



2月21日,国家统计局发布2022年1月全国70个大中城市商品房销售价格变动情况。其中,合肥1月新房、二手房销售价格环比双降,分别下降0.1%、0.4%。记者采访了解到,目前市场上新房成交量处于低位且变化不大,二手房成交量则在近期略有回升。专家表示,综合价格、市场、土地等多方面要素,目前合肥的房地产市场仍处于稳定态势。■ 记者 唐朝 沈娟娟

新房、二手房价格环比齐降 合肥楼市新春“稳”字当头

1月合肥新房、二手房价格 环比下降0.1%、0.4%

数据显示,与2021年12月相比,今年1月,合肥新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,与2021年1月相比,合肥新房价格同比上涨2.5%。分户型看,与2021年12月相比,合肥今年1月新建商品住宅90平方米及以下小户型上涨0.1%,144平方米以上大户型销售价格上涨0.2%,90~144平方米中等户型销售价格下降0.2%。

在二手商品住宅方面,与2021年12月相比,今年1月,合肥二手房价环比下降0.4%,与2021年1月相比,合肥二手房价格同比上涨1.5%。分户型看,与2021年12月相比,合肥二手房价格全户型下降,90平方米以下、90~144平方米、144平方米及以上二手房分别下降0.3%、0.6%、0.1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆表示,2022年1月份,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比降势减弱,同比涨幅总体回落。从环比来看,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨或降幅收窄,环比下降城市个数减少。

数据显示,1月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.6%,一线城市二手住宅环比上涨0.1%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%;二手住宅环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%,降幅比上月均收窄0.1个百分点。

同时,2022年1月,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅总体回落,同比下降城市个数增加。1月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有20个和30个,比上月分别增加3个和4个。

“从70个大中城市公布的数据来看,可以说现在整个房地产市场较为稳定。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵说道。郭红兵表示,由于数据公布的是房价指数,所以从价格来看,合肥的新房、二手房是小幅度波动,环比都是略降,同比则是上涨。“但如果从去年下半年一直观察到现在的话,应该讲合肥的新房和二手房市场价格都是保持在一个比较稳定的态势。”郭红兵说道。

新房成交量不大 二手房成交量近期回升

“相比于去年下半年的‘没有成交’‘门店关门’的情况,今年到目前为止形势有所好转。”近日,合肥滨湖某房产中介门店的工作人员向记者表示,近期不论是二手房的成交量,还是前来门店咨询的人数都多了不少。

“但是从目前的行情来看,二手房的价格并没有明显上涨,好转也只是相对而言,不少房源还是降价成交的。”该名中介人员说道。

合肥北城某新盘的一名置业顾问则向记者表示,春节假期前后虽然前来看房的人数不少,但成交量并没有明显增加。记者从合肥多家银行了解到,目前合肥已下调新受理的个人住房贷款利率5个基点,其中5年以上首套利率降至5.83%,二套房降至6.32%。“随着贷款利率萧条,后期对于新房销售可能是一个利好。”该名置业顾问说道。

“从新房和二手房的成交量上来说,现在应该是近几年来的一段比较低迷的时间。”郭红兵说道,“新房成交量不大,一部分原因在于热点区域供应量较少,非热点区域的成交量从去年开始也有较大幅度的下滑,所以整个新房市场的成交量不大。”

“二手房的行情在去年的下半年,不管是热点区域还是非热点区域,都是普遍下降的,现在基本上也属于低位。”郭红兵表示,从各个交易平台的统计来看,近期合肥二手房的交易量略有上升,这属于正常现象。“二手房的交易在经历了2020年下半年到2021年上半年后降到了低位,现在处于恢复性反弹阶段,这也是一个比较理性的恢复交易的过程。”郭红兵说道。

土地集中供应 或将缓解热点区域供应不足

2月16日,春节假期后的合肥首场土地拍卖成功出让10宗地块,成交面积约558.69亩地,成交金额约31.13亿元。在出让的10宗地块中,包含肥西县的5宗居住地块。按照原计划,这些地块将于春节前出让,最终因故暂停,并推迟到2月16日进行拍卖。

针对该场土地拍卖,有业内人士表示,通过竞拍时每宗地块的参与度与成交情况,整体上还是“较冷”的感觉。

与此同时,按照供地计划,3月17日合肥将集中出让32宗居住地块,面积合计约2658.57亩。值得一提的是,此次集中供地中的所有居住地块的竞拍规则均为“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”,而这项规则2021年仅在部分地块予以试点。

从地块位置分布来看,此次集中供地的地块中包含包河区5宗、庐阳区4宗、瑶海区4宗、蜀山区4宗、滨湖新区5宗、经开区3宗地、高新区1宗、新站区6宗。其中,包河区、高新区供应的地块中各有1宗为保障性租赁用地,出让方式为挂牌。

有业内人士分析,今年合肥第一轮集中供地优质地块多,对房企、购房者都有利好;但此次集中供地地块数量较多,当前市场还未完全“回暖”,部分地块也存在因报名少而延迟出让的可能性。

“从土地市场供应来看,合肥市2022年第一批集中供地的土地十分充足,但从最近两次的土地集中供应来看,有些地块被延期出让,甚至直接取消。”郭红兵表示,如果这32宗地能够得到快速释放和供应,那么合肥市尤其是热点区域的新房供应量不足的问题将会得到缓解。

“但同时也会带来另外一种情况,即非热点区域的商品房市场的竞争也许还会加剧。”郭红兵认为,根据开发企业拿地的意愿和资金的情况,从目前来看,房地产市场的各个监管部门的监管力度并没有实质性松,所以,这次集中供地可能达不到32宗地一次性全部成交的结果。