较平淡

## 专家:价格将趋于稳定,“金九银十”应难起“波澜”

9月15日,国家统计局发布了2021年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。其中,合肥新房价格环比上涨0.2%,二手房价格则环比持平。记者采访多方了解到,虽然9月是房地产销售的传统旺季,但从8月至今的市场行情来看,今年的“金九银十”合肥楼市的表现或将较为平淡。 ■ 记者 沈娟娟 唐朝



### 新房“观望”较多 二手房成交下降明显

“从从业人员的角度来说,我认为目前合肥的新房市场,不论是购房者还是开发商,都是观望的居多。”9月15日,合肥北城某楼盘置业顾问表示,现在合肥不少新项目在拿地时是高溢价、高成本的状态,成本较高。“从目前的情况来看,不少购房者对今年上半年拿地的楼盘并没有太大的兴趣。”

合肥包河区某楼盘一名置业顾问表示,8月合肥新房成交超过4000套,但环比降幅则超过了两成。“以往包河区的热门楼盘一个月能成交100多套,现在新房库存减少了,市场热度也有所淡化。”

与此同时,合肥二手房市场也趋于平淡。记者在合肥包河、庐阳以及滨湖多家房地产中介门店询问有关情况,工作人员均表示,随着4月合肥出台二手房市场调控政策,市场热度便开始减退,而各大银行在贷款资金上不再放款,对成交量也造成了较大的影响。

在此情况下,不少房产中介门店的营业额出现了大幅的下滑。合肥庐阳区一名房产中介说,“即便如此,还是有新店在开门,有的门店还在招新人,现在只有继续保持或者扩大经营规模,否则就只能等着关门倒闭。”

### 合肥新房、二手房价格趋于稳定 成交量变化较大

“从国家统计局发布的数据上来看,我们可以得到一个最直观的结论,就是现在全国的大中城市的房地产市场,不论是新房还是二手房,在价格上都越来越趋向于稳定。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵认为,就合肥而言,新房和二手房市场的表现较全国其他大中城市还略有不同。“从价格方面来讲,合肥市的新房和二手房的价格,近期变化都不大,都是小幅度变化。但和这种稳定不是太对称的,合肥的新房和二手房的成交量变化幅度比较大。”

“合肥今年4月开始调控,包括全国的银行信贷资金的收紧,二手房市场的成交量下跌是非常明显的,这也带动了部分区域二手房的挂牌价有下降的趋势,但是现在还不能说二手房市场整体出现了较大规模的价格下降。”郭红兵表示,现在合肥新房市场依然还是两极分化的现象较为明显:对于热门区域需要摇号楼盘,登记人数还是远远高于房源的数量;而在非热门区域,新房销售的速度不是那么快,基本上也都不会产生摇号的情况。

“从目前来看,合肥新房的价格受调控的影响比较大,无论是热门区域,还是非热门区域,都保持着一个比较稳定的价格。”郭红兵说。

### 8月新房价格环比上涨0.2% 二手房持平

9月15日,国家统计局发布2021年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,合肥新房环比上涨0.2%,二手房环比持平,其中,90㎡及以下的新房和二手房价格相比上月均没有上涨。

数据显示,在新建商品住宅销售价格方面,合肥环比上涨0.2%,蚌埠环比上涨0.4%,安庆环比持平。分户型看,合肥90㎡及以下新房价格环比

持平,90~144㎡、144㎡及以上均环比上涨0.2%。

在二手商品住宅销售价格方面,合肥环比持平,蚌埠环比上涨0.2%,安庆环比下跌0.3%。分户型看,合肥90㎡及以下二手房环比持平,90~144㎡环比下跌0.1%、144㎡及以上环比上涨0.1%。

无论是新房或者是二手房,90㎡及以下房屋销售价格环比均持平,与上月相比均没有上涨。

### 专家:“金九银十”合肥房地产市场变化不大

随着时间来到9月,房地产市场进入了名为“金九银十”的传统销售旺季,今年市场的反馈如何呢?

郭红兵认为,从9月到目前的情况来看,预计在近两月内新房市场的变化应该不大。“我认为热门区域应该还是会受到一定的追捧,在非热门区域,可能还会出现一些‘降温’,但是这个并不会影响到价格。”郭红兵表示,二手房市场则还有待于观察,但是如果二手房的降价幅度有进一步扩大的话,那么实际上可能会加剧市场观望的“情绪”,成交量甚至可能到11月都不会出现明显的回暖。

“二手房市场的回暖,可能要到一至两个月以后,成交量才有可能逐渐处在一个恢复的过程。总的来讲,今年合肥二手房市场的成交量可能到第四季度都不是特别的乐观。”郭红兵表示。

### 新房和二手房价格环比涨幅回落或继续下降

国家统计局城市司首席统计师绳国庆分析,2021年8月,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或继续下降。

据测算,8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海和深圳环比分别上涨0.2%、0.4%和1.0%,广州由上月上涨0.2%转为下降0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,

北京、上海和广州环比分别上涨0.4%、0.2%和0.5%,涨幅比上月分别回落0.3、0.5和0.1个百分点;深圳环比下降0.4%,连续4个月下降。

同时,二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.1%,连续两个月下降。

## 合肥将新建住宅全装修比例提至50% 质量管控纳入目标

近日,合肥市城乡建设局在官网发布了《关于印发<合肥市“十四五”绿色建筑发展规划>的通知》,“十四五”期间合肥市将打造绿色建筑全产业链,大力推进建筑全装修,新建居住建筑全装修面积占比达到50%。

按照规划,合肥市将进一步完善居住建筑全装修相关标准和政策,实施分户验收制度,建立建设单位、第三方机构和管理部门共同参与的全

装修质量和增量成本监管机制,大力推进建筑全装修,新建居住建筑全装修面积占比达到50%。其中,安巢经开区的新建居住建筑全装修面积占比达到60%,包河区、庐阳区、蜀山区、瑶海区、高新区、经开区、新站高新区的新建居住建筑全装修面积占比达到55%,肥西县、肥东县、长丰县、庐江县、巢湖市的新建居住建筑全装修面积占比达到40%。

按照要求,合肥市将分区域、分类别推进住宅全装修,加强全装修住宅的质量管控,严格落实房地产开发企业在住宅全装修实施中的首要责任,落实交付样板房制度。同时发挥市场主导作用,根据市场定位和客户需求确定装修设计数量 and 装修标准。进一步完善住宅全装修规范标准,研究制定住宅全装修设计和验收规范。