



5月中上旬合肥二手房成交量回升

住宅市场活跃度近期“有所提升”

自4月5日合肥市房地产新政发布以来,经过一个多月的运行,新房、二手房成交价格较政策发布前回落,政策效果初显。合肥市房地产业协会发布的数据显示,整个4月,合肥市区商品住宅、二手住宅成交量环比分别下降14.3%和27.1%;商品住宅、二手住宅成交价格环比分别下降1.7%和5.3%。同时,记者采访了解到,5月中上旬相较月初新房、二手房成交量均有上涨,市场活跃度也有所提升。

■ 记者 唐朝



合肥新房成交量有所增长 成交价继续回落

合肥市房地产业协会发布的数据显示,从新政实施后1个月情况看,合肥市区商品住房成交数据与3月相比量价齐跌,但均价与去年同期相比仍高位运行。数据显示,4月合肥市区商品住宅销售备案面积70.44万平方米(5760套),较3月份下降14.3%、同比下降6.7%。

从价格分布来看,与3月相比,新政发布1个月,1.5万元/㎡以下的低价房占比稳定,1.5~2万元/㎡的中段价格房占比上升,2万元/㎡以上的高价房占比下降,其中每平方米在1.5万元以下价格段占比持平、1.5~2万元价格段占比上升6.7个百分点、2~2.5万元和2.5万元以上价格段

占比分别下降0.9和5.4个百分点。

根据该协会于近日发布的最新数据显示,5月10日至16日,合肥市区商品住宅销售1234套,环比增长4.0%,销售量出现回升;成交均价18098元/㎡,环比下跌3.3%,连续5周下跌;套均面积120.5㎡,环比增加5.86㎡。

从价格分布看,该周价格为1.5至2万元/平方米的楼盘成交量最多,占总成交量的45.7%,占比较上周提高10.4个百分点,较去年同期提高4.5个百分点。其次为价格在2至2.5万元/平方米的楼盘,占总成交量26.8%,占比较上周下降2.6个百分点,较去年同期提高8.4个百分点。

5月中上旬以来合肥二手房成交量回升

“相对来说,自从4月初楼市新政出台后,我们这里的看房的人少了不少。”合肥市桐城路与长江路交口附近的一处链家门店的工作人员对记者说道,“新政里提到的几个学区附近的门店的带看量4月以来都有所下降。”记者查询贝壳找房官网注意到,4月合肥楼市新政发布后,该品牌旗下门店的带看量与新增房源数量都较3月有了大幅降低。

数据显示,4月合肥市区成交二手房11273套,较3月份下降27.1%。其中,限购区成交2988套,下降45.4%;非限购区成交8285套,下降13.0%。在价格方面,4月合肥市区二手住宅成交均价17834元/㎡(数据来源:贝壳研究院),较3月份下降5.3%。其中,限购区均价25885元/㎡;非限购区

均价15430元/㎡。

“新政发布后很多人都处在观望的状态中,但最近市场热度也有所回升。”合肥市包河区马鞍山路一处房屋中介的工作人员说道。

记者了解到,5月10日至16日,合肥市区二手住宅共成交2088套,环比增长66.5%。其中,限购区成交386套,环比增长66.4%;非限购区成交1702套,环比增长66.5%。该周合肥市区二手住宅成交均价17319元/平方米,环比下跌1.8%,较房产新政发布前一周下跌11.2%。其中,限购区均价25445元/平方米,环比下跌11.0%,较房产新政发布前一周下跌6.4%;非限购区均价15382元/平方米,环比上涨1.1%,较房产新政发布前一周上涨0.4%。

合肥非限购热门区域成交量上涨 成交价下跌

此外,在新政发布满月后,合肥市区二手房非限购区的热点区域成交量下降,但价格上升,特别是和平小学学区房价明显上涨。数据显示,与3月相比,4月合肥市屯溪路小学学区二手住宅成交283套,下降6.6%;和平小学学区成交358套,持平;48中学区成交227套,下降40.3%;38中学区成交577套,下降1.4%。

与3月相比,4月屯溪路小学学区二手住宅成交均价2.6万元/㎡,上涨3.8%;和平小学学区成交均价2.1万元/㎡,上涨15.6%;48中学区成

交均价2.3万元/㎡,增长9.8%;38中学区成交均价1.8万元/㎡,增长1.4%。

而近期上述区域二手房成交量则均有上涨。5月10日至16日,屯溪路小学学区二手住宅成交17套,环比增长13.3%;和平小学学区二手住宅成交24套,环比增长118.2%;48中学区二手住宅成交38套,环比增长111.1%;38中学区二手住宅成交69套,环比增长81.6%。除屯溪路小学外,该周合肥市其他热点区域二手住宅成交均价均出现下跌。

国家统计局:4月合肥新房、二手房销售价格环比小幅上涨

根据5月17日国家统计局发布的4月全国70大城市商品住宅销售价格变动情况显示,合肥楼市新政实施满月后,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.5%,90平方米以下小户型销售价格环比涨幅最大。

数据显示,新建商品住宅销售价格方面,合肥4月环比涨幅0.5%。分户型看,合肥楼市新政实施第一个月,90平方米以下小户型商品住宅销售价格环比涨幅最大,为1%;其次为90~144平方米中等户型,环比涨幅0.4%;144平方米以上大户型环比涨幅0.3%。

二手住宅方面,合肥4月销售价格环比涨幅0.5%。分户型看,新政实施一个月,合肥二手商品住宅也是90平方米以下小户型销售价格环比涨幅最大,为0.6%;其次是90~144平方米中等户型,涨幅0.5%;144平方米以上大户型环比涨幅0.2%。

二手房热度明显减退 市场活跃度近期有所回升

“我们所说的政策中定义的热门楼盘,目前大概占到整个合肥市场的四分之一到三分之一,主要集中在合肥市滨湖区、经开区和高新区这三个区域。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵说道。

“新政发布满月后合肥市新房成交量价齐跌主要有两个方面的原因。”郭红兵表示,一是4月采取了新的调控政策,使得在4月下半月到5月上旬入市的楼盘量减少较多,成交量也下降较多;二是热门区域的价格比较高的楼盘,在4、5月还处于做摇号准备的阶段,所以近期房地产市场基本上成交的都是非热门区域的价格比较低的楼盘。

“由此可以认为,这种成交价格的下降应该是结构性的下降。”郭红兵说道,从目前的市场上也可以观察到,合肥市整体新房的成交价还没有明显的下降。

而在二手房方面,郭红兵认为,二手房市场从成交量上来看有明显的减退,但是随着时间的推移,当前的二手房市场又开始有了一定的活跃度。“4月政策刚刚发布的时候,二手房市场基本处于一个停滞的阶段,买卖双方都在观望。”郭红兵说道,到了5月中旬以后,二手房市场的活跃度比4月有了明显的回升。“但总的来讲,截止到5月的中上旬,二手房市场的热度也并不比政策出台之前更高,也就是说政策还是发挥作用的。”郭红兵说道。