合肥房地产开发重心从主城区向外围转移

前三季度 省城商品房销售面积941万㎡



日前，合肥市发布前三季度房地产投资运行情况简析。数据显示，前三季度合肥市房地产开发投资总额1261.85亿元，同比增长4.5%，商品房销售面积941.67万平方米，同比下降6.0%。今年以来，受土地供应节奏放缓、土地成交价格下降和限购限贷政策的持续影响，合肥房地产呈现投资低速增长，销售同比下降的特点。 口唐朝

投资增速创近18个月来新低

数据显示，1~9月份，合肥市房地产开发投资呈现明显的高开低走态势，增速由年初的16.2%，逐月回落到前三季度的4.5%，创近18个月来新低。相比去年同期、今年一季度以及上半年分别回落12.5、8.9和5.6个百分点。增速分别低于全国(9.9%)、全省(16.2%)5.4、11.7个百分点。

在住宅投资方面，前三季度全市住宅投资同比增长11.0%，高于全市6.5个百分点，持续保持两位数增长，对全市房地产投资增长的贡献高达174.1%，占全市房地产投资的75.4%，拉动房地产投资增长7.8个百分点。其中，以改善型为主的90~144㎡户型投资完成投资646.83亿元，同比增长31.6%，拉动房地产投资增长12.9个百分点，总量占住宅投资的68%，同比提高10.7个百分点。住宅投资中，别墅、高档公寓投资仅增长5.2%。办公楼投资仅增长4.3%，商业营业用房更是下降25.8%。

与住宅投资相比，民间投资则较为活跃。前三季度，全市房地产民间投资1018.95亿元，增长10.1%，自年初以来一直领先全市房地产投资，超全市房地产投资增速5.6个百分点;占全市民间投资的比重达到61.2%，分别高于一季度、上半年0.6和2个百分点，对全市房产的贡献率达173.2%，拉动全市房地产增长7.8个百分点。

合肥房企实际到位资金较充足

根据数据，前三季度合肥市房地产开发企业实际到位资金1779.66亿元，同比增长4.8%，高于投资增速0.3个百分点，到位资金是开发投资额的1.4倍。其中，最主要的资金来源是定金及预收款，为577.83亿元，增长45.9%，占全部到位资金的32.5%，同比提高9.2个百分点;个人按揭贷款330.73亿元，仅增长4.9%，占全部资金来源的18.6%，与去年同期持平;国内贷款338.86亿元，同比下降6%，占比为19%，同比回落2.2个百分点。

1~8月，全市房地产企业利润总额增长14.0%，今年首次实现两位数增长，比1~5月加快6.9个百分点，扭转一季度下降的局面;每百元主营业务收入中的主营业务成本为60.1元，同比减少7.4元，比1~5月减少5.2元。据了解，项目建设周期一般2年左右，房企以交房作为确认收入的依据，所以今年利润总额增长得益于2016年预售商品房的陆续交房。

根据房地产企业生产经营景气状况季度数据显示，合肥的房企对下季度国内宏观经济形势的合理预期为不乐观的占比创2017年三季度以来新高，分别高于去年同期、一季度、上半年1.7、2和1.4个百分点;乐观预期下降趋势明显，从去年四季度的44.9%，逐季回落到现在的37.3%。

房企对下季度本行业运行状况的合理预期为不乐观的占比也创去年四季度以来新高，为6.5%，分别高于一季度、上半年1.9和2.6个百分点;乐观预期从去年四季度的42.2%回落到目前的36.5%。

房地产开发重心从主城区向外围转移

受土地资源要素等影响，合肥市房地产的开发重心已经开始从主城区(即包河区、庐阳区、蜀山区、瑶海区)向外围转移。前三季度，主城区完成投资624.11亿元，下降8.3%，影响全市房地产投资增速4.7个百分点;总量占全市比重为49.5%，首次低于一半。开发区完成投资245.80亿元，增长20.4%，占全市比重为19.5%。同比提高2.6个百分点，拉动全市房地产投资增长3.4个百分点。县域完成投资391.94亿元，增长21.5%，增速最快，占全市比重为31.1%，同比提高4.3个百分点，拉动全市投资增长5.7个百分点。

在销售面积方面，前三季度合肥市新建商品房销售面积941.67万㎡，同比下降6%，较1~8月份收窄2.1个百分点。其中，住宅销售面积739.21万㎡，下降2.1%，分别比去年同期、一季度、上半年收窄42.6、9.1和1.6个百分点，占全市销售面积的78.5%，同比提高3.1个百分点。商业营业用房销售面积94.05万㎡，下降20.8%，比上半年收窄2.6个百分点，影响全市2.5个百分点;办公楼销售面积63.41万㎡，下降29.0%，比上半年扩大23.7个百分点，影响全市2.6个百分点。

全省农村危房改造竣工16.75万户

星报讯(唐朝) 近日，安徽省住房城乡建设厅公布了本年度安徽住房改善最新的建设“成果”，根据其发布的数据显示，截至11月底，农村危房改造全省开工16.75万户，竣工16.75万户，其中建档立卡贫困户竣工12.97万户。

今年，安徽省还集中开展了为期3个月的农村危房改造专项检查，对2015年以来全省农村危房改造实现全覆盖，共检查乡镇1002个，危房改造户26.58万户，取消不符合农村危房改造条件的1596户，收回违规资金1738.35万元。

2018年，安徽省人民政府与各市、省直管县人民政府签订目标责任书，要求年底前列入国家计划的政府投资公租房基本竣工交付、分配率达90%以上，目前进展情况良好。截至11月底，全省已累计分配55.1万套，分配率达94.43%，1~11月份，全省新增分配5.48万套。其中，合肥等多座城市的分配率均超过全省平均水平，建设运营成效较好。

与此同时，在明年的棚改计划中，安徽省将更好体现住房居住属性，严格把好棚改范围和标准。确保将经鉴定的城市危房有序纳入棚改计划，D级危房应改尽改;坚持将老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。

除此之外，对不符合棚改标准的或改造成本过高存在较大债务风险的以及被征迁居民意愿不强的项目，将被调整出棚改三年计划范围。

合肥市62个老旧小区年底前将完成环境整治

星报讯(唐朝) 记者近日从合肥市房地产管理局了解到，根据该单位发布的《2018年度合肥市老旧小区环境综合整治公示》显示，合肥市包括蜀山区、庐阳区、包河区、瑶海区以及长丰县、庐江县、巢湖市范围内的共计62个老旧住宅小区，在年底前将完成环境综合整治，整个整治工程投资规模总计约5.13亿元。

根据公示，本次环境综合整治工程的建筑面积总计4390.36㎡，涉及居民将达到16528户。据了解，本次环境综合整治的主要问题包括屋面防水、小区道路、雨污排水、绿化补栽补种、楼道粉刷、路灯、公共设施维修、维护等。

合肥将在公共建筑实施节能改造预计2020年全部完成

星报讯(唐朝) 近日，合肥市城乡建委关于《合肥市公共建筑能效提升重点城市实施方案》即将出台，根据方案要求，2020年底前将实施完成既有公共建筑节能改造面积157万㎡，改造项目平均节能率不低于15%。这意味着包括酒店、商场、办公楼、学校、医院等公共建筑未来将变得更加绿色环保。

据了解，为做好重点城市节能实施工作，市城乡建委向社会和各县区、部门公开征集节能改造项目库，共征集拟开展节能改造公共建筑59个，总建筑面积约245.5万㎡。由合肥市城乡建委草拟的《合肥市公共建筑能效提升重点城市实施方案》，完善后将按照规范性文件程序正式印发。

根据方案要求，2020年前合肥将实施完成既有公共建筑节能改造面积157万㎡，改造项目平均节能率不低于15%，采用合同能源管理模式的项目比例不低于40%。改造计划预计明年12月完成目标的60%，2020年12月将全部完成。