

# 合肥房地产投资“由负转正”

今年上半年商品房累计销售718万平方米

今年上半年已经过去，合肥房地产市场的各项“成绩单”如何呢？根据合肥市住房保障和房产管理局以及合肥市统计局发布的数据显示，上半年合肥房地产投资实现了“由负转正”，全市商品房累计销售面积为718.03万平方米，同比上升2.02%。其中，住宅销售面积536.72万平方米、成交47141套，销售面积同比上升4.12%。

□ 唐朝

## A 数据

### 房地产市场完成投资828.57亿元

数据显示，上半年合肥房地产市场呈现积极变化，总计完成投资828.57亿元，同比增长0.9%，总量占全省的24.5%，居全省第1，增速低于全省9.5个百分点，居第13位。上半年，全市房地产开发企业实际到位资金1174.03亿元，同比增长2.4%，高于投资增速1.5个百分点，到位资金是开发投资额的1.4倍。

同时，合肥的住宅施工面积和新开工面积较去年同期明显向好。上半年，合肥住宅施工面积4381.13万平方米，增长4.8%，提高4.5个百分点。其中，住宅新开工面积559.93万平方米，下降0.9%，较去年同期收窄13.3个百分点，占全市房屋新开工面积的比重超7成。

根据安徽清源房地产研究院发布的数据报告显示，今年上半年，合肥市商品住宅新增供应量合计为31198套。其中，5月的新增商品房供应量最多，为9359套。

### 商品房销售面积718.03万平方米

从销售数据来看，今年1至6月份，合肥市商品房累计销售面积为718.03万平方米，同比上升2.02%。其中，住宅销售面积为536.72万平方米，共成交47141套，住宅销售面积同比上升4.12%。在存量房方面，今年1至6月份，合肥市存量房成交总面积为438.35万平方米，其中住宅销售面积为390.06万平方米，共成交41219套，两项数据相比去年同期分别上升15.14%和17.69%。

除此之外，上半年合肥市区市场销售仍然以中小户型为主，90平方米以下的商品房占总套数的16.90%，90~120平方米的商品房占比53.87%，120~144平方米的商品房占比19.59%，144平方米以上的商品房占比9.64%。

### 上半年出让土地金额约607亿元

根据合肥市统计局发布的数据显示，今年上半年，合肥市共成交经营性用地67宗，成交总面积7953.45亩，同比增长73.2%；土地出让金总额607.94亿元，同比增长104.0%。在上半年的土地出让中，成交金额最多的一次发生在6月27日。当日经过近三个小时的拍卖，合肥成功出让13宗地块，总出让面积约1355亩，总成交金额约132.44亿元。

相关数据显示，4月为上半年土地成交面积最多、金额最大的月份。根据安徽合肥公共资源交易中心的土地成交数据显示，今年4月合肥共拍卖出让25宗地块，总成交面积约为2204.19亩，总成交金额约为210.77亿元。

市场星报2019年行业半年报特刊

## B 市场

### 今年上半年合肥楼市“稳”字当头

“合肥楼市上半年总体来说，称得上‘波澜不惊’，量价表现是比较稳定的。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，虽然国家统计局发布的价格指数显示合肥处于上升状态，但幅度并不大，属于平稳的范畴。“从销售量表现上来看也是比较稳定的，上半年摆脱了去年第四季度的低迷，但也没有高于2017年和2018年。”

安徽省房地产研究会秘书长汪远同样表示，今年上半年合肥楼市以稳为主，但出现了先扬后抑的走势。“合肥延续调控的基调基本跟全国同步，上半年市场有阶段性回暖，土地市场表现不错，有几家品牌房企拿下数宗地块，但上半年后半段市场热度有所消减。”汪远说道。

### 上半年楼市投资性需求表现不强

郭红兵表示，合肥楼市上半年的稳定，一方面因为国家对于房地产市场调控政策的目标是“稳地价、稳房价、稳预期”，这样政策的变化幅度不会很大；另一方面，整个货币信贷政策实际还是处于偏紧的状态。“合肥的房地产市场在经过去年第四季度的下行之后，在今年第二季度有些反弹上升，投资性需求表现的并不强烈。”郭红兵说道。

“从季度来看，一季度合肥政策环境略有宽松，二季度以来政策趋紧，调控更加细化。随着长三角一体化等利好合肥的政策出台，一些品牌房企会对合肥房地产市场后期发展信心较高。”汪远说道。

### 今年房地产市场分销发展较快

郭红兵认为，今年合肥的房地产市场整体形势会比较稳，和去年相比会有较大的差别。“去年的形势是上半年市场较热，下半年市场偏冷。”郭红兵表示，从目前的情况来看，无论是国家政策还是地方政府的政策，今年的房地产市场都会比去年更加“稳”。

“当前合肥的城市定位重要性不断显现，人口持续流入，产业愈加合理，土地供应科学、价格平稳，这些都是支撑合肥楼市健康发展的基础。”汪远说道。合肥市包河区某楼盘一位策划经理表示，今年上半年，合肥楼市热度明显降温，房地产调控政策效果明显，价格波动平稳，板块的炒作也比较少。

“今年到现在可以直接感受到的是，房地产分销发展速度较快。”该名策划经理表示，以合肥某地产中介为例，上半年该中介在合肥众多区域开设了很多门店，特别是社区门店。与以往房产中介基本都做二手房业务不同，今年上半年不少中介都开始涉及新房业务，对传统的楼盘销售模式有一定冲击。合肥某地产中介负责人表示，仅在上半年，该中介就在合肥新开了380家门店。

### 购房者要根据自身需求理性选择

在当前房地产市场较为稳定的形势下，购房者应该怎样把握置业买房的时机呢？在郭红兵看来，对于刚性需求的购房者来说，当下没有任何理由进行观望，寄希望于合肥楼市出现下行的想法是不切实际的。

“而对于投资性需求的购房者来说，则是要精挑项目。”郭红兵表示，目前在合肥无论是长期租金回报，还是短期炒房获利，获利空间已经都比较有限。“长期投资回报的回报率也比较低，虽然从5至10年的长远期限来看，合肥房产还是有投资价值的，但如果挑选不当，出租获利不足的话，长期回报也不可能有多大。”郭红兵说道。在他看来，想要在房地产市场进行长期投资的购房者，一定要找短期内可以通过出租来弥补持有成本的项目。

