



合肥市新房、二手房成交量走低

专家建议有购房需求可在近期“出手”

购房

记者 唐朝

2023年是防疫政策优化调整后，房地产市场迎来的首个完整年份。从元旦到春节再到立春，合肥楼市在新年的表现如何？日前，记者在采访中了解到，当前合肥房地产市场呈现平稳运行态势，但新房、二手房成交量还处在低位，土地市场则维持了一定热度。基于近期市场状况，有业内专家表示，不论是对于刚需还是改善型需求的购房者，现在都是买房置业的好时机。

返乡置业带动一定热度，整体成交量处于低位

“这里是去年12月新开盘的项目，一直关注度较高，春节假期期间来咨询、看房的客户也是比较多的。”近日，位于合肥市瑶海区中国谷谷附近的某楼盘的一名置业顾问说道，“从年初二开始，每天售楼部都站满了人，其中不少是返乡置业的购房者。”

克而瑞数据显示，该楼盘在春节假期期间成交数量超过20套，位居合肥市首位。记者在采访中发现，针对返乡置业，近期合肥市不少楼盘还推出了多种优惠促销举措，包括推荐客户成交享2.5万元/套奖励、参加专属团购活动商铺房源总价立减25万元、活动期间认购可享受总房款减1万元优惠等。

与此同时，在合肥市一些非热点区域，近期看房人数不多，售楼部较为冷清。有业内人士向记者表示，从去年年底到今年春节前后，整个合肥市场处于比较平稳的状况，但区域分化一直比较严重，即在热点地区仍存在“一房难求”，但在较“冷”一点的区域，新房销售存在着比较大的困难。

虽然有返乡置业需求的带动，近期合肥

房源供大于求，市场已持续多月低迷

记者查询贝壳找房平台发现，截至2月4日，合肥市在该平台上共有10.7万余套二手房源出售。其中，今年1月1日以来，在该平台上成交的二手房953套，同期挂牌二手房2620套，供大于求的特征明显。

“今年春节前后，虽然来咨询买房的客户不少，但是挂牌出售房源的人更多。”中墅地产合肥滨湖某门店的一名房产中介向记者说道。该名房产中介告诉记者，春节前，合肥市二手房市场曾出现不少房东降价售房的情况。“从春节假期后的情况来看，今年购房者对于二手房市场的信心可能会较前两年强一些，但价格涨跌的趋势还不好判断。”该名房产中介向记者说道。

诸葛找房平台显示，当前合肥市挂牌出

售的二手房中，降价房源不在少数，如1月上旬，合肥市保利海上五月花小区在该平台上挂牌的一套房源降价35万元后重新定价至250万元。记者查询发现，该套房源早在2022年春季就已挂牌，截至目前已近一年，历经数次降价后仍未成交。

从整体情况来看，克而瑞数据显示，今年1月，合肥市商品住宅成交30万㎡，环比下降26%，同比下降46%，较2022年春节月（2月）下降15%。克而瑞研究中心分析称，今年1月全国二三线城市总成交仅887万平方米，环比下降42%，同比下降34%，较去年春节月降7%；包括合肥市在内的多个前期热点城市热度转降，成交量迎来同环比齐跌。其中，合肥市内为数不多的处于热门板块的楼盘尚能热销，但商品住宅已连续6个月出现供大于求。

有分析人士认为，在国家宏观政策以及合肥市地方政策的影响下，房地产市场得到了一定的刺激，目前合肥市场虽整体表现较为低迷，但总体来看还是有所上扬，尤其在瑶海区出现了比较明显的上升态势。

“合肥市的新房市场和二手房市场，目前走出了完全不同的两条路。”近日，安徽省清源房地产研究院院长郭红兵在接受记者采访时说道。

郭红兵分析称，对于合肥市近期的新房市场，总体来看还是处在平稳向上的过程中；但是对于合肥市二手房市场，实际上从去年下半年开始表现就一直低迷，虽然没有明显出现类似于区域性降价的情况，但是市场成交量一直不太可观。

土地市场

热度得以维持 企业拿地信心仍较充分

在土地市场方面，根据克而瑞安徽区域发布的报告，在市场大环境遇冷背景下，2022年全国土地市场成交规模较2021年同期有明显下滑。但记者在采访中了解到，虽然合肥市新房、二手房市场近期出现供大于求的情况，但土地市场还是维持了一定热度。

中指研究院数据显示，2022年1月至12月，合肥市住宅用地与商办用地共推出133宗，共计1601.13万平方米。其中，住宅用地推出113宗，同比增长73.9%，规划建筑面积1427.09万平方米，同比增长47.4%。

在去年12月下旬进行的合肥市第四次土地集中出让中，共14宗地块成功出让，成交金额超74.54亿元。而根据合肥市2023年供地计划，今年合肥市计划推出69宗地块，面积约7678.97亩，其中超6000亩为住宅用地。

“从土地市场的情况来看，实际上，在去年12月进行的合肥市第四次土地集中出让中，整个市场的表现是相当不错的，合肥市也是全国的同类型城市中，在土地市场上表现很好的一个区域。”郭红兵说道。

值得一提的是，郭红兵表示，土地市场中呈现出一个关键性特点，即民营企业拿地的比例占到了总数的一半左右，出现这种情况说明企业对合肥市房地产市场的信心仍较为充分。

专家

投资可继续观望 刚需及改善需求可在近期置业

“对购房者来说，现在应该称得上是一个比较好的时期。”谈到在当前市场形势下对购房者的建议时，郭红兵向记者说道。

郭红兵表示，目前银行贷款利率整体较低，国家层面也在不断出台利率相关的政策，对于刚性需求来说，现在是买房置业的好机会。

对于改善性需求的购房者来说，郭红兵则不建议该群体再继续观望。“因为当前合肥市的房价走势稳定，市面上可供选择的楼盘比较多，可挑选的余地也比较大，应该是出手购买改善型住房的一个好时机。”郭红兵说道。

此外，对目前一小部分的投资性需求的购房者来说，当前应谨慎行事，不要轻易“出手”。郭红兵认为，对于投资性需求的购房者，从二手房市场的角度出发，要做好长期投资的准备。

郭红兵表示，可以预见的是，在未来相当长的一段时间内，房地产市场上“房住不炒”的主题都不会改变。“基于这一点，投资性需求的购房者已无必要再关注房地产市场的形势了；如果是长期投资且资金比较充裕的话，可以挑选比较好的地段，尤其是在城市的未来规划中租房或者二手房买卖比较“热”的地段，进行长线投资。”郭红兵说道。

新房

二手房