

# 年末合肥供地力度不减 本月仍有多宗居住地块待出让

## 专家分析:今年合肥土地市场呈平稳发展态势

进入12月,合肥市本年度的土地出让计划也即将画上句号,但土地的供应量依然热度不减。在6日进行的一场土拍中,合肥市共出让土地10宗,面积约680亩,根据先前的公告,本月合肥还将有22宗地块待入市,其中包括居住地块14宗。

专家在接受记者采访时表示,纵观全年的合肥土地市场,整体上呈现平稳的运行态势。而年底土地供应量的增加,加大了落实房住不炒的力度,意在促进住房市场平稳健康发展。 □唐朝

### 12月合肥土地供应力度不减

12月合肥首场土拍于6日下午进行,经过2个小时的竞价之后,最终10宗地块成交,总成交面积680.35亩,总成交金额约60.2亿元。其中,总价最高的高新区KP4-2号地块被高速地产以1350万元/亩竞得。该地块位于高新区云飞路以南、天堂寨路以东,总价8.91亿元,溢价率107.69%。

除此之外,12月合肥供地还在继续。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。这22宗地块将分别在两场土拍中出让:其中,12月20日下午14点30分,合肥计划出让18宗地块,总出让面积约2412亩;12月26日下午14点30分,合肥计划出让4宗地块,总出让面积248.52亩,这4宗地块原定12月6日拍卖,后因竞买人数不足,地块延期至12月26日挂牌出让。

据了解,余下的地块位置分布为:新站区2宗、滨湖区3宗、高新区3宗、肥西县3宗、肥东县2宗、瑶海区2宗、包河区1宗、经开区1宗、庐阳区1宗、庐江县2宗、巢湖市2宗。其中居住类(含商住)地块共计14宗,总出让面积2314.33亩。按照2.0的平均容积率以及

1套房100㎡来计算的话,这些地块上市预计将为合肥楼市新增约3万套新房。

从接下来的这2场土拍来看,优质地块数量依然不少,包括滨湖、新站、瑶海、肥西、肥东在内的合肥多个区域都有居住地上市,对于开发商来说是拿地补仓的好时机。

### 今年以来合肥土地市场呈平稳态势

2018年即将结束,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态势,但是合肥市的成交量,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,实施“分期付款”条例,与原先10日内付清相比,最长可以延期3个月,但是要付相应的利息。同时,竞买保证金比例由出让地块参考总额的50%,降到了20%。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,近期合肥市的房价出现下跌的情况,与土拍新规的出台关系不大。“目前地价的下降是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,“这在实践中已经是证明了的。”

针对前几月发生土地流拍的情况,郭红兵认为,合肥市土地流拍要分为两个角度来看,一是市属下辖的县市,如四县及巢湖流拍的土地较多;二是市区在

下半年后期才出现了流拍的现象,但也不是很多。“应该说,合肥目前的土地市场还是处于一个比较‘热’的情况。”郭红兵说。

由于今年土地的整体供应量不多,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,明年合肥市地价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。

### 年末供地增多意在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。

同时,各大城市房地产调控的效果正逐步显现。数据显示,第三季度,一线城市住宅地价同比增幅连续7个季度收窄;热点城市中,10个城市住宅地价环比增速回落。

有专家认为,供地增加说明当前需要积极在土地上实现供地的计划,很多城市过去供地规模大但流拍多,近期或也会调整供地的内容,进而希望加快成交。这也体现了土地市场补库存的导向。

业内人士分析称,土地出让规模的增大有利于促进供求平衡,稳定市场预期和房价。如广州、南京等地年底加速出让土地,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。

## 11月合肥新增商品住宅12270套 环比涨幅18.6% 住宅成交备案量上周也有上涨

近日,安徽省清源房地产研究院发布了11月新增商品房供应量数据报告,合肥上月住宅供应量迎来小幅上涨。而与此同时,近期合肥市商品房成交备案套数短期内也迎来上涨,成交量在上周位列全省第一。 □唐朝

### 11月合肥商品住宅新增供应量12270套

根据报告中的数据,2018年11月份合肥市商品住宅新增供应量合计12270套,较10月份增加1920套,环比上涨18.6%,入市量环比小幅上涨。

从区域来看,上月仅合肥市区、肥西和巢湖的新增供应量下跌,而肥东和长丰的入市量均呈现上涨,且肥东涨幅巨大,达到164.1%,又加之庐江的入市量更新,使得合肥11月份的商品住宅入市量整体上涨。

从数量来看,上月合肥市累计53个楼盘有新房入市。其中合肥市区共有26盘,肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市分别备案8盘、6盘、8盘、4盘和1盘。在11月合肥市各区域入市量前三的楼盘中,市区的云峰花园、水木园、庐江的碧桂园时代之光和肥东的紫明台备案量均超过了800套,仅肥西的丽丰铂羽公馆备案量在100套内,其余备案量都达到100套以上。

### 短期内合肥商品住宅成交量上涨

合肥上月商品房入市量有所增加,成交套数短期内也迎来上涨。据安徽清源房地产研究院本周发布的2018年第49周(2018.12.3-2018.12.9)周报显示,合肥市商品住宅

成交备案1523套,环比增幅21.4%,全省商品住宅备案3111套,环比减少312套,降幅9.1%(不包含宣城市、滁州市、蚌埠市、马鞍山市、阜阳市、黄山市、亳州市的数据)。

与上周全省商品住宅备案量环比小幅下跌的趋势不同,合肥的住宅成交备案量呈现幅度上涨,全省各地市备案情况为5跌4升。宿州、淮北、安庆、芜湖和铜陵市的住宅备案量均不同程度下跌,其中宿州跌幅最大。

从成交结构来看,上周安徽省住宅备案量为3111套,占比93.0%,商业备案量为235套,占比7.0%,办公及其他本周期间无备案。上周我省商品住宅备案量最多的城市为合肥市,其备案量为1523套,排名第二的为淮南市,住宅备案435套,安庆市排名第三,住宅备案333套。

从区域来看,皖中区域2018年第49周商品房备案2625套(不包含滁州市和六安市),环比增加613套,增幅30.5%。其中商品住宅备案2508套,环比增加520套,增幅26.2%;商业备案117套,环比增加93套,增幅378.5%。

皖北区域2018年第49周商品房备案368套(不包含蚌埠市、阜阳市和亳州市),环比减少776套,降幅67.8%。其中商品住宅备案252套,环比减少694套,降幅73.4%;商业备案116套,减少82套,降幅41.4%。

皖南区域2018年第49周商品房备案353套(不包含宣城市、马鞍山市和黄山市),环比减少150套,降幅29.8%,其中商品住宅备案351套,环比减少138套,降幅28.2%;商业备案2套,环比减少10套,降幅83.3%。

## 合肥人才租房补贴 网上申请通道开通

星报讯(记者 唐朝) 今年6月,合肥市发布了人才租房补贴政策,符合条件的人才在落户合肥后租房可享受补贴。记者从合肥市住房保障中心了解到,目前合肥市人才租房补贴已经全程实行网上自助办理,申请人可登录“安徽政务服务网(<https://www.ahzwfw.gov.cn/>)-注册-合肥厅-人才引进服务”通道完成租房补贴申请。申请人在提交申请时,户籍、学历、婚姻状况、住房、社保、纳税等申请信息能够自动通过安徽政务服务网进行数据比对验证,验证符合条件的予以审核通过,验证不通过的信息自动反馈显示到申请提交界面,供申请人核实和补充。

根据先前合肥市发布的《合肥市新落户人才租房补贴发放实施细则》,符合条件并审核通过的人才可享受人才租房补贴优惠政策。该政策主要面向高校毕业生、职业院校(含技工院校)应届毕业生、留学归国人员、中级及以上专业技术人才、高级工(国家职业资格三级)及以上高技能人才和硕士研究生以上学历人才。党政机关、国有企事业单位工作人员以及未按规定在合肥缴纳企业职工养老保险的则不具备申请资格。

根据该《细则》,申请通过后的租房补贴金额为:博士每人每年20000元,硕士每人每年15000元,本科毕业生每人每年10000元,大专、高等职业院校毕业生每人每年6000元。

据了解,租房补贴自审核通过申请的当月计发、按月发放,个人租房补贴发放累计不超过36个月。审核公示后,由各县(市)区、开发区住房保障部门于每月月底前将符合条件人员上月的补贴发放至申请人社会保障卡的金融账户。