

合肥二手房是否“回暖”仍需观察

近期市场较为平稳

一边是“一天成交40套，合肥二手房市场升温明显”的标题“霸占”微信平台，另一边则是市民正为房子卖不掉而发愁，看似矛盾的两个现象却几乎同一时间发生在合肥。近期合肥的二手房市场是否真的“升温明显呢”？记者通过采访得出了不一样的结论。同时，相关专家表示，观察房地产市场趋势是一个较为长期的过程，切不可轻易下结论。

□ 记者 唐朝

近期合肥二手房市场较为“平静”

与普通人印象里忙碌的工作状态不同，今年年后房产中介似乎“有点闲”。记者近期走访合肥市太湖路东段的链家等房产中介了解到，虽然目前都已经处于营业状态，但这里基本没有年初七按时上班的门店。在采访时，市民郭先生也告诉记者，自己在庐阳区的小区附近也有两三家房产中介的门店，“有的时候晚上我出去散步或者干什么路过这些门店，并没有感觉他们很忙。”

根据链家合肥站发布的数据显示，截止至2月26日前的90天内，该平台共成交二手房1055套，平均每日成交不足12套。而从链家发布的其他数据来看，从去年11月开始截止至今年1月底，该平台在合肥的新增二手房源以及客户带看量已经出现了连续3个月的下滑。其中，在链家挂牌的新增二手房源从去年11月的4433套减少为上个月的3182套，降幅达到28.22%。

“我目前正在卖一套房然后准备再买一套二手房。”郭先生现在身兼二手房卖家和买家两个身份，他向记者坦言，自己觉得年后的整个二手房市场“平静得很”。“就拿我自己举例，我要卖的房没有人来杀价，准备买的二手房卖家那边也没有涨价。”郭先生对记者说道。“我准备卖的房子是属于老城区，靠近四牌楼的位置，周边的配套、学校都很好，但现在还无人问津。”而他自己想买的那套房子，一个春节过完现在也还没卖掉。“现在网上很多声音说合肥的二手房市场很火热，反正从我个人角度来看，是没有感觉到。”郭先生说。

二手房价格是供需关系的直接反映

根据国家统计局发布的1月70个大中城市房价数据显示，当月合肥二手住宅价格出现环比涨幅为0.4%。但值得注意的是，一二线城市二手住宅销售价格出现下降趋势。其中，31个二线城市二手住宅销售价格由升转降，下降0.1%；35个三线城市二手住宅销

售价格环比涨幅回落0.1%。

业内人士认为，受春节、返乡置业意向减弱等多方面因素影响，在超过45个月的房价上涨后，一二线城市的二手房价格出现下行。国家统计局数据显示，1月一二线城市二手住宅销售价格下降；三线城市环比涨幅均回落。

从全国房地产市场成交量看，一二线城市基本是二手房占主导。“二手房是属于个人资产，它不受房地产宏观调控政策的影响。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，二手房的这个价格完全靠市场来调节，它的价格单纯是市场供需关系的反映。“所以有很多的学者或者专家，在研究全国房价走势的时候，都会用二手房的价格作为重要的参考数据之一。”

有业内人士分析称，1月房价下跌城市明显增多，楼市进入淡季，而包括部分二线城市二手房价已现下跌，或将带动整个房地产市场进入调整阶段。

二手房市场是否“回暖”仍需观察

“从我直观的感觉上来讲，目前合肥市的二手房市场没有出现像网上说的那种‘夸张’的回暖现象。”郭红兵对记者说道。“之前贝壳找房发了数据，一天成交了40套二手房，但这非常可能是一个偶然现象。”郭红兵解释道，对于房产交易来说，因为它的成交量不是很大，所以一般来讲如果没有2到3个月的明显变化，不能认为它出现了明显的趋势，任何变化都有可能受到某些特定因素影响。

“我们在做房地产研究的时候，都会用一个专业词叫移动平均值。”郭红兵说道，比如说统计每三个月的平均销量，用统计学的方法来把这些偶然性的误差消除掉。“所以我们现在说从短的周期来看，至少我们需要大概六周左右到三个月的变化，才可以说出现了何种趋势。”郭红兵说。

郭红兵在接受采访时也对记者坦言，现在不光二手房市场“热度不够”，新房市场也遭遇了类似的情况。“这个‘降温’应该从去年8月份就开始了，当时8月份的下旬已经可以观察到市场下降。也就是从那个时候到现在就一直是比较走低的一个态势。”郭红兵认为，现在从新房来看的话有回暖的表

现，而二手房市场则还需要观察一段时间。

挑选二手房 找到靠谱中介是关键

对于选购二手房，郭红兵也向广大有意向的购房者给出了自己的建议和提醒。

“二手房毕竟是所见即所得，买了就能住。”郭红兵说道，但是“年纪大”的二手房，它的设计和用材肯定不如现在的，这就是二手房和新房最大的区别。对于大多数购房者的实际居住来讲，郭红兵建议称，如果还是处于工作阶段，一定要保持好自身住所和单位之间的距离，“不管用何种交通方式，上班最好用时不要超过半个小时。”

在购买交易方面，郭红兵建议道，最重要的一点是要找到一家合法权威的房屋中介公司。“因为现在很少有两个人之间的一对一的直接交易，所以需要合法守规的中介公司的参与。”郭红兵表示，这些中介公司都可以在合肥市有关部门直接查到名单。“第二个方面就是要把一些情况问清楚，比如这房子本身有没有抵押？有没有债务纠纷？原房主有没有债务纠纷？有很多的内容要在购房协议上明确。”除此之外，郭红兵还建议广大有意向购买二手房的购房者，在买之前要对房屋的设施设备详细查看。“比如屋子里下水好不好？用电好不好？以后是彻底改造还是部分改造？这些问题要做到心中有数。”

“住宅以套内面积销售”≠“取消公摊”

专家预计落地实施还需耐心等待

上周，住房和城乡建设部官方网站发布《关于〈城乡给水工程项目规范〉等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。其中《住宅项目规范(征求意见稿)》的第二部分2.4.6条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”

最近几天，有关“公摊面积将取消”“房价又要涨”的消息则一遍遍地刷屏。对此相关专家表示，该规范目前正在征求意见阶段，距离真正落地还较远，按套内面积交易也并非意味着取消公摊面积，不会影响购房总价。

□ 记者 唐朝

公摊面积“不透明”易引发冲突

对于这个消息，有不少市民都给出了正面的态度。“毕竟我们大多数普通人对面积的大小其实没有一个精确的概念，开发商测量面积的报告也不对我们公开。这样的销售方式对于购房者来说更加直接，省去了后期因为公摊面积导致的与开发商的冲突。”合肥市民张女士说道。

记者同时查询了最近一周进行商品房预售证备案的合肥“公园里”“金港湾公馆”“时代之光”“森林城”4个小区的相关信息。记者梳理发现，这4个小区的平均公摊比例约为17.1%，最高的约为24.5%。另根据相关数据显示，全国一二线城市的公摊比例则普遍在15%~25%。

据了解，目前我国公摊的测算主要是依据2000年8月1日开始实施的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》执行。《房产测量规范》可分摊的公用建筑面积即公摊面积为：大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、变(配)电室、值班警卫室等，以及为整幢建筑服务的公共用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。

住宅按照套内面积销售并不等于取消公摊

“从目前来看，这个规范文件的出发点，是要求每套商品房的套内面积要标注清楚，按照套内面积销售，不能够只按总建筑面积来计算。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，住宅按套内面积销售不等于取消公摊。“公摊包含了电梯间、消防通道等，很显然是不会‘取消’的。”郭红兵认为，从购房者来看，住宅按照套内面积进行销售将更加直观，购房者可以更加清楚地知道所拥有的居住和使用的空间，省去了后期很多纠纷。

对于许多人担心此举会带来房价上涨的问题，郭红兵则认为不用过度担心。“其实如果用套内建筑面积来替换现在的这种销售的手法，那么总价也就是基本不变的。但是房屋单价应该会变。因为他把公摊去掉，相当于开发商要去掉相应的公摊面积的收入。”在这种情况下，开发商会增加单价，否则的话就面临亏损。

“现在这还只是一个征求意见稿，整理和汇总的阶段我估计至少要三个月时间。”在郭红兵看来，各类意见整理出来以后，可能还需要一年左右的时间这个规范才会下发。“但下发还不代表就立刻要起作用。因为这是一个全国性的规范，每一个地区有它不同的特征，带有不同的要求，这至少需要三到六个月的时间。”郭红兵估计，该规范真正的落实需要一年半左右。

而对于那些在该规范落地前进行预售备案的商品房，郭红兵表示，最通常的做法就是“老项目老办法，新项目新办法”，即之前预售已经获批的，按老的标准销售，之后审批的则按新的来规范进行销售。

落地实施 面积测绘最需要监督

一旦后期该规范落地执行，郭红兵认为最亟需监督的就是对面积的测绘质量管理。“房子套内面积是谁测的？什么方法测的？会不会公示出来？”郭红兵向记者坦言，目前房屋面积测量的相关工作是最不透明的地方。“实际上有个一个面积的测绘报告，但购房者是看不到的。”郭红兵介绍道，“所以我个人希望关于套内面积测绘的部分，还是应该再做得更加透明、专业、公开一些。”

除此之外，郭红兵还向记者表示，如果后期该规范落地合肥，还应当对开发商做好监督，“应当要防止一些开发商在这个时间投机取巧，借机涨价。”