2018年11月15日 星期四
星级编辑 蔡富根 组版 王贤梅
校对 陈文彪


整齐划一，环境舒适的居民区　记者　周诚/图


合肥人居住环境越来越美　记者　周诚/图


五里墩附近的居民生活区　记者　周诚/图


合肥像这样的高档楼盘越来越多　记者　周诚/图


如今，人们生活的环境越来越美　记者　周诚/图

1978s ---------- 2018s

从“有个房子就能住”到要求社区配套一应俱全；从大部分为刚性需求到改善型房源比重不断增加……

改革开放40年来，合肥人均居住面积增长近十倍

人居是指与人类关系最密切的生态环境，提高人类居住质量是经济与社会协调发展的主要内容，也是社会发展程度的重要标志。改革开放四十年以来，合肥的房地产市场实现了大跨步式的发展，而随着物质水平的不断提高，购房者的人居理念也在不断升级。

从“有个房子就能住”到要求社区配套一应俱全；从大部分为刚性需求到改善型房源比重不断增加；从对物业“无所谓”到“必不可少”……这些转变无一例外，都印证着当下合肥人对着人居环境的高追求。　□ 唐朝/文

合肥市早期房企 曾打造多个优质住宅区

1983年4月，合肥市首家房地产开发公司——中国房地产开发合肥公司成立。1983年9月，合肥市长江路、金寨路沿街改造工程指挥部成立；1984年9月，合肥市房地产开发公司成立，这便是3家公司为合肥市成立最早、实力最强的房地产开发公司。

1983年～1992年，合肥市各房地产开发机构，相继建成或完善了太湖新村、合浦南村等几十个住宅小区。值得一提的是，合肥的首批房地产开发企业基本都是本土企业，先后建成西园新村、琥珀山庄、南园新村等功能齐全、配套设施完善的住宅区，使城市居民住房条件得到极大的改善。至1992年，合肥市的房地产开发公司已达百余家，所有制成分十分多样，既有国有、集体，又有股份制、联营、私营、中外合资和外商独资。

40年来人均居住面积增长近十倍

改革开放之前，住房实行“统一管理、分配、以租养房”的实物分配。改革开放之后，为解决住房问题的政策撬动提供了时代机遇，也由此开启了我国住房制度改革序幕。1981年，合肥市成立了房屋普查领导小组，这是合肥市的首次房屋普查。到1985年普查结束，全市计有公产住宅房建筑面积1703.7万平方米，其中市房管部门直管和各单位自管的合计占全市住宅房总建筑面积的96.36%。

根据1982年城市规划，也是合肥市改革开放后第一个规划显示：近期到1985年底，城市人口控制在60万左右，城市用地为59.4平方公里，人均用地99平方米；远期到2000年，城市人口控制在70万左右，城市用地为77.74平方公里，人均用地111.1平方米。

1998年7月，《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》出台，福利分房制度废止，标志房地产开始推行全面市场化，合肥市住房实物分配制度也从政策上退出历史舞台。至2003年，合肥房地产市场发展，与全国同步进入升温期，房地产市场化逐渐确立。

从2004年开始，随着全国房地产市场的蓬勃发展，合肥也进入了快速上升期。也正是这一年，合肥随着全国进入房地产市场10年黄金期。而在这一周期，快速发展同时，也是调控政策密集出台的10年，市场快速发展，企业快速增加，原先植根于北上广深等一线及南京、杭州等二线城市的国内一线房企，纷纷进入合肥，市场开发进入爆发期，市场状况也愈加复杂。

2004年至今，合肥与全国房地产市场的发展同步，甚至发展速度快于大多数城市，同时也同步进行调控管理，着手建立长效市场机制。一方面居民通过新购、售旧换新、以房养房等方式改善居住条件，另一方面住房价格逐步上涨，住房的投资效益不断显现，并形成相互推动相互影响作用。

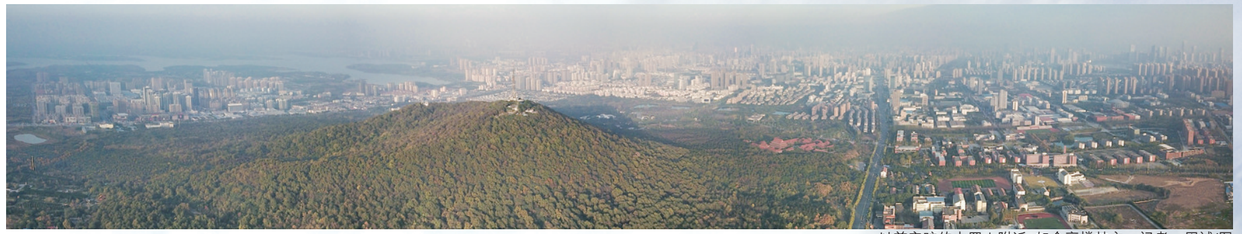
与此同时，合肥市房地产管理局严格按照上级统一部署，加强宏观调控，严格落实各项调控政策，确保合肥市住房市场稳步发展。行业集中度越来越高，合肥房地产市场百花齐放，融创等全国各大知名房地产企业基本都在合肥落地生根。房地产企业也在寻求多元化发展，从简单卖房到公寓开发、代建项目等多个枝头开花结果。

根据《合肥市2017年国民经济和社会发展统计公报》，合肥市去年房地产开发投资1557.41亿元，同比增长15.1%。2017年，合肥市城镇居民人均住房建筑面积35.9平方米，而在1982年人均居住面积才3.7平方米。

2018年合肥97个楼盘计划交付

数据显示，2004年，在合肥市登记备案的各类房地产开发企业共有667家，当年，新批开发企业142家，备案企业13家。而且，142家创下合肥截至当时新成立房企数量之最，这还是在当年4月1日起新设立房企注册资本门槛提高到800万，其中货币资金不低于500万元的背景下，足见市场化发展后合肥市场的吸引力。

2008年-2009年，在房地产市场积蓄力量、快速发展


以前空旷的大蜀山附近，如今高楼林立　记者　周诚/图

超过5年后，合肥迎来了高端市场的开启。国内一线房企开始着力布局高端楼盘，洋房、别墅、跃层开始频繁地出现在本地房产广告中。2010年开始，一线房企大鳄在合肥土地市场上动辄数十亿大手笔拿下大面积居住地块，已经让合肥百姓习以为常。

如果说2000年-2010年的合肥房地产市场是积蓄力量，那么2010年至今的市场则是走向成熟。2012年后，合肥的房地产市场发展速度已在国内居于第一方阵，房企拿地的门槛也逐渐提高，合肥楼市发展趋于多功能化、精细化、复合化。

从开发企业来看，明显地发现，没有在之前十余年里积累发展经验和发展资本的中小企业，在这段时间内不断被淘汰，其中也包括了很多国有企业。综合调控、市场发展、房企布局、购房者选择等多方面因素，合肥房地产市场始终平稳健康，保持了合适的发展速度。

合肥市统计局报告显示，2017年，合肥市房地产开发投资完成1557.41亿元，同比增长15.1%，创近4年新高。全年房地产开发企业土地购置面积684.87万平方米，增长36.5%，比上年加快16.3个百分点。土地购置面积的大幅增加，为2018年房地产开发投资的较快增长奠定了基础。根据相关统计，2018年合肥共计计划交付97个商品房楼盘。


购房者买房不只是考虑面积，更看重地段、环境　记者 黄洋洋/图


精装房成大众新选择　记者　黄洋洋/图

品牌房企入驻 精装房成大众新选择

随着人居标准需求的提升，购房者对于商品房质量的要求也在不断提高。进入新世纪以来，越来越多的全国大牌开发商如万科、恒大、龙湖涌入合肥，为合肥人带来了全新的住房理念。关于居住品质，关于好房子，合肥人开始有了全新的认知。

以往除了使用面积之外，购房者对于其他方面基本忽视。而现在则对住房的地段、城市配套、景观设计等方面越来越看重；除了关注项目的产品设计、功能规划等硬件条件之外，还会对每个环节的入住体验越来越在意。受大环境影响，拎包入住的“精装修房”面世，在城市效率、环保等综合因素的叠加大背景下，受到不少购房人的追捧。

今年5月31日，合肥市政府第9次常务会议审议通过《合肥市绿色建筑发展条例实施意见》。今后，合肥市将开展绿色生态城市综合试点建设。到2020年，完成150万方既有公共建筑节能改造。合肥市更多新建居住建筑将推广全装修，建设主管部门将会同相关部门，制定全装修住宅建设相关制度，建立从土地供应到交付使用的全过程监管机制。

如今，越来越多的科技住宅也开始面世，不断更新购房者对住宅的全新认知，新风系统、地源热泵系统、节能隔热系统等等科技手段在住宅上的应用层出不穷。未来，人们将享受到更多更新、更人性化的居住体验。

物业服务从“无所谓”升级为“很重要”

随着合肥房产市场的不断发展与成熟，物业服务也随之普及。居民对物业服务的态度也由当初的“不置可否”“无所谓”变成如今的“很重要”，物业服务也从“旁门左道”变为了具有行为规范的正规行业。

1989年5月前，市区直管公房的物业服务仅限于修缮养护，这一工作由中市区第一、中市区第二、东市区、西市区房地产管理分局负责。1989年5月后，合肥市房地产管理局内部机构调整，直管公房的大、中修任务由市房屋修建公司负责，小修养护由市房屋经营管理处负责。

1989年，合肥市房管部门对所管辖的住宅小区进行综合治理，将所需经费列入计划。如为铜陵新村综合治理拨款12万元，给数十幢楼房修筑统一式样的围墙、垃圾箱；在房前屋后植树种草，美化环境。随着小区管委会的建立，各小区的管理由管委会全面负责。房管所长兼任小区管委会副主任，主要负责对小区内直管公房的管理。

而合肥市物业管理起步于上世纪90年代。1995年9月27日，合肥庐中物业管理公司对樱花园小区实施物业管理，这是合肥市有正式记载的第一家物业管理单位，也是合肥市第一家注册在案的物业管理公司。

1998年12月，合肥市物业管理协会成立，有会员单位50多家，标志着合肥市物业管理行业进入了规范化管理的新阶段。随后，合肥市物业服务发展步入了“快车道”。至2001年，合肥市有175家物业管理企业，6000多名从业人员。物业管理面向市辖三县延伸。2001年10月，肥西县注册成立第一家物业公司，市辖三县物业管理面积累计达到26.2万平方米。

截至目前，全市共有各类住宅小区3492个，其中物业服务面积占总面积的87%，新建小区100%实行了物业管理，全市共有物业服务企业940余家，行业从业人员11万多人，安徽长城物业等5家本土物业服务企业进入全国行业百强。

政府层面，合肥市辖4县1市、8个区房地产行政主管部门都设立了专门的物业管理科(处)或办公室，配备了专人从事物业管理工作。8个区的60个街道全部设立了管理机构，322个社居委都配备了1~2人兼职从事物业管理工作。行业层面，合肥市物业服务水平也逐年提升。如今在合肥市场，多层次、多档位的物业服务企业全面覆盖，整个行业实现了跨越式发展。


人们向往优美的居住环境　记者　黄洋洋/图