

十八大以来,住宅条件向改善环境发展

合肥人均住房面积 35.8m²



十八大以来,合肥市新建商品住宅市场环境如何?昨日,国家统计局合肥调查队给出了“答案”。根据最新的报告显示,合肥住宅条件从单纯的满足基本需求向改善环境发展,2012年-2016年新建商品住宅备案平均每年11.1万套。截至2016年底,合肥市城镇居民人均住房建筑面积为35.8m²,较2012年增加7.0m²,增幅为24.3%。■记者 任金如

市场价格:未超过10000元/m²

合肥新建商品住宅价格是多少?这一次官方给出权威回答。2012年-2016年合肥市房地产开发投资累计5758.7亿元,其中,住宅投资累计3606.6亿元。累计商品房竣工面积5625.7万m²。整理后新建商品住宅备案55.7万套,平均每年11.1万套。总备案金额为4371.6亿元,平均每年备案总金额874.3亿元。新建商品住宅算术平均价格为7772.81元/m²。

除2016年以外,2012-2015年年度商品住宅备案量均在10万套以上,个别年份甚至超过了15万套,各年度销售情况较好。在均价方面,除2016年上升较快以外,2012-2015年,合肥市新建商品住宅算术平均价格基本上保持匀速增长态势,未超过10000元/m²。

合肥房价分年份来看,在2016年1月份之前,新建商品住宅同比价格指数一直围绕100.0上下浮动,于2016年10月到达五年内顶峰。但经过限购限价等一系列调控政策管控后,合肥市新建商品住宅价格上涨势头得到了遏制,同比价格指数自2016年11月起逐月回落。2017年6月份新建商品住宅同比价格指数为115.4,较2016年10月份收窄33.0个百分点。

市场供应:六成以上楼盘一户一车

合肥市的住宅供应量怎样?2016年10月以后,合肥市陆续出台了各项限购限贷、最高限价和土拍调控等政策措施,存销比开始大幅回升,但库存量并未大幅回升,只是由于销量锐减而相对充裕。但总体来看,2012年-2016年可售新建商品住宅

与存销比均经历了一个“波涛起伏”的过程。2013年-2015年,合肥市月度存销比基本保持在3个月以上,但在2016年出现了大幅下降的情况,个别月份甚至存销比不足1,可售住宅接近“红线”的情况。

合肥市城镇居民对于住宅环境的要求日益提高,新建商品住宅环境也在不断改善。2012-2016年共新增楼盘248个,五年内分别新增51个、65个、42个、44个和46个楼盘。2016年28个楼盘车位比超过了1,占比已达到60.9%。这一数据意味着合肥六成以上的新增楼盘平均已实现一户一车。

合肥市住宅小区的舒适度也在提高,2012年-2016年,合肥市绿化率在40%以上的新增楼盘占当年新增楼盘比例分别为80.4%、72.3%、69.0%、79.5%、73.9%。虽然个别年份有所起伏,但基本上都保持在70%左右,符合国家的标准,适宜居住生活。

购房需求:90-144m²以上更热门

根据国家统计局合肥调查队住户调查资料,截至2016年底,合肥市城镇居民人均住房建筑面积为35.8m²,较2012年增加7.0m²,增幅为24.3%。

2012-2014年,新增楼盘位置在主城区(庐阳区、瑶海区、蜀山区、包河区)居多,2015-2016年开发区(政务区、滨湖区、高新区、经开区、新站区)新增楼盘数量与主城区楼盘数量成持平或略多的状况。可以看出,随着合肥市城区建设的推进,主城区可开发地块逐渐减少,居住区域向开发区不断扩展,开发区新增楼盘逐渐在房地产市场上占据主导地位,居住范围不断扩大。

合肥市民的购房需求也由刚需向改善转变,通常来说,90m²以下住宅基本上为纯刚需类型住宅,90-144m²为改善型住宅,144m²以上则已趋向于高档住宅。2012-2016年90-144m²以上住宅备案量占当年备案总量的比例分别为51.2%、51.4%、57.9%、63.6%和60.1%,这一比例说明,购买改善型面积住宅的购房者在总购房者中比例呈绝对多数,当前市场上购房需求已从刚需转为改善。

合肥市公积金买二手房 不支持直系亲属间购房贷款

星报讯(记者 任金如) 合肥市购买二手房若使用公积金贷款的话,是不支持父母与子女等直系亲属间的购房行为的,这是昨日市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)、掌中安徽记者从合肥市公积金管理中心获得的消息。

按照最新的二手房住房公积金担保贷款申报须知,合肥市公积金的申贷人按规定正常足额缴存住房公积金连续满六个月以上。所购普通自住二手房应在二环以内或二环以外成熟小区,须是成套住宅,原则上应为住宅小区(房产证上标明为小区)的房屋或单位宿舍的二手房,房屋年限从房屋竣工之日起计算不超过二十年。

对于父母与子女等直系亲属间的购房行为不予提供贷款支持。申贷人在合肥常住,有完全民事行为能力,信誉良好,有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;月还款额不得超过其家庭月收入的50%。申贷人夫妻双方无未偿清的住房公积金贷款。申贷人需为房屋买受人且所占产权比例不得少于50%(含)。

合肥市住房公积金管理中心在业务大厅实行一站式审核服务。一楼业务大厅为贷款审核,二楼合同签订厅为签订借款合同、办理相关手续场所。办理时需申贷人夫妻双方同时到场签约,有其他共有产权人或参与还款人的,共有产权人或参与还款人也需到场,保险本着自愿原则,由当事人决定是否投保。

11月首周合肥商品住宅 成交644套 创下半年以来新高

星报讯(记者 任金如) 昨日,市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)、掌中安徽记者从省清远房地产研究院获悉,上周我省11个城市(除蚌埠、马鞍山、阜阳、黄山、亳州)共成交商品住宅5234套,环比增幅14.5%。其中,合肥上周成交商品住宅644套,环比增幅104.4%,为今年下半年来最高的一周。

11月首周,我省有数据更新的11个城市商品住宅成交量上涨明显,其中合肥、滁州、六安成交量增幅都超过100%。皖中区域(合肥、淮南、安庆、滁州、六安)商品住宅成交量增幅最大,一周共成交3540套,环比增幅34.4%。其中,合肥上周成交商品住宅644套,环比增幅104.4%,为今年下半年来最高的一周;滁州市上周成交商品住宅1079套,环比增幅200.6%,为11个城市最多;六安上周成交商品住宅741套,环比增幅164.6%;淮南成交706套,环比增幅29.8%;安庆成交370套,环比下降5.1%。多个城市成交量上涨,推高了皖中区域周成交量。

皖南区域(芜湖、马鞍山、铜陵、黄山、池州、宣城)上周成交商品住宅1353套,环比下降37.7%。芜湖虽成交931套,列11城第二位,但相比以往成交量还是下降了33.3%;铜陵、池州和宣城上周分别成交商品住宅133套、110套和179套,环比降幅都超过33%。皖北区域(蚌埠、淮北、阜阳、宿州、亳州)上周成交商品住宅341套,环比下降33.5%。虽然淮北与宿州分别成交72套和269套,环比上涨,但由于蚌埠、阜阳、亳州无备案数据更新,该区域上周成交量最少。