



战疫

全力以赴做好
新冠肺炎疫情防控



2020年3月20日 星期五
编辑 江 锐
组版 李 静 校对 陈文彪

合肥楼市逐步“破冰” 刚需正遇“窗口期”



自1月底以来,因为抗击疫情的需要,房地产市场基本上处于停摆的状态。随着2月底合肥市陆续出台相关通知,房地产项目的销售现场以及房产中介机构开始逐步复工。从房地产行业开始复工到现在的近20天时间里,整个市场出现了哪些新变化?市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)、掌中安徽记者对此进行了探访。 □ 记者 唐朝文/图

探访:

合肥市新房、存量房市场形势正逐步好转

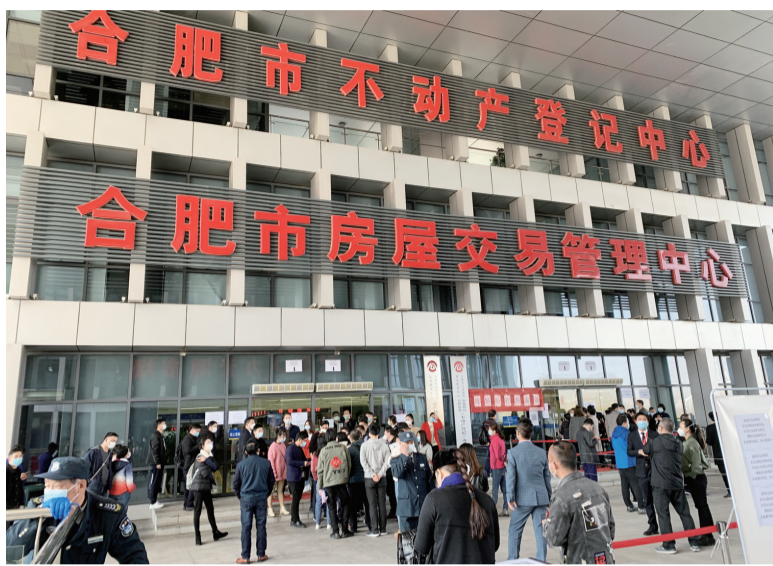
“我是来把房子过户给儿子的,让他的孩子方便上学。”3月18日上午,在合肥市滨湖要素大市场内的合肥市不动产登记中心外,一位市民向记者说道。记者在当天上午9时许到达这里时,前来办理不动产登记业务的市民已在门口排起了长队。

与合肥市不动产登记中心相邻的是合肥市房屋交易管理中心,该中心主要负责办理存量房交易、存量房网签备案、存量房交易资金监管等业务。记者在现场看到,合肥市房屋交易管理中心门口虽然没有排队,但是也有许多房产中介和市民在此等候。一位工作人员向记者表示,管理中心每天上午9时开始工作,很快就会有大量市民前来办理业务。而市民如果想要进入大厅,则需测量体温并出示“安康码”。

针对近期办理存量房业务的市民数量大幅增长的情况,记者了解到,合肥市房产部门已采取电话预约、错时办理等方式有序开展存量房交易服务,保证办理时效。

在离开了要素大市场后,记者在合肥市包河区多个住宅小区周边探访了房产中介门店。根据合肥市的有关规定,从2月底开始,房产中介机构就已开始陆续复工。记者发现,多家门店内仅有2名左右的工作人员“留守”。“近期存量房业务办理人数较多,我们的业务量也增加了不少,上个周末的带看量有了明显增长。”一名房产中介的工作人员告诉记者。

“最近我接到了一些置业顾问给我打来的电话,这已经挺长时间没有出现了,也说明市场正在回暖吧。”合肥市民张先生向记者笑着说道。2月27日,《合肥市商品房销售现场有序开放工作实施方案》印发,各房地产项目的销售现场开始复工。“现在售楼部每天只开放一个进出口,还有不少同事没有到岗。”3月18日,合肥市包河区一楼盘的置业顾问向记者表示,虽然工作日来看房的人数不多,但周末还是有不少市民前来。



上午9时许就有许多市民在此等候



包河区某房产中介门店正常营业



不动产登记中心大厅内办理业务的市民

房价:2月合肥市新房、二手房价格指数持平

3月16日,国家统计局发布了2020年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,我省列入统计的共有合肥市、安庆市和蚌埠市3座城市。数据显示,2月份,合肥市和蚌埠市新房、二手房价格指数均持平,安庆市新房和二手房价格分别下降0.2%和0.3%。

数据报告分析称,从同比上看,一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅稳中趋落。初步测算,2月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比持平,上月为上涨0.4%。涨幅比上月回落0.3个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.1%,涨幅比上月回落0.3个百分点。

初步测算,2月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.5%,涨幅比上月回落0.3个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.2%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨6.2%和3.0%,涨幅比上月分别回落0.7和0.4个百分点,均连续10个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.9%和3.3%,涨幅比上月分别回落0.5和0.4个百分点,均连续11个月相同或回落。

国家统计局城市司首席统计师孔鹏分析称,2月份,70个大中城市房地产市场价格涨幅稳中有落。其中,一二三线城市新建商品住宅销售价格环比持平或涨幅回落,二手住宅销售价格涨跌互现。

土地市场:近期成交的地块有利于提振市场信心

受新冠肺炎疫情影响,节后合肥首场土地拍卖延迟至3月5日、6日进行。最终,两天内共有全国33家房企参与了土地竞拍,总计4宗、573.4亩居住用地全部成交,总成交金额约81.16亿元。有业内人士分析称,此次成交地块的区域性总价、土地单价或楼面单价均没有创新高,供应的居住用地有利于满足区域刚性购房需求和改善性购房需求,也有利于提振疫情防控情况下的市场信心。

据了解,合肥市2月份还挂牌供应了8宗、247.58亩工业用地,保障了包河区生物医药电子束检验项目、高新区生物制剂研发项目、高新区医药研发项目等疫情防控急需用地。从全省来看,今年2月,我省各类建设用地供应面积合计7783.27亩,同比下降55.1%,环比下降56.4%。在上月全省供应的土地中,包含划拨面积1832.06亩,出让面积5951.21亩,当月土地出让价款49.01亿元,同比下降49.0%,环比下降63.2%。

从规划用途来看,2月全省商服用地供应394.32亩,住宅用地供应2675.06亩,工业用地供应2868.94亩,公共管理与公共服务等其他用地供应1844.95亩,工业用地供应面积较大。此外,另据安徽省自然资源厅发布的数据统计显示,今年前两月安徽全省共出让房地产用地174宗,其中包含住宅用地91宗。

专家:

销售人员不能全员如期到岗是首要困难

“目前反映房地产市场形势的各项指标均处于非正常水平。”合肥学院房地产研究所所长凌斌向记者举例:全国1、2月份的房地产开发投资同比下降16%,房屋销售面积同比下降约四成,安徽省及合肥市的指标与全国的一样,也处于非正常水平。

凌斌介绍,房地产开发投资包含土地、施工和销售等内容,其中销售又是关键性内容。“销售如果不旺不畅,施工就会停止观望,土地投入也会犹豫不决,房地产市场的预期就会不稳定。如果市场预期不稳定,那么必然会导致地价不稳定、房价不稳定。”凌斌表示,就目前情况看,销售人员不能全员如期到岗是首要的困难。

也有业内人士预计称,今年年内房地产市场的销售面积、销售金额指标会回正,房地产开发投资会有所回升,施工面积、新开工面积、竣工面积的降幅则会收窄。

随着复工复产的有序推进以及毕业季的临近,住房租赁市场将会呈现怎样的形势?对此凌斌表示,合肥市是国家住房租赁市场的“双试点”城市,安徽省是集体建设用地授权委托试点省份,今年住房租赁市场的政府性投入比较大,也会加大对租赁企业、中介机构的培育、服务和监管。“租赁住房的房源会比较充沛,租赁价格会保持稳定。租房者能够享受更多的租房补贴、子女入托入学、公积金提租等基本公共服务方面的优惠优待。”凌斌说。

此外,针对买房者和租房者,安徽省房地产协会副秘书长汪远向广大合肥市民建议,近期是市场的“窗口期”,如有相关需求还要尽快抓住机会。

合肥市出让两宗地块揽金4.64亿元

星报讯(记者 唐朝) 3月18日,合肥市包河区、肥西县分别出让了1宗居住地块,总成交面积约72.39亩,成交金额约4.64亿元。本次拍卖合肥市有关部门并没有公示场次安排,这两宗地块此前于2019年12月流拍,此次更换编号重新入市。

在出让的两宗地块中,中铁四局以单价1260万

元/亩竞得包河区居住地块,总价约3亿元。该地块位于合肥市包河区太湖路与宿松路交口北侧,面积为83.62亩。地块中包含安置房分摊土地面积59.76亩,竞得人还需同步配建一座9班幼儿园和一座派出所。

此外,合肥美好置业以成交单价460万元/亩竞得

肥西地块,总价约1.64亿元。该地块位于肥西县上派镇云谷路与肥光路交口西南侧,竞得人须按3300元/㎡的价格由肥西县政府回购地面一层门面房210间(35㎡/间)用于开发带回收置安置,并且须在沿云谷路绿线向南30米范围内不得建设永久性建筑物和设置停车场,须建设绿化景观。