

# 今年春节楼市有点“冷” 返乡置业热度不如往年

今年春节期间合肥的楼市销售并未出现火热场面,相比去年热度还有所下降。在销售压力之下,有的楼盘选择春节期间加班加点,有的楼盘推出促销活动,为节后的春季市场积攒人气。专家分析称,今年春节期间合肥楼盘的客户来访量不如去年,而作为往年春节购房主力的返乡置业,与去年同期对比也有所下降。从整体来看,2019年“稳定”将是房地产市场主基调。

□ 唐朝

## 春节假期售楼部“不打烊”

为了解假期期间具体的销售情况,记者近日走访了合肥市内的一些新盘。市内的高新区由于产业较多,区域内对住房的需求量较大,加之从去年以来新房较少,因此该区域整体住宅的去化率不错。高新区方兴大道附近的中南樾府销售人员对记者表示,春节假期期间项目日均来访客户20余组,而位于长宁大道附近的祥源金港湾在春节期间,也有洋房成交。

“春节期间售楼部每天都有人值班,我们几个置业顾问轮流值,一个人回家待几天。”位于合肥市蒙城北路某楼盘的置业顾问刘宁说道。据他介绍,春节假期期间楼盘每天都可以成交两套以上,最近一段时间很多是首次到访就定房,购房者涵盖了各个年龄段。自去年11月底开盘以来,该楼盘前期去化率较高,目前除了一栋即将开售的高层以外,其余楼层已基本卖完,“现在我们正在联系之前有意向的客户,拉他们来看房,为节后销售做准备。”

为了应对春节假期“遇冷”的情况,刘宁所在的楼盘推出了房款总价95折的促销活动,单价也没有上涨。不过即便如此,与之前的节假日相比,春节这几天销售业绩并不算好。“七天假期里虽然有成交,但楼盘一共卖出去不到20套房子,销量不如去年年底和今年元旦假期。”刘宁说。

## 春节期间合肥楼市有点“冷”

在安徽清源房地产研究院院长郭红兵看来,春节期间购房的群体主要有两类。“一类是返乡置业的人群,他们大部分时间不在合肥本地,春节回来探亲,这段时间假期比较长,所以选择这个时间段买房;另外就是一些不是特别迫切的购房者,他们也是利用这个时间,尤其是可以等待子女回来给自己做一些参谋,在春节期间下定金。”郭红兵表示,还有一少部分购房者是在一年过完年终奖拿到以后,在资金到位的情况下来购房,这部分的人数不算太多。

郭红兵表示,今年合肥春节的楼市应该说是比较“冷”的。“春节假期后我把合肥市的不少楼

盘跑了一下。看过之后应该讲,如果是刚需新的楼盘,人气还可以,如果是高端的楼盘,人气明显不足。”郭红兵分析称,和去年春节楼市相比,今年普遍的特点就是来访量下降比较厉害。“但是如果相对于2018年第四季度那种低迷的情况,略微有些升温。”

据郭红兵介绍,今年返乡置业还是在春节期间的合肥楼市当中占有了比较大的一个比例。“但与去年同期相比的话,返乡置业的这种热情度不高。”郭红兵提到,去年合肥有的楼盘一个春节期间就能卖几十套房子。“返乡置业遇冷的这个情况在我省其他地方也都有所表现。”郭红兵认为,虽然省内有一些地市整个春节楼市表现不错,比如说是六安市,整个春节期间销售量尚可,但是与去年同期相比的话,销售量还是下滑得比较厉害。

## 返乡置业热度已出现“退烧”

就在春节前,58同城、安居客共同发布了《2019返乡置业调查报告》。根据其数据显示,52.7%的“外漂一族”有返乡置业意向。对于有返乡置业意向的人群来说,除北上广深等一线城市以外的地区依然是返乡置业的主力城市,合计占比达到78%。在北上广深打拼的“外漂一族”返乡置业热点城市则集中在工作地周边。

不过相比2018年的58.7%返乡置业意向,2019年返乡置业意向人群占比已经出现了下降。从中原地产研究中心节后公布的情况来看,从春节前一周开始,热点市场就进入了休假模式,2019年首月,各地推盘节奏放缓,楼市整体成交正常回落。从其公布的统计数据来看,春节期间,一二线城市的网签数据基本全面暂停,多地基本都只有个位数网签。虽然春节楼市依然主要以三四线城市为主,但返乡置业已出现“退烧”。

业内人士分析称,种种迹象表明,随着房地产调控逐渐深入和长效机制建设不断推进,楼市在2019年将保持稳定态势,市场正逐渐回归理性。

## 一季度合肥 拟出让土地1311亩

星报讯(唐朝) 根据安徽合肥公共资源交易中心近日发布的公告,3月21日合肥暂定将出让4宗百亩以上的新地块,其中包河区3宗,滨湖新区1宗,总面积达到了633.72亩。在这4宗地块中,居住用地面积达到了528.24亩。随着3月土地出让规划的出炉,加上先前发布的2月土地出让规划,第一季度合肥预计将出让土地1311.15亩。

在3月计划出让的土地中,值得一提的是滨湖BH2018-02号地块,该地块位于合肥市滨湖新区湖北路以东、扬子江路以南,占地面积约105.42亩。此次拍卖将是滨湖BH2018-02号地块的第三次上市,前两次拍卖皆以未达拍卖底价而流拍。在本次的拍卖公告中,取消了该地块代建租赁住房的硬性要求,最终能否成功出让值得关注。

另据此前安徽合肥公共资源交易中心发布的公告,2019年合肥首场土拍将于2月27日拉开帷幕,暂定7宗地块等待上市,总出让面积约677.63亩,有4宗地块的面积在百亩以上。具体地块位置分布为,长丰县4宗、肥东县1宗、包河区1宗、经开区1宗。从规划用途看,这些地块中共包含纯居住用地4宗,商住用地3宗。

## 今年合肥 拟改造老旧小区122个

星报讯(唐朝) 2018年,合肥共整治老旧小区61个,惠及居民约19671户,而今年合肥市内老旧小区的改造数量有望翻番。记者近日从合肥市房地产管理局获悉,2019年该市拟整治老旧小区122个,有望惠及居民32000余户。除此之外,合肥市物业管理矛盾纠纷调处中心正在准备成立中。

改造老旧小区,不光要“面子”还要有“里子”,除了数量提升外,改造质量也要提高。今年1月,合肥市出台了《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》,开展既有住宅加装电梯工作。《实施意见》的出台意味着不少老旧小区将在今年加装电梯,老小区的居民也将住进电梯房。与此同时,未来老旧小区改造将注重建筑节能和“适老化改造”。其中,整改需严格使用环保材料,保证整治小区不受污染的同时,减轻环巢湖污染治理压力。而在棚户区改造方面,合肥去年提前超额完成了改造目标。据了解,今年合肥市将重点推进老城区脏乱差棚户区改造,计划新开工棚户区改造安置房1.6万套。

除了老旧小区、棚户区整改等暖心工程之外,合肥市还将多措并举加快形成住房租赁“合肥路径”。作为全国首批开展住房租赁试点的12个城市之一,合肥在交易服务监管平台上线、培育市场主体、推进租赁用地供应等方面稳扎稳打。记者从合肥市房产局了解到,除了指导国有房屋租赁公司盘活闲置国有房源,筹集社会房源之外,今年还将计划培育一批服务规范、信誉良好的民营企业,引导房地产企业由单一开发销售向租购并举模式转变。

去年,住建部、财政部联合印发《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》,确定在安徽等8个省(自治区)开展政府购买公租房运营管理服务试点,合肥市被确定为国家级试点城市。2019年,合肥公租房管理将围绕入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项、维修保养事项以及综合管理事项等四大类,提升运营、管理、服务水平。

## 1月合肥新增商品住宅5964套

星报讯(唐朝) 根据安徽清源房地产研究院数据显示,2019年1月份合肥市商品住宅新增供应量合计5964套,较2018年12月份减少2081套,环比下跌25.9%,春节前合肥的新房供应量持续两个月下跌。2019年1月份在整个合肥市的范围内,仅肥东县和长丰县的入市量上涨,而市区、肥西和巢湖的入市量均呈现不同幅度下跌,使得合肥1月份的商品住宅入市量整体下跌。

根据数据报告,从价格来看,2019年1月份合肥市各区域商品住宅入市备案价除长丰和巢湖外,均在万元以上,商品住宅入市备案价环比下跌18.2%,入

市量备案均价为12195元/平方米。其中,蜀山区高刘镇的振荣锦尚公馆的入市备案价为5100.68元/平方米,拉低全市价格,除去此数据外,市区入市量备案均价为15449元/平方米,合肥市入市量备案均价为12323元/平方米。2019年1月份,除长丰的备案价格上涨外,合肥市区、巢湖、肥西和肥东的备案价格均呈现不同程度下跌,其中巢湖跌幅最大。

数据显示,上个月合肥市累计38个楼盘进行了新房备案,其中合肥市区共有10盘,肥东县、肥西县、长丰县、庐江和巢湖市分别备案9盘、4盘、8盘、3盘和4盘。