



# 合肥楼市新政发布满月 新房、二手房市场近期出现上扬态势

## 专家:新政出台对刚需释放产生了一定利好

记者 唐朝

5月15日,合肥市发布了包括购房补贴、以旧换新、下调首套房贷款利率等在内的10条房地产优化政策,一时间引起广泛关注。如今,楼市新政发布已满月,市场表现如何?记者了解到,5月中旬以来,合肥市新房、二手房市场均出现了不同程度的上扬态势。有业内专家表示,虽然目前新政对市场的具体作用还有待观察,但其对刚性需求的释放已产生了一定的刺激作用。

### 新房供应、成交均不同幅度上扬

“5月楼市新政出台后,来看房的人明显变多;6月初有所下降,主要是端午节假期的原因。”合肥市瑶海区一楼盘的置业顾问向记者说道。对此,有分析人士称,从不同的机构统计的数据来看,新房市场环比出现了一些微涨,售楼部的来访量上升也较为明显。

克而瑞数据显示,5月20日以来,合肥市每周商品住宅供应面积较4月底至新政出台前有了较大幅度的增长。数据显示,4月29日至5月19日的3周时间内,合肥市供应商品住宅面积4.2万㎡;而5月20日至6月9日期间,合肥市供应商品住宅面积21.6万㎡,涨幅达483.78%。

此外,新政出台后,合肥市每周商品住宅成交面积也出现了不同幅度的增长。其中,5月27日至6月2日期间,合肥市商品住房成交面积达11.4万㎡,为4月29日以来的最高值。

### 二手房成交维持稳中有涨特征

“5月18日一早就有4个人跟我咨询买房,这种情况已经很久没有出现了。”近日,合肥市包河区一家地产机构的工作人员说道。

从二手房市场表现看,新政出台后带来的利好较为明显。合肥贝壳研究院发布的数据报告显示,新政出台后首周,即5月20日至5月26日,贝壳平台二手房实时成交环比增长达23.3%。该篇报告分析认为,该周二手房成交上涨的原因:政策落地降低购房门槛,对居民

置业信心有一定提振作用;消费优惠政策,房展会期间政府补贴与房企、中介的额外优惠相结合,进一步刺激了购房意愿。

报告中称,该周贝壳平台新增带看量和客源量双双上涨,客户看房积极性提升,成交转化难度减弱,业主对未来房价预期有所增强。

进入6月后,二手房成交上扬态势得以延续。合肥贝壳研究院于6月18日发布的数据报告显示,6月10日至6月16日,贝壳平台二手住宅市场成交环比增长1.1%,同比上涨47.6%。报告称,整体来看,从新政出台以来,合肥市二手住宅成交维持稳中有涨的特征。

有贝壳工作人员表示,6月10日至6月16日,平台新增带看和客源指标双双上涨,客户看房积极性提高,成交转化难度有所减小;业主预期方面,新增挂牌量虽小幅下降,但挂牌均价的上涨,表明业主对市场信心小幅增强。

业内人士表示,新政出台后,合肥市二手房的带看量出现了明显的上升,这是市场在逐步恢复的表征之一。

### 合肥市场库存量及去化周期相对可控

5月15日,合肥市发布楼市新政明确强调加大保障性住房供应力度后,5月17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议提出:“商品房库存较多城市,政府可以定购,酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房”。有业内人士预计,在此背景下,合肥楼市将会开启新的周期。

克而瑞安徽区域发布报告称,目前合肥市库存量及

去化周期相对可控,库存量相对低位,政策或将带动市场去库存,楼市将面临短期的市场调整。全市库存主要集中在近两年开发的项目,以主力供货板块及外围滞销板块的90~120㎡刚需刚改产品为主。

报告显示,合肥市区商品住宅近三年库存量在200万㎡上下波动,按照6个月去化水平计算,去化周期由2022年的4.1个月,增加到2024年4月的9.3个月,但始终保持在10个月以内,整体存量及去化周期相对可控。

其中,2022年以前库存占比25%,2023年以后商品住宅库存占比达75%,商品住宅多集中于近两年开发项目,历史项目出清率高。

同时,在合肥市区库存面积分段中,90~100㎡、100~110㎡、110~120㎡占比均超15%,此类刚需刚改产品共占比53%;144㎡以上占比12%,改善顶改产品供应占比相对较少,库存压力较小。

### 新政出台对刚需释放产生了一定利好

“从市场反应来看,本次出台的如‘降低首付’等政策,对刚性需求的释放产生了一定的刺激作用,二手房市场中的刚性需求出现了一定的增长。”日前,安徽省房地产协会副秘书长郭红兵在接受记者采访时说道,“由于政策真正起效需要一个时间段,所以目前合肥市房地产市场整体变化不大。”

郭红兵表示,新政出台后,在新房市场中有一些原来做好规划的楼盘,现在稍微推迟了入市的节奏,因为其要根据政策做一些规划方面的调整,产品也要做一些升级。郭红兵告诉记者,等一两个月后,此次新政在市場中的表现会更加明显。

“今年下半年的市场形势肯定要比上半年好,但也不大可能出现非常强烈的销售量反弹。”郭红兵表示,同时由于新房供应充足,二手房存量还是较大,所以价格方面出现上涨的可能性也几乎没有。“也不排除新房市场当中有一些个例,比如规划上做得非常‘高’的产品,在价格方面会有所上升。”郭红兵说道,“但是整体来看,下半年房地产市场应该讲是一个恢复的过程。”

## 又一科技成果转化基地落户合肥蜀山区



星报讯(记者 沈娟娟 通讯员 刘亚萍)日前,合肥工业大学机械工程学院高端装备智能制造科技成果转化中试孵化基地在合肥市蜀山区38所产业园正式揭牌,将围绕促进科技成果就地转化,为合肥工业大学机械工程学院孵化项目和团队提供创业的基础环境,实现双向赋能。

据悉,本次活动作为“科大硅谷”两周年蜀山园系列

活动中的一大特色亮点,由合肥工业大学机械工程学院、合肥蜀山科技创新投资集团有限公司、合肥红专双科科技有限公司联合主办。中试孵化基地的落成,不仅为机械学院项目团队提供了相应的扶持政策,更有效解决了团队实际面临的难题与挑战,为成果转化奠定了基础。

签约仪式上,合肥工业大学机械工程学院与合肥红专双科完成战略合作签约。蜀山科创集团、合肥红专双科与三家优秀项目代表完成入驻签约。来自合肥工业大学机械工程学院的八个项目代表依次进行项目展示,涵盖航空航天、绿色制造、真空技术、低碳技术等多个研究领域。

“中试孵化基地选择落户蜀山区,看中的是优越的地理位置,适宜的环境,便于学院教师开展研发工作,其

载体空间也更符合机械学院装备研发与制造的场地、设备需求。”合肥工业大学机械工程学院有关负责人表示,下一步,将结合学院学科培训计划,优选科技成果进行成果转化项目申报,促进优质项目落地,提升学院教师科技成果转化的信心与决心。”

近年来,蜀山区围绕科技创新,紧抓科大硅谷战略机遇,率先实行“全域科创”战略并推进打造2.0版本,培育了一批专精特新企业、高新技术企业,在科创载体、高企培育、制造业等方面取得了众多成绩。

下一步,蜀山区相关部门将进一步完善中试孵化基地建设和发展提供全面支撑,通过不断完善相关政策、优化营商环境,确保中试孵化基地稳步、快速发展,为实现科技创新和产业创新的融合作出新的贡献。