



合肥二手房涨价了？ 专家：部分区域上涨不影响整体市场

记者探访：目前老城区价格稳定 滨湖成交价仍在合理区间



“听说房价要涨了？”近期，有关合肥滨湖二手房涨价的消息成了一个热门话题，还有消息称滨湖某小区业主“抱团涨价”，拉高房屋挂牌价。记者日前在采访中了解到，目前合肥滨湖二手房挂牌价虽有上涨，但成交价依然在合理区间。对此，业内专家也表示，某个区域挂牌价上涨不影响整个市场的稳定。

■ 记者 唐朝文/图

交易大厅人流量较此前有所增多

近几天的合肥持续降水，温度也大幅降低，但合肥市房屋交易管理中心大厅里的“热度”却没有受到天气的影响。11月26日上午，记者来到这里，从咨询台到业务窗口，整个大厅几乎没有空闲的地方。

与记者10月中旬来此探访时相比，最明显的区别便是人数的增多。记者在现场看到，在大厅入口处的咨询台前，不停地有市民来此咨询税务等问题。而在一旁的几张桌子旁，坐满了和中介一起前来的买卖双方，不少人就在现场签订了买卖合同。上午11时30分左右，已经到了午饭时间，办理存量房交易的窗口前依然排着长队。

“目前的人流量与之前相比有所增加，但从长期来看依然属于正常范畴。”大厅内一位工作人员对记者说道。

“网上、手机上最近经常能看到滨湖房价上涨的消息，正好我就趁这个机会卖一套房子，资金给孩子买新房准备结婚。”家住滨湖的市民陈阿姨对记者说道。在现场也有一些买家在排队时对记者表示，最近发现二手房有涨价的迹象，自己本来就有买房的打算，也是趁此机会在继续涨价前完成交易，节省一些花费和支出。

老城区二手房价格依旧较为稳定

“滨湖的二手房最近涨了不少啊，但是老城区就相对来说没什么变化。”11月26日，合肥市包河区一链家门店的中介人员向记者说道。

当被问及为何老城区价格较为稳定时，该名中介人员向记者表示，合肥滨湖之所以二手房价格上涨，在于不少房东“抱团涨价”。“滨湖那边有很多投资房产的业主，交易房屋是为了获利，所以价格上肯定会有所波动。”该名中介说道，“在老城区买二手房的人，要么是刚性需求，要么是为了学区，这部分市场较为稳定，一般不会有较大的波动。”

但房东把挂牌价调高了，这对中介来说并不是一件好事。“二手房交易基本不受调控影响，是完全的市场行为。”合肥裕丰地产的一名工作人员对记者说道，“你把价格调高了，别人也可以不买，或者买不那么贵的。”该名工作人员表示，比如年轻人这种刚性需求的群体，买房的首选一般是新房，而不是二手房，“最近有不少需求不那么强烈的客户都选择了观望。”



到了中午存量房资金托管窗口还在排着长队



合肥市房屋交易管理中心大厅内正在及等待签订买卖合同的市民

滨湖二手房成交价还在合理区间

11月16日，国家统计局公布了全国2020年10月70城房价数据。其中，合肥市10月二手房均价环比上涨0.5%，同比上涨3.5%。根据合肥市住房保障和房产管理局发布的数据显示，10月合肥市二手房成交总面积为77.63万㎡，环比9月下降15.08%、同比去年同期上升45.92%。

与此同时，记者查询数据发现，近期合肥滨湖等部分区域虽然二手房挂牌价有上涨，但成交价与此前并无太大变化。根据贝壳找房公布的平台数据显示，从11月1日至今，在该平台上成交的滨湖区房源共有150套，房屋单价超过25000元/㎡仅有5套，大部分二手房成交单价均在17000元/㎡至23000元/㎡的合理区间内。

但如果仅从房屋挂牌价上看，确实会给人带来房价大幅上涨的感觉。根据贝壳找房公布的房源信息显示，目前合肥滨湖二手房挂牌价在40000元/㎡以上的共有41套，其中10套来自于本月热度“飙升”的万科蓝山小区，该小区二手房目前最高挂牌价已达48000元/㎡，面积最大的一套为146平方米左右。

也有业内人士表示，房东标注过高的挂牌价有可能只是为了“打掩护”：“比如房子挂牌40000元/㎡，虽然不会有人买，但房东实际上想卖的却是另一套标价28000元/㎡的房子，这种做法也与滨湖投资型客户较多相契合。”

多部门将联合 重点打击各类炒作行为

本月上旬，针对部分小区业主“抱团涨价”的情况，合肥市房地产中介协会发布通知称，各中介机构不得捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘出售，炒卖房号，操纵市场价格；取得委托人的书面同意后，方可对外发布相应的房源信息；不得对外发布尚未交付或暂未取得产权的房源信息。

针对近期有市民留言反映部分区域二手房价格上涨过快的情况，合肥市住房保障和房产管理局回应称，已关注到部分业主、中介炒作挂牌房价，扰

乱市场秩序，影响市场预期。合肥市房产部门已就此展开相关工作，联合相关部门共同应对。在土地供应方面，合肥市将根据市场销售、去化情况科学合理安排土地供应的总量、结构、布局、时序，适时加快热点区域居住用地供应节奏，稳定市场预期。

据悉，下一步，合肥市住房保障和房产管理局将持续关注房地产市场的运行变化，并会同发改、市场监督管理、网信办等部门，约谈有关人员和中介机构，采取针对性措施，重点打击各类炒作行为，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

某个区域挂牌价上涨 不影响市场稳定

“近期合肥的二手房市场总体来讲应该是平稳。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，从国家统计局公布的全国70城的价格指数来看，10月合肥二手房价格同比上涨3.5%，涨幅并不大，“所以整个二手房的价格还属于平稳的范围内。”郭红兵表示，目前合肥大概有一半的二手房在涨价，还有一半的二手房实际处在降价的过程中，即使某个区域的二手房挂牌价上涨，也不影响全市市场的稳定。

10月30日，合肥土地市场拍卖成交3宗地块，总成交面积173.641亩，成交金额约27.96亿元。有业内人士表示，正是这次土地市场较为“强势”的表现，给了许多卖家涨价的“底气”。

“在涨价的背后，我认为应该没有那种专业的人群在哄抬价格，但一些中介跟风‘炒一炒’，这种情况是存在的。”郭红兵表示，滨湖这一轮二手房的涨价可以说是土地市场的表现给了二手房房东一个心理期望，对于行业外的人来说，很容易就会理解成房价即将上涨的信号。“在滨湖买房的人本身以投资客居多，所以价格有时会出现波动，但目前也仅限于挂牌价，而非成交价。”郭红兵说。

“值得关注的是，在滨湖二手房挂牌价猛涨以后，根据一些二手房机构门店的数据显示，他们的销售量有所下降。”郭红兵说道，从长远来看，市民的购买力能否支撑滨湖的二手房涨价，还是要打上一个问号。