重拳整治乱象 租赁住房走俏

市场篇

2018年以来，合肥市房地产市场保持着平稳运行的姿态。除了房屋交易之外，调控的范围已在土地市场、治理乱象等多个方面取得了阶段性成果。与此同时，租赁住房市场的快速发展，也切实为市场缓解了不小的压力。

展望2019年，合肥将继续把握房地产市场的发展方向，促进房地产市场健康平稳发展，把更加优质的产品提供给广大购房者。 口 唐朝

关键词：整治乱象

从今年7月下旬到12月底，合肥市房产局联合公安、税务、工商等九部门，在全市范围内开展治理房地产市场乱象专项行动，重点检查市民反映问题较多的房地产企业和在建在售的商品房项目，严厉打击包括投机炒房、房地产“黑中介”、发布虚假房地产广告、违反商品房明码标价规定、“首付贷”及限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款等六大类23项违法违规行为。

截至11月，合肥市针对房地产市场违法违规乱象专项整治行动共出动执法车辆448台次、执法人员970人次，检查商品房开发项目367个、经纪机构133家。在专项行动中，查出部分房产项目存在违规问题，少数企业因为违法违规被立案调查，少数企业涉行政处罚被移交，少数中介因违规已被停止网签资格。

关键词：降价促销

中秋节前后，合肥文一泰禾合肥院子大幅降价的消息引发了广泛的关注和热议。该楼盘有部分房源的价格从均价21000元/㎡降至15000元/㎡，降价幅度超过了25%。合肥院子位于庐阳区四里河路与合淮路交口，一直以来都定位为高端改善住宅。对于大幅降价，项目售楼部的答复是：合肥院子目前只是针对中秋国庆推出个别楼栋做促销，有两栋住宅价格降到了15000元/㎡左右，支付方式仅限全款。

除了价格的直接优惠外，也有楼盘降低了首付的比例。据了解，位于滨湖的合肥云谷日前再次加推，与之前该楼盘要求的首付比例高，甚至全款支付不同，此次加推首付支付3成至4成也能成交。

中秋小长假期间，位于合肥岗集的某楼盘首开，精装房的优惠幅度达到了86折，均价从备案的13000元/㎡降至11200元/㎡。除此之外，近期包河一纯新盘也迎来首开，据介绍，该项目购房按揭最高享受5.2%的优惠，一次性优惠比例最高则为6.2%。

针对一反常规的促销行为，10月24日合肥市房产局先后调研了庐阳区“合肥院子”和“半岛公馆”两个项目现场，了解合肥目前商品住宅销售市场的状况以及发生的变化，为稳定商品房市场作进一步分析研究。

调研中合肥市房产局局长许道和表示，房地产开发企业要充分认识促进房地产市场健康平稳发展的重要性，自觉遵守商品房开发销售的有关规定和要求，规范销售行为；要认真贯彻落实国家宏观调控政策，立足长远、顺势而为；要认真把握当前房地产市场的发展趋势，紧密结合本地区丰富的文化内涵，进一步提升开发项目的特色和品质，以优质产品和优质服务吸引更多的购房人。

关键词：安全监督

多个房地产项目被通报批评

今年下半年以来，安徽省住房与建设厅和合肥市城乡建委组织了多次针对在建工程项目安全质量的督查，并在督查过程中发现了诸多问题。在相关的通报中，多个房地产项目因工程质量问题“榜上有名”，受到了责令整改乃至勒令停工的处罚措施。

7月24日至9月21日，合肥市城乡建委组成专项督查组，分两个阶段，开展了合肥市在建工程的市场行为和质量、安全督(抽)查。在督查中，督查组共发现19个被检项目存在159个违规违法问题。根据通报，在本次检查中较差的项目有：“翡翠庄园住宅楼及配套项目”“世贸高新区见山花园项目”“合肥金科海悦东方住宅楼项目”等。

依据《合肥市建筑市场信用管理办法》，本次检查中受通报批评的单位将被予以相应信用减分。同时，存在问题的工程项目将被列为重点监管对象，在重点监管期间，如再发生新的违法违规问题，合肥市城乡建委将实行一票否决，把问题单位列入建筑市场黑名单。

全省共22个项目被责令停工

今年三季度，安徽省住房城乡建设厅发布了全省建筑施工安全质量和工程质量安全提升行动情况的综合督查的相关通报。通报表示，此次督查的检查内容共11223项，不符合项为2512项，不符合率为22.38%。其中宿州、淮北、阜阳、亳州、铜陵、池州、滁州、宣城、芜湖市受检项目不符合率均在20%以上，项目受检查情况较差。

根据通报，在督查的79个项目中共发现各类问题累计2016条，包括合肥金隅南七文创中心、六安融信海亮、芜湖中梁国宾天下、池州明发桃源名著、亳州金大地时代公馆等57个项目被责令整改；池州中梁熙樾府、阜阳融信海亮、宿州安粮中央花园一期等22个项目被责令停工整改。对于被通报的项目，省住建厅将做好问题清单整改落实。对于督查建议停工的项目的有关责任单位和责任人依法严肃查处。

关键词：租赁住房

自合肥成为国家租赁住房试点城市以来，通过供应租赁住房用地等举措，合肥市租赁住房市场得到了快速发展。除了一直以来被租客熟知的普通住宅小区外，由国有租赁公司以及品牌房企打造的长租公寓也成为了租赁住房供应的一支“生力军”。

2017年7月至今，合肥已分别组建了市级1家、区级8家的国有房屋租赁公司。截至12月，国有租赁公司已累计筹集房源12700套，其中市租赁公司筹集房源4017套，20亿注册资金已到位。

根据合肥市房产局的相关数据显示，目前长租公寓品牌如万科泊寓已在合肥筹集房源约7000间；龙湖冠寓已签约和运营10个项目、筹集房源约4200间；红璞公寓已签约和运营北一环、高新区等4个项目、筹集房源约2000间。而来自合肥本地的如孟邻公寓、悦客艾家企业已分别筹集分散式房源超过6000间和4000间，出租率均在90%以上，经营成效明显。

“从国家的层面来说，长租公寓势必是一个发展方向，如深圳未来长租公寓及租赁住房将会占有房地产市场很大的一个比例。”安徽清源房地产研究院院长郭红兵说道。在他看来，合肥市经过几年的发展，将来租赁住房的供应量将占据整个市场的20%～30%左右，成为解决中低收入人群以及在城市打拼的年轻人住房问题的重要产品。



关键词：土地市场

今年以来 合肥土地市场呈平稳发展态势

2018年即将告一段落，今年合肥市的土地市场整体运行情况如何呢？安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，今年合肥市的土地市场呈平稳发展的态势，调控政策也取得了阶段性成果。

据郭红兵介绍，今年合肥市的成交量，尤其是住宅成交量还是比较少。“前两年居住类地块出让的较多，今年相应减少一些土地出让的数量，也是符合市场的要求。”郭红兵说道。

今年8月21日合肥土拍新规发布，对此郭红兵认为，这一方面是因为考虑了房地产市场整体信贷比较紧张的情况；另一方面因为目前土地规划的出让条件中也做出了一些提升，如限定层高等，是属于顺应市场的要求，也与目前房地产的发展方向有关。他同时表示，近期合肥土地地价的下降是2016年合肥市这一轮调控以来，取得的一个阶段性成果。在郭红兵看来，地价回归理性有利于抑制合肥市房价上涨过快的势头。

由于今年土地的整个供应量不多，郭红兵预计明年合肥的土地供应力度会有所加强。“从开发企业的角度来说，虽然拿地热情不减，但资金还是比较紧张的，所以对地价的预期也不会太高。”郭红兵分析称，明年合肥市区地价的预期应该会和今年下半年差不多，但下辖的县市不容乐观，预计明年的土地成交量不会太大。

年末供地增多促进市场平稳健康发展

从全国来看，据中国土地勘测规划院城市地价动态监测组监测，今年第三季度全国106个主要监测城市房地产用地供应面积1.63万公顷，环比增加18.37%，同比增加30.87%。建设用地和房地产用地供应面积均为2014年以来历年同季度供应最高。

根据安徽合肥公共资源交易中心发布的公告，到年底之前合肥还有22宗地块等待上市，总出让面积约2660.52亩。业内人士分析称，年末土地出让规模不减有利于促进供求平衡，稳定市场预期和房价，一方面是为了完成各自的供地计划，另一方面也都加大了从供给侧落实房住不炒的力度，意在从供求平衡角度促进住房市场平稳健康发展。