



疫情 防控



星报记者探访：疫情下的合肥楼市 房价连续“环比下降” 市场成交“冷热分明”



根据今年以来国家统计局发布的数据，合肥新房、二手房的价格已连续3个月环比下降。在3月以来疫情防控的大环境下，目前合肥房地产市场分化仍较为明显：热点区域“一房难求”、冷门区域“门可罗雀”。对此，有业内专家表示，本轮疫情虽给楼市造成较大影响，但其持续时间不会长久，今年二、三季度市场仍有回暖上升的空间。 ■ 记者 唐朝

合肥房价连续3个月环比下降

4月15日，国家统计局发布3月全国70城房价数据。数据显示，3月合肥新房销售价格环比下降0.4%，同比上涨0.1%；合肥二手房销售价格环比下降0.2%，同比下降0.5%。

另据国家统计局此前发布的数据显示，2022年以来，合肥新房、二手房价格已连续3个月呈现环比下降态势。其中，今年1月，合肥新房、二手房价格分别下降0.1%、0.4%；今年2月，合肥新房、二手房价格环比分别下降0.7%、0.3%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆分析称，2022年3月全国70个大中城市中，商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，同比下降城市个数增加；各线城市商品住宅销售价格环比趋稳，同比下降或涨幅回落。

绳国庆表示，在70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有38个和45个；新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有29个和47个。包含合肥在内的二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，与上月相同，二手住宅环比下降0.1%，降幅比上月收窄0.2个百分点；二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.6%，涨幅比上月回落0.5个百分点；二手住宅同比由上月上涨0.3%转为下降0.2%。

新房、二手房市场“冷热分明”

“楼盘靠近老城区，交通较为便利，各项配套设施条件也较好，3月开盘的房源现已基本售罄。从目前来看，销售上没有出现明显的下滑。”合肥瑶海区某新盘的销售人员说道。

但与热点区域相比，合肥部分地段的新房销售则不甚理想，市场冷热分化情况较为明显。合肥北城某楼盘的销售人员则坦言，今年以来成交数量持续走低，而当3月下旬北城出现1例核酸检测阳性人员后，前来看房的人寥寥无几。

据中国指数研究院发布的市场成交数据显示，

2022年3月，合肥市区商品住宅成交面积36.89万平方米，同比下降达57.8%。

上海易居房地产研究院数据显示，合肥新建商品房的每月成交面积在2021年1月后开始回落，1年多来每月成交面积基本在58万平方米左右。今年2月，合肥新建商品房单月成交34万平方米，同比、环比分别下降56%和35%，此项数据也创下了近2年来的最低。

“合肥市一季度的新房和二手房市场仍呈稳定态势，还没有像省内其他城市那样出现明显下滑。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵认为，其中主要原因在于合肥市场目前仍有分化。“部分热点区域存在‘一房难求’的情况，当然也有一些区域销售陷入了一种冷淡的局面，把冷热点区域整体来看的话，市场的表现可以用稳定形容。”

根据贝壳找房的信息显示，截至4月26日，合肥市各区、县在该平台共挂牌二手房83795套。而在采访中，多位合肥房产中介人员向记者表示，由于当前二手房限购、限售、限贷政策的影响，不少房源在挂牌后即便多次降价也“无人问津”。

对此，郭红兵表示，当前合肥二手房成交的情况和新房市场表现相反，即新房销售较热的区域，二手房的成交量不大；而像瑶海区、新站区、庐阳区的某些地段，新房市场较冷，二手房市场的成交情况较好。

土地市场一季度有所回暖

3月17日，合肥今年首批集中供地开拍，总成交金额达149.78亿元，17宗住宅地块中有15宗达最高限价。

克而瑞在其于本月初发布的《2022年一季度中国房地产行业总结与展望》中提到，本次合肥土拍吸引了诸多房企积极参拍，其中不乏参拍了5宗地块以上的房企。据不完全统计，华润参与了10宗地块的竞拍，此外，越秀、合肥城建、伟星和招商都参拍了9宗地块，本土房企中还有新华、徽创、安徽高速、安徽置地等参拍数量也在5宗以上。

从拿地结果来看，合肥本土房企表现强势。在

15宗达到最高限价进入竞品质阶段的地块中，本土房企拿下其中9宗，安徽邦泰、安徽天阜、安徽置地、伟星、尚泽等均有所斩获。此外，安徽高速也竞得2宗滨湖地块，本土企业投资积极性复苏，且整体表现非常强势，拿下六成竞品质地块。

有分析人士认为，本次合肥集中土拍的利润率有了明显提升，即便达到地价上限利润率仍十分可观，对房企很有吸引力。也有业内人士认为，今年二季度随着多城集中供地进行，或将迎来一波拿地“窗口期”，但房企资金压力并未真正得到缓解，因此整体拿地情绪仍然会偏谨慎。

二、三季度市场仍有回暖可能

自3月以来，随着疫情防控不断升级，其对房地产市场也产生了一定的影响。

“从目前的疫情情况来看，对楼市是产生了较大的影响。”郭红兵表示，一方面由于疫情防控的需要，售楼部的来访量出现了大幅下降；其次购房人在做未来预期时，出于对疫情的担忧，也会间接反映到购房行动上上来。”

而郭红兵表示，随着本轮疫情的逐渐“退散”，房地产市场也会进入恢复的过程。“参考2020年第一波疫情后的情况，可以说疫情对楼市的影响是短暂的。”

对于今年二、三季度的市场表现，郭红兵认为还存在回暖和上升的可能性。“疫情的影响会逐渐减弱，同时从去年年底到今年，在政策方面对楼市较为利好，比如银行按揭贷的发放上就给楼市传递出较为积极的信息。”郭红兵说道。

郭红兵同时也表示，对市场回暖同样不能盲目乐观。“虽然可能会对楼市采取一些促进的措施，但大规模投资涌入的可能性还是较小。”郭红兵认为，从全省来看，合肥房地产市场在今年二、三季度的表现应该还是全省最好。

此外，也有业内人士认为，今年是大部分房企偿债高峰年份，资金面仍偏紧，谨慎投资仍是未来主旋律。一旦二季度疫情得到有效的控制和缓解，随着市场的正常运转，房地产市场或将迎来反弹。