

# 合肥房地产市场 2018 年 11 月·半月报

地产顾问事业部

## 政策调控

### 01 住建部重拳治房地产失信行为：30 城、101 种行为

在住房和城乡建设部 11 月 8 日发布的《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）中，列举了住房保障方面、房地产市场方面、住房公积金方面、建筑市场和工程质量安全方面等存在的 101 种行为，情节严重或社会影响较大的，将被列入失信联合惩戒对象名单。

根据《征求意见稿》，**发布虚假房源信息和广告的，捂盘惜售或者变相囤积房源的，以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的将被列入失信联合惩戒名单。另外，未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房也将被“拉黑”惩戒。**《征求意见稿》还明确提出，**住房公积金领域存在限制、阻挠、拒绝买受人使用住房公积金贷款购房，情节严重且拒不整改的，将被列入失信联合惩戒黑名单。**

### 02 合肥试点开展政府购买公租房运营管理服务

11 月 11 日，住建部、财政部确定在安徽等 8 个省(自治区)开展政府购买公租房运营管理服务试点。其中安徽省合肥市、淮北市、安庆市和巢湖市、宿州市埇桥区为国家级试点市(区)。

#### 合肥试点政府购买公租房运营管理服务

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。

### **租金收缴、房屋管理今后不用再操心**

按照《通知》，今后购买服务内容主要包括入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项、维修养护事项以及综合管理事项等四大类。

### **形成一批可复制、可推广的试点效果**

省住建厅要求，开展国家和省级试点的市、县(区)应根据《通知》要求，结合本地区公租房运营管理服务实际，细化制定试点工作实施方案，明确购买主体、规范购买内容、完善购买机制、落实经费保障、规范服务标准和实施绩效管理。值得一提的是，列入国家和省试点的城市，今后，政府购买公租房运营管理服务的资金，纳入年度预算和中期财政规划，在政府现有公租房运营管理支出中统筹安排。

## 宏观市场

# 03 10 月 70 城房价

数据出炉 合肥同比上

涨 3.5%

10 月 70 城房价数据出炉！合肥环比上涨 0.6%，同比上涨 3.5%。三线城市新建商品住宅价格环比涨幅微扩。

一、一线城市新建商品住宅销售价格环比持平，二手住宅环比下降；二线城市环比涨幅均回落；三线城市新建商品住宅价格环比涨幅微扩，二手住宅涨幅回落；

二、一二三线城市商品住宅销售价格同比累计平均涨幅仍比去年同期回落；

三、15 个热点城市新建商品住宅销售价格同比下降的城市有 3 个。

## 04 小米进军房地产：联合拿地模式未来或将频繁出现



11月5日，小米联合华润以26.57亿元的价格拍下北京昌平区一块近4.7万平方米公建混合住宅用地。此次土拍，尤其值得关注的是，非地产商的影子进入土拍市场。业内人士表示，地产的边界将越来越模糊，“非地产商+地产商”联合拿地模式或将成为土地市场的一道新风景线。如今在商业地产和社区经营等已经逐渐与新零售、大数据领域结合的越来越紧密的背景下，互联网企业和房企的跨界合作已成为一种趋势，既降低了拿地成本，也便于合作开展其他业务，形成创新类的开发和经营模式。

城建规划

## 05 打造“锦绣两岸 创新皖都”合肥绕城运河段

11月13日，《引江济淮工程沿线生态保护与旅游总体规划(征求意见稿)》启动公示。今后，我省将努力把工程及沿线地区打造成为生态运河安徽样板、美丽江淮旅游纵贯带、高质量发展新廊道。

## 布局构建“一轴牵引、四区四线、五段九圈”

《规划(征求意见稿)》提出,到2030年,引江济淮工程沿线生态环境得到系统保护,主要点线面源污染源有效控制,绿色生态廊道基本建成。为此,将着力构建“一轴牵引、四区四线、五段九圈”的总体空间布局模式。

## 旅游打造“锦绣两岸·创新皖都”合肥绕城运河段

在保障工程调水、航运和生态等基本功能的同时,规划将千里运河划分为合肥绕城等五个主题段,形成舒展有序的视觉空间,清新靓丽的宜人环境。其中,合肥绕城运河段的主题为“锦绣两岸·创新皖都”。庐江无为运河段的主题是“诗意田园·鱼米之乡”。

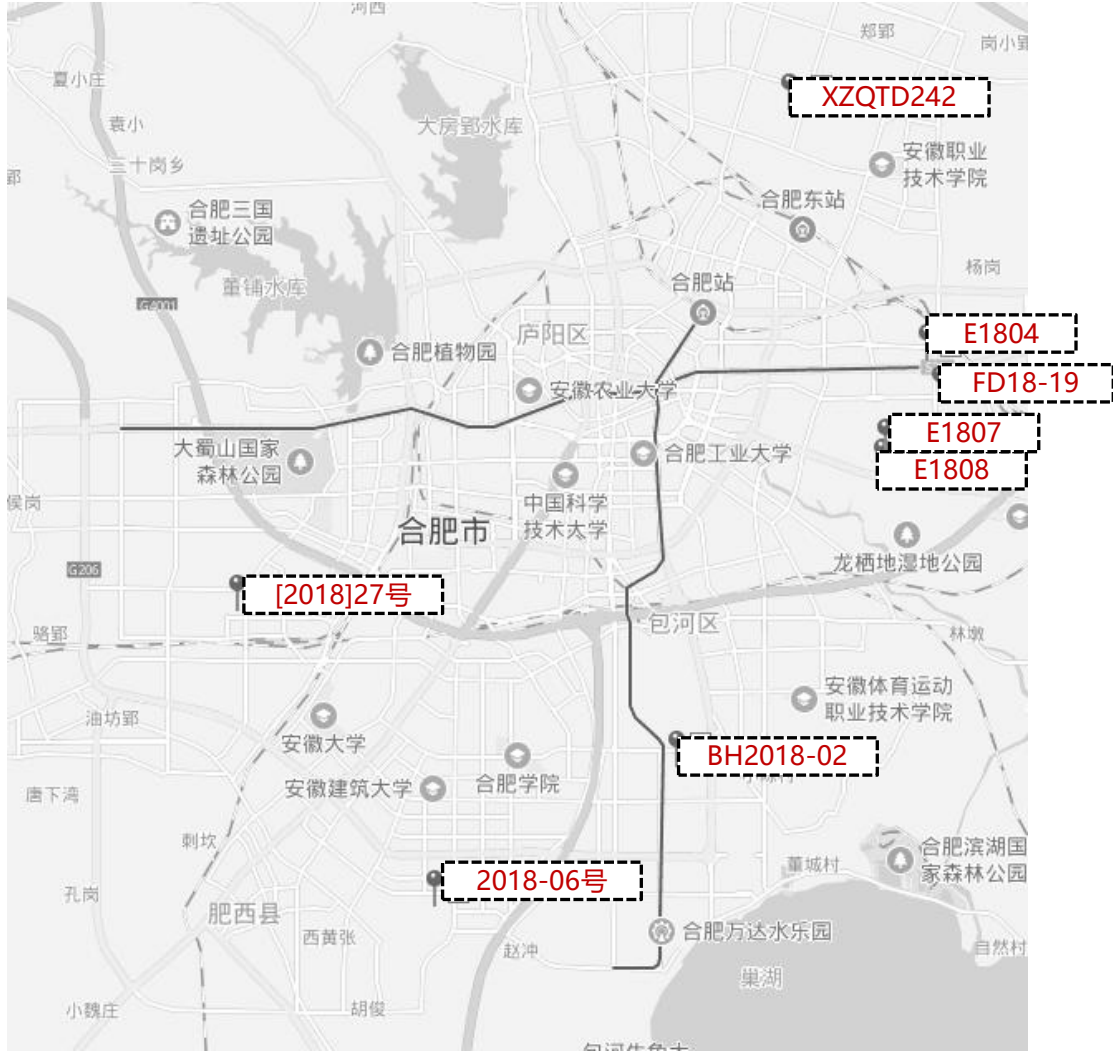
# 06 政务区将增加六百多个路边停车位 解决停车难现状

针对政务区“停车难”的现状,11月15日合肥交警公巡一大队联系辖区相关单位,通过实地调研、摸排,制定措施,新增主次干道停车位、重新施划老旧停车位,预计将陆续增加600多个车位。此次增设的停车泊位主要分布在习友路南侧辅道、习友路北侧辅道、潜山路东侧辅道、潜山路西侧辅道、怀宁路辅道、翡翠路东侧辅道、休宁路南侧辅道、茗香路、石台路等路段。目前相关部门施划工作已经陆续开展,前期预施划停车泊位600多个。

## 土地市场

**【土地供应】**11月截止18日,合肥市新增出让8宗地,其中瑶海区4宗,经开区1宗,滨湖区1宗,新站1宗,高新区1宗;经开区2018-06号为公共服务用地,肥东FD18-19

为居住商业混合用地，其他 6 宗均为居住用地。



## 【土地供应明细】

拍卖/挂牌时间	地块编号	土地座落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限	容积率	建筑密度	绿地率	参考地价 (万元/亩)	竞买保证金 (万元)
2018/12/6	E1808	瑶海区裕溪路以北、隍山路以东	39.570	居住用地	70年	2.0	20%	40%	455.00	5000.00
2018/12/6	E1807	瑶海区和平路以南、查济路以西、隍山路东	60.000	居住(租 赁)用地	70年	1.8	20%	40%	170.00	3000.00
2018/12/6	E1804	瑶海区丰乐亭路以北、半塔北路以东	106.760	居住用地	70年	2.0	18%	40%	450.00	10000.00
2018/12/6	2018-06号	经开区云谷路以南、宿松路以西	6.970	公共服务用 地	50年	1.0	35%	20%	81.00	300.00
2018/12/20	BH2018-02	滨湖区湖北路以东、扬子江路以南	105.417	居住用地	70年	2.0	20%	40%	735.00	16000.00
2018/12/20	XZQTD242	新站高新区龙子湖路以北、张衡路以东	102.691	居住用地	70年	2.0	18%	40%	495.00	11000.00
2018/12/20	FD18-19	撮镇镇新安江路与众路交口东南角	246.54 (其中: 商业56.62亩)	居住、商业 用地	居住70年 商业 40年	居住2.0商业 3.5	居住≤22% 商业≤45%		居住500商 业150	
2018/12/20	[2018]27号	柏堰科技园明珠大道以南、菖蒲路以西	124.587亩 (其 中: KU1-1地块 116.0745亩; KU1-2地块 8.5125亩)	居住用地	70年	KU1-1地块 1.8、KU1- 2地块1.0	KU1-1地 块22%、 KU1-2地 块35%	KU1-1地块 40%、 KU1-2地块 35%	550.00	15000.00

**【土地成交】** 11月9日，合肥市挂牌出让三宗地共350亩，成交金额21.88亿元。其中两宗为居住用地，分别来自肥东县和高新区，共占地339.44亩，成交价格水平分别是4350万元/m<sup>2</sup>和5250万元/m<sup>2</sup>，溢价率分别为23%和26.8%。

时间	地块编号	土地座落	土地面积(亩)	土地用途	容积率	出让方式	出让年限	楼面价(万元/m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	溢价率	竞得人
2018/11/9	FD18-17	肥东县店埠镇日出路与闻水路交口东南角	164.430	居住用地	2.0	挂牌	70年	4349.98	95369.40	23.00%	合肥亿达智慧科技城发展有限公司
2018/11/9	TH1-1、2、3	高新区彩虹西路以北、方兴大道以西	175.006	居住(租赁)用地	2.0	挂牌	70年	5249.74	122504.2	26.80%	合肥乐富强房地产开发有限公司
2018/11/9	S1810号	包河区锦绣大道以南、黑龙江路以东地块	10.96	其他用地	0.9	挂牌	50年		931.6		合肥包河文厂产业投资有限公司

## 【土地市场小结】

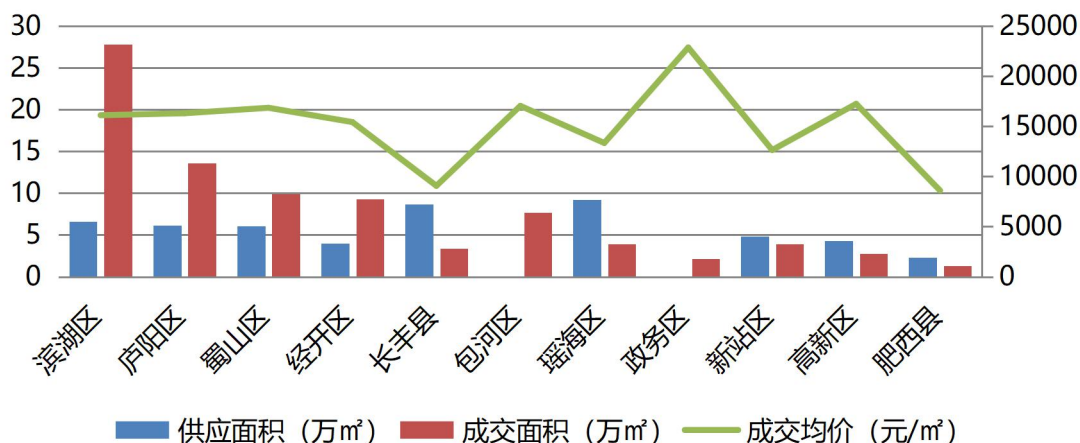
2018.11.01~2018.11.18，合肥共计8宗土地挂牌，3宗土地成交，大多数以居住性质地块供应为主。

## 住宅市场

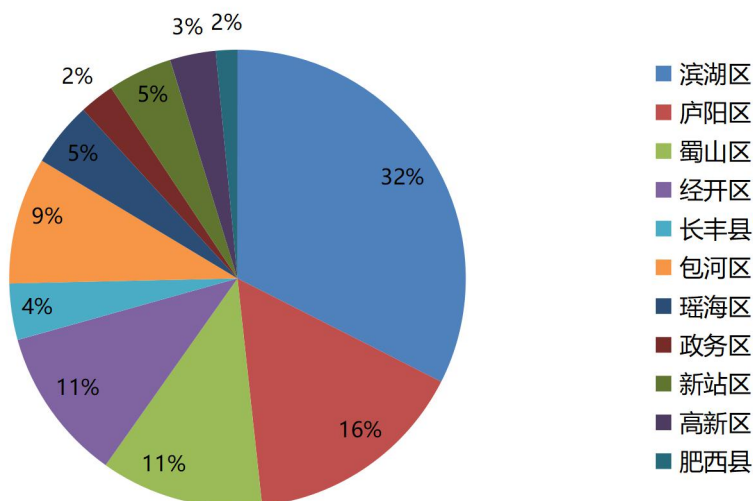
**【商品住宅市场】** 2018.11.01~2018.11.18，合肥商品住宅市场新增供应71.81万m<sup>2</sup>，主要来自滨湖、瑶海区和长丰县；成交量164.32万m<sup>2</sup>，主要来自滨湖、庐阳、蜀山和经开区，成交均价为15019元/m<sup>2</sup>。



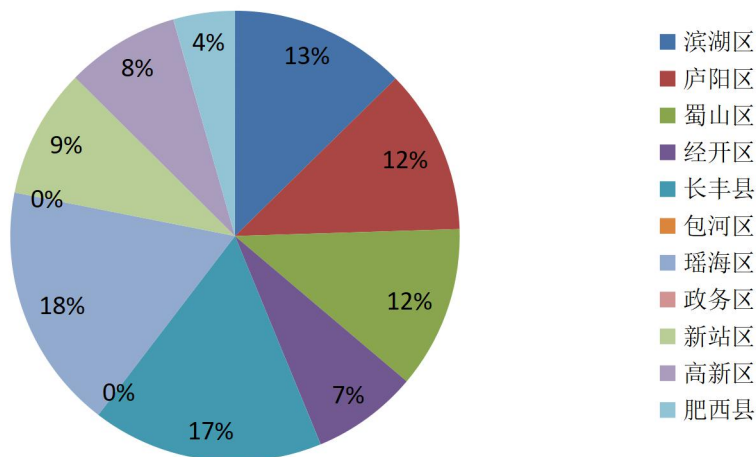
合肥2018年11月各区域住宅供销情况 (单位: 万m<sup>2</sup>、元/m<sup>2</sup>)



合肥市2018年11月各区域成交面积百分比 (万m<sup>2</sup>)



合肥市2018年11月各区域供应面积百分比 (万m<sup>2</sup>)



## 【本月开盘情况明细】

项目名称	开盘时间	区域	推盘楼栋	推盘户型 (m²)	推出量 (套数)	备案价格 (元/m²)	去化情况	备注
招商雍和府	11月6日	滨湖区	毛坯洋房Y23# (8F)	146-472 (含负一层)	32	19190	5成	全款、无优惠
悦湖山院	11月7日	高新区	精装高层16#	153-170	72	14645+2000	8成	无优惠, 首付3成起, 精装费用一次性付清
长虹世纪荣廷	11月7日	新站区	毛坯高层44#	92-120	168	9876	6成	无优惠, 全款
城建城铂东华府	11月7日	瑶海区	毛坯跃层2#	120-134	60	16800	3成	平推, 3成首付起, 优惠: 按时签约5000
融创城	11月10日	经开区	精装高层2#	141	114	13635+3500	9成	无优惠, 首付3成起, 精装费用一次性付清
华地森林语	11月10日	长丰县	毛坯洋房15、16#	98-119	110	12600	2成	平推, 2.5成首付起, 无优惠
远洋庐玥风景	11月11日	肥东县	毛坯高层25#	89、101	76	11500	6成	首开, 优惠: 验资1万, 开盘当天99折后再98折; 首付: 1成起, 剩余房款半年内支付, 无息无手续费
信地华地城	11月11日	肥西县	毛坯高层17#	86、98	128	10400	9成	全款, 购车位优先选房
新城大都会	11月15日	滨湖区	精装洋房20# (11F)	93、113、178 (含地下室)	22	18999.17+4000	9成	按时签约优惠1%
宝能城	11月16日	滨湖区	三期毛坯高层1#、3#、5#、6#	86-115	452	15149	售罄	无优惠
信达公园里	11月17日	滨湖区	毛坯高层38#、42#、43#	108-150	356	18179	9成	无优惠
高铁都市花园	11月18日	包河区	二期首开, 毛坯高层21#、23#、24#	105-131	246	16000	9成	无优惠, 首付3成
金科中梁都荟大观	11月18日	肥东县	首开毛坯小高层2#、8#	91-103	140	12850	7成	首开, 新安会员总房价优惠5000元; 认筹边户总房款优惠45000元, 中间户优惠35000元; 正常按揭优惠10000元; 7天内按时签约优惠10000元; 开盘总房款优惠70000-80000元不等

## 【住宅市场小结】

**供应:** 本月至中旬, 合肥市住宅供应量减少, 由于长丰县大量低价房源集中备案, 成交量持续上涨; 备案主力来自滨湖区房源, 经开区和肥东县多盘首次备案新增供应 71.81 万m², 政务区以均价 22850 元/m²居全市第一。

**成交:** 本月至中旬, 项目开盘/加推去化表现不佳, 多盘首日去化率仅 5 成。

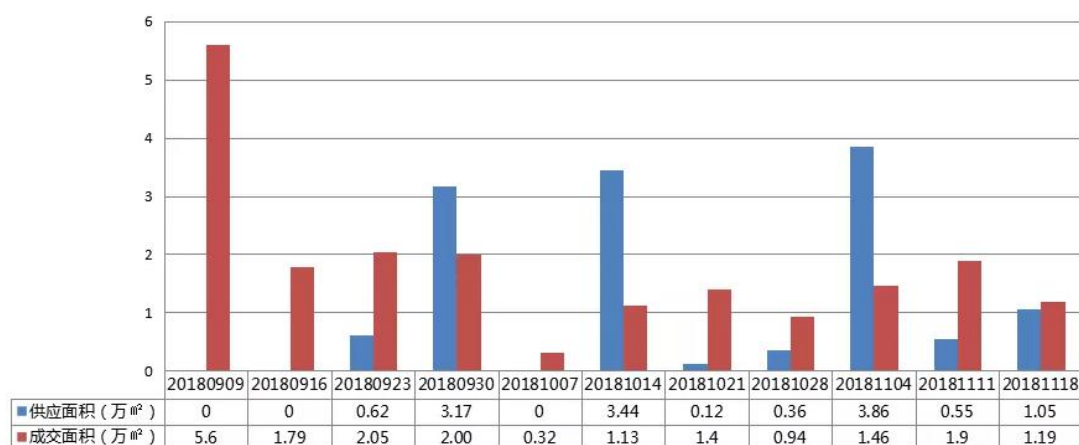
**库存:** 截止 11 月中旬, 合肥可售住宅 74636 套, 去库存周期为 13 个月, 滨湖区库存量最大, 政务区由于去化速度慢, 去化周期最长。



## 商业市场

**【供应】**本月至中旬商业市场新增供应 5.46 万 m<sup>2</sup>，其中，中煤西城广场以 5969.85 m<sup>2</sup>位列第一，和昌中央悦府和淮矿东方蓝海分别以 5905 m<sup>2</sup>和 5630 m<sup>2</sup>位列第二、第三。

**【成交】**本月至中旬商业市场成交量 4.55 万 m<sup>2</sup>，其中新站区的京商商贸城以 8647 m<sup>2</sup>位于首位，高新区的旭辉湖山源著以 2947 m<sup>2</sup>、新站区禹洲中央城以 2011.01 m<sup>2</sup>位列第二、第三。



## 办公市场

**【供应】**本月至中旬办公市场新增供应 2 万 m<sup>2</sup>，经开区的禹鼎大厦 1.51 万 m<sup>2</sup>居于首位，包河区的中海央墅以 7146 m<sup>2</sup>，保利熙悦府以 4141 m<sup>2</sup>位于第二、第三。

**【成交】**本月至中旬办公市场成交量 8.67 万 m<sup>2</sup>，其中新站区的京商商贸城以 10192.91 m<sup>2</sup> 位居首位，尚泽大都会和恒大中央广场分别以 2741.25 m<sup>2</sup> 和 1624.71 m<sup>2</sup> 位列第二和第三。

