



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2020 年第 14 期总第 93 期 · 行业观察

2020 年合肥房地产行业研究报告（三）

合肥兴泰金融控股集团

兴泰资产 赵朋 茆德军

金融研究所 徐蕾 李庆

咨询电话：0551-63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区

祁门路 1688 号兴泰金融广场 2209 室

2020 年 06 月 04 日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



内容摘要：

- ◆ 2019 年，合肥各项数据指标表现良好，其中 GDP 达 9409.4 亿元，增长 7.6%，位居全国省会城市第七名，城镇居民人均可支配收入 4.5 万元，增长 9.5%，位居全国省会城市第一名，且作为本区域都市圈核心城市，各项资源比较优质，对外来人口的吸引力将会有增无减。通过走访房产中介机构，发现近几个月外来人口购房笔数明显增加，且该数量占比在不断增长，外地人口来其门店看房的比重高达六、七成水平。
- ◆ 综合来看，合肥在对房地产市场信贷严控的原则下，将继续保持对首套房的信贷支持力度，尽量满足市场中刚性需求群体。伴随合肥于 5 月底步入了新一线城市名单行列，未来城市发展潜力大、势头足，省内其他城市居民也会进一步涌入，进一步拉动合肥市房地产市场。同时，着力发展新房市场也必然会在一定程度上挤压二手房市场的发展空间，若后期住房信贷政策有所收紧，二手房市场受到的影响将会大于新房市场。

2020年合肥房地产行业研究报告（三）

——后疫情阶段房地产行业市场表现

一、近期房地产市场相关政策背景

表1 各层级出台的关于房地产行业相关政策和举措

层级	主题	主要内容
中央	棚改激励名单	3月11日，住建部对外公布了2019年棚户区改造工作拟激励城市名单，确定了江苏省徐州市、湖北省武汉市、浙江省绍兴市、安徽省合肥市、内蒙古自治区巴彦淖尔市、湖南省常德市、山东省济南市、河南省平顶山市、河北省石家庄市、江西省宜春市等10个城市为2019年棚户区改造工作拟激励支持的城市。
	土地管理改革	3月12日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》指出，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。
		3月30日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，意见提出要推进土地要素市场化配置，建立健全城乡统一的建设用地市场，鼓励盘活存量建设用地，完善土地管理体制。
	设定老旧小区改造目标	4月14日，国务院常务会议明确指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。今年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。
	年内LPR第二次下降	4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年4月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.85%，较上一期下降20个基点，是自去年8月LPR改革以来，降息幅度最大的一次；5年期以上LPR为4.65%，较上一期下降10个基点。
	推动户籍制度改革	3月30日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，意见提出要深化户籍制度改革，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认。放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。建立城镇教育、就业创业、医疗卫生等基本公共服务与常住人口挂钩机制，推动公共资源按常住人口规模配置。
4月9日，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，明确提出将提高农业转移人口市民化质量，优化城镇化空间格局，提升城市综合承载能力，加快推进城乡融合发展。将督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制。推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制。促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户。推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口。		



重申房住不炒定位，严防信贷资金流入房地产	3月22日，国务院新闻办公室举行应对国际疫情影响维护金融市场稳定发布会。中国银行保险监督管理委员会副主席周亮会上称，要坚决落实“房住不炒”的要求，促进房地产市场的平稳健康发展。
	4月15日，中央政治局常委会会议再次重申，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
	5月10日，央行发布了《2020年第一季度中国货币政策执行报告》，报告提到，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
	5月22日，李克强在政府工作报告中提出要深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展，完善便民设施，让城市更宜业宜居。
	5月9日，银保监会发布《商业银行互联网贷款管理暂行办法（征求意见稿）》，从互联网贷款的额度及流向、风险体系管理、合作机构管理等方面作出详细规定和要求。办法重申和强调了“贷款资金不得用于购房及偿还住房抵押贷款、股票、债券、期货、金融衍生产品和资产管理产品等投资，不得用于固定资产和股本权益性投资等。”
提升房屋网签备案服务效能	4月13日，住建部发布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》，意见要求，一是要全面采集楼盘信息，建立健全楼盘数据。二是提供自动核验服务，自动核验交易主、自动核验房源信息。三是优化网签备案服务，推进“互联网+网签”。四是提高数据使用效能，强化信息对接共享。五是推进全国一张网建设，落实城市主体责任。
出台新时代房地产改革意见	5月18日，新华社授权发布《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，对新时代加快完善社会主义市场经济体制的目标、方向、任务和举措进行系统设计和部署。关于房地产方面，意见提出了加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；改革住房公积金制度；深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度。推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变。

先发地区	稳定楼市发展	3月13日，东莞市政府正式发布《东莞市完善促进消费体制机制实施方案》，为东莞在新冠肺炎疫情过后快速拉动消费，促进经济增长指明了方向。其中，在住房上，东莞将适时优化住房限价、限购政策，简化房价备案流程；扩大住房公积金贷款对象范围，放宽贷款年限，压缩审批时限，支持合理住房需求。
		3月19日，河北省印发关于建立“五证齐全”商品房项目发布制度的通知，切实维护房地产市场秩序，保障购房人的合法权益，有效减少售后纠纷。河北各地将在房地产开发项目取得《商品房预(销)售许可证》后，及时将项目详细信息、预(销)售许可信息、楼盘表信息等对外发布。
		3月26日，贵阳市住建局近日发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》称，贵阳市将针对房地产市场出现的首付分期、返现等过度营销方式做出更为严格的监管，违法违规行将受到严厉处罚。同时，在购房首付、商品房销售价格、商品房销售合同网签三个方面做出了明确的规定。
		3月31日，长春市住房保障和房屋管理局发布《关于开放房屋预售价格查询的通知》，全面开放房屋预售价格查询功能，使得购房者进行住房价格查询变得更加便利，有助于促进房价的公开透明，对于稳定房屋交易等有着积极的作用。
		4月9日，深圳市南山区住房和建设局发布《关于严禁恶意炒作哄抬房价维护房地产市场平稳的通知》指出，凡房地产中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价的，主管部门将联合相关执法部门依法严格查处，严肃追究其法律责任，严禁恶意炒作哄抬房价。
		4月20日，湖北省人民政府发布《促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》，以17条措施促进湖北省房地产市场平稳健康发展，落实城市主体责任制，防范化解房地产市场风险，实现稳地价、稳房价、稳预期目标。17条措施主要涉及调整监管措施、为企业降本减负、加大财政金融支持等。
		5月6日，央行上海总部会同上海协调机制成员单位联合印发《关于全面做好企业复工复产和稳外贸稳外资稳投资金融服务的若干意见》，意见提到要保障重点领域和重大项目有序开复，坚持“房住不炒”定位，支持金融机构按照市场化原则，依法合规做好旧区改造、保障性住房、轨道交通等重大项目的配套融资服务。
	土地出让新措施	4月10日，在上海市疫情防控工作领导小组新闻发布会上，上海市发改委介绍了即将出台的《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》（全文）主要内容，包括保持土地市场交易平稳有序、加快经营性用地出让节奏、加快推进城市更新、减轻房企入市成本压力等具体措施。
		4月14日，兰州市人民政府官网发布了《关于进一步深化城镇住房制度改革完善住房供应体系的实施意见》，意见提出，从2020年5月1日起，兰州市全市范围内新增住宅项目用地在储备供应时，市自然资源局应在规划条件中明确土地受让人按照住宅总建筑面积10%的比例配建公共租赁住房，公共租赁住房用地将成为商品房开发项目的标配。
	存量房交易首付款以及一次性付款纳	4月7日，佛山市住建局印发《佛山市住房和城乡建设局存量房交易资金监管办法》，明确提出，买卖双方通过存量房网上交易签约系统签署存量房买卖合同时，除明确提出放弃交易资金监管外，应当签订存量房



先发地区	入监管	交易资金监管协议，并通过市房地产行政主管部门指导建设的存量房交易资金监管系统（以下简称“资金监管系统”）进行资金监管。办法自2020年5月1日起施行，有效期5年。
	佛山公积金新政	4月15日，广东佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》，将《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》第十六条调整为：“缴存职工个人可申请两次住房公积金贷款；首次贷款还清前，不得再次申请。不得向已有两次住房公积金贷款使用记录的职工发放贷款。”
	预售标准的放松	3月23日，长春市住房保障和房屋管理局发布《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》，明确对预售等政策进行了调整，明确指出，在房地产开发企业新申请办理商品房预售许可证时，有地下室的工程形象进度达到标高正负零即可办理，无地下室的达到地上2层即可办理。
		4月16日，深圳市住房和建设局发布了《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》，除了再度涉及允许房企延期或分期缴交土地价款、缓解房企资金压力外，《通知》多处涉及到增加商品房供应等内容。这也是疫情发生以来，深圳首次出台涉商品房供应端的政策文件。《通知》提出，今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，就可以申请预售。
	租赁住房相关新规、新政	北京规定，在2020年6月30日前，受新冠肺炎疫情影响的缴存人可按租房合同或房租发票上的实付租金额提取公积金，不受月缴存额的限制。杭州也提出，对支付房租压力较大的无房职工，2020年6月30日前可按月提取本人住房公积金账户余额，提现额度按现有标准上浮50%确定。
		4月10日，北京市住建委发布《关于调整北京市市场租房补贴申请条件及补贴标准的通知（征求意见稿）》，对市场租房补贴申请条件和市场租房补贴标准做出调整。拟放宽市场租房补贴申请条件，由家庭人均月收入不高于2400元调整为不高于4200元，家庭住房和资产条件保持不变。
		4月16日，南京市房屋租赁指导中心下发《关于落实住房租赁机构租金托管制度的通知》，明确对在南京行政区域内从事住房租赁经营活动的企业、个体工商户（以下简称“住房租赁机构”）建立租金托管制度，在银行设租金托管账户。
		4月22日，武汉市住房保障和房屋管理局、市自然资源和规划局、市城乡建设局发布《关于允许商和办公用房等存量用房改造为租赁住房的通知》，明确部分区域将允许已建成闲置低效的商业、办公、厂房等非住宅存量房屋，可以改造为租赁住房。该通知自5月20日起实施，有效期5年。
4月24日，广东省住房和城乡建设厅与人民银行广州分行签订了《合作备忘录》，首次将公租房违规信息纳入人民银行征信系统，进一步明确了公租房只能用于符合条件的申请家庭自住。		
5月7日，东莞人民政府发布《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》提到，将租住提取公积金比例上限提高至70%、额度上限提高至1800元/月。鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，对依法		

<p style="text-align: center;">先 发 地 区</p> <p style="text-align: center;">人 才 、 落 户 政 策 继 续 频 现</p>		<p>登记备案的住房租赁企业、机构和个人落实税收优惠政策支持。同时，鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对住房租赁企业提供金融支持。</p>
	商品房交付意见	<p>4月28日，武汉市住房保障房管局等颁布了《关于应对新冠肺炎疫情做好商品房交付有关工作的指导意见》，意见包括合理顺延商品房项目交付时间，合理延后商品房购房人还款期限，容缺办理商品房购房人子女入学相关手续。</p>
		<p>3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》（以下简称《通知》）规定，具有中专学历或大专学历证书的人才可申领优粤佛山卡T卡。而据佛山的限购政策，T卡的非本市户籍人才享受佛山市户籍人口购房政策。</p>
		<p>根据中共杭州市委办公厅印发的《关于服务保障“抓防控促发展”落实“人才生态37条”的补充意见》相关要求，自2020年4月1日起，经认定的A类人才在杭购买首套住房可免摇号；经认定的B、C、D、E类人才及符合条件的相应层次人才在杭购买首套住房，可在新建商品住宅公开摇号销售时按不高于20%的房源比例优先供应。</p>
		<p>4月3日，沈阳发布《关于全面取消人才落户限制进一步放开落户政策的补充意见》，从学历、技能、就业、社保、创业、购房及家属投靠等共七个方面放开了落户。</p>
		<p>4月8日，南京正式发布《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，并明确放宽落户门槛限制。具体来看，当前南京直接落户政策主要是对研究生以上学历及40周岁以下的本科学历人才凭毕业证书直接落户，而随着此次落户条件的放宽，南京提出，将本科学历人才从40周岁放宽到45周岁，将留学回国人员和非全日制研究生一并纳入，且40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年就可以落户。</p>
		<p>4月23日，苏州工业园区发布消息称，将针对适用对象，全面打造人才政策“升级版”。其中，人才住房、补贴方面，符合条件的人才可享受购房补贴以及人才组屋、人才优购房、优租房等优先购买、租住的权利；全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获得500万元购房补贴。</p>
		<p>4月28日，浙江省公安厅修改形成《浙江省常住户口登记管理规定》，于5月1日正式实施，《规定》修改提出了十条新的户籍管理办法。该项《规定》覆盖全省，也适用于省会城市杭州，其中，多项规定大幅放宽了户籍准入门槛，包括：取消杭州城区以外区域父母投靠落户年龄限制；放开直系亲属、配偶或配偶父母间投靠落户限制；允许在直系亲属所有的房屋产权内落户；支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，取消集体宿舍的条件限制，允许人才公寓、酒店式公寓设立集体户，推行设立社区（村）公共集体户。户籍新政有望刺激新一轮的人口流入。</p>
	<p>5月13日，郑州市人民政府印发了《郑州市青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法》，披露了对郑州市青年人才首次购房的补贴，并规定非郑户籍人才购房时，仅审查学历、职称和教育等状况，不再审核社保和个税证明的缴纳期限。</p>	



合 肥	发展租赁 市场新举 措	4月3日，合肥市住房保障和房产管理局会同市财政局拟定了《合肥市支持住房租赁市场发展中央专项资金管理办法》（征求意见稿），根据征求意见稿，中央专项资金通过注入资本金、财政奖补、贷款贴息、担保费补贴等方式，重点支持新改建租赁住房、盘活存量住房、提高住房租赁备案率、培育规模化住房租赁企业、升级改造住房租赁平台、开展住房租赁基础性研究和采购第三方服务等方面。同时也对《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》（征求意见稿）进行了修订，拟对个人出租自有住房每平方米奖励提升6元，提高至18元。
		4月16日，合肥市住房保障和房产管理局出台《合肥市住房租赁企业信用信息管理办法（试行）》，将对全市住房租赁企业进行信用考评，加强管理。以后，全市住房租赁企业将分为6个等级，信用信息将公开，供市民租赁房屋作为参考。
		5月21日，合肥市住房公积金管理中心发布《关于取消市辖区内租赁自住住房提取有关材料的通知》，规定对市辖各区内缴存职工租赁市区（不含四县一市）自住住房的，申请提取住房公积金时取消家庭无房证明材料（合肥市不动产登记信息查询结果表）。
	就业和人 才政策	3月13日，合肥市人社局、财政局共同印发《合肥市疫情防控期间稳就业相关政策实施细则》，保障各类企业复工复产，支持企业稳定和扩大就业岗位。
		3月26日，合肥市人社局、财政局共同印发《合肥市大学生创新创业引导资金管理办法》，引导资金为在合肥市开展创新创业实践的大学生创办的经营实体提供免资产抵押融资支持，规定在合肥市内初始创业且毕业5年内（含5年）的普通高校毕业生（含专科和本科毕业生、硕士研究生、博士研究生、归国留学人员）和在校大学生（专科和本科生、硕士研究生、博士研究生）属于引导资金支持范围。
		3月26日，合肥市人社局发布《合肥市稳就业系列政策指南62条》，包括阶段性减免企业社会保险费、疫情防控期间稳就业政策、就业脱贫政策、失业金支持就业创业政策、职业技能培训补贴政策、支持重点企业有组织调剂就业政策、社会保险补贴政策、高校毕业生就业创业政策、创业贷款担保政策、就业创业平台政策等，在一方面促进了疫情期社会就业工作的稳定开展，另一方也起到了吸引人才在合肥就业、创业的作用。
成立房地 产价格评 估专家委 员会	4月23日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于成立合肥市房地产价格评估专家委员会的通知》，进一步规范合肥市国有土地上房屋征收评估行为，保证房屋征收评估结果客观公正。	

二、近期合肥市房地产行业数据概况

（一）合肥月度土地供应与成交情况

相比疫情前期，合肥土地市场从3月份逐渐回温。3月份土拍成交9宗，成交地区主要是在市区，因疫情对土地需求产生了一定的积压效应，品牌房企“补仓”意愿强烈，热点地块受到追捧，房企拿地积极性较高，有三宗地块达限价转竞自持，区域土拍成交价格整体呈上升趋势，热度相对回升。4月份，土地市场整体热度有所下降，地块因优劣而产生两极分化现象，多宗县域地块转挂牌或取消供应，但房企对于优质地块拿地欲望仍较强烈，而4月份所成交的地块中，新增了46200㎡的租赁住房，从土地供应端加快了合肥租赁住房市场的发展。随着后疫情阶段的到来，新房市场逐步复苏，这也使得5月份的土拍市场更为火热，5月14日出让的10宗住宅地块全部成交，是今年以来单日出让规模最大的一次土拍溢价率高达149%，5月29日的1宗住宅地块也以7%的溢价率成交，整个五月份的土拍市场较为火热，无流拍情况发生。虽然土地市场在近三个月有所复苏，但总体成交量与去年同期相比还有一定的差距。

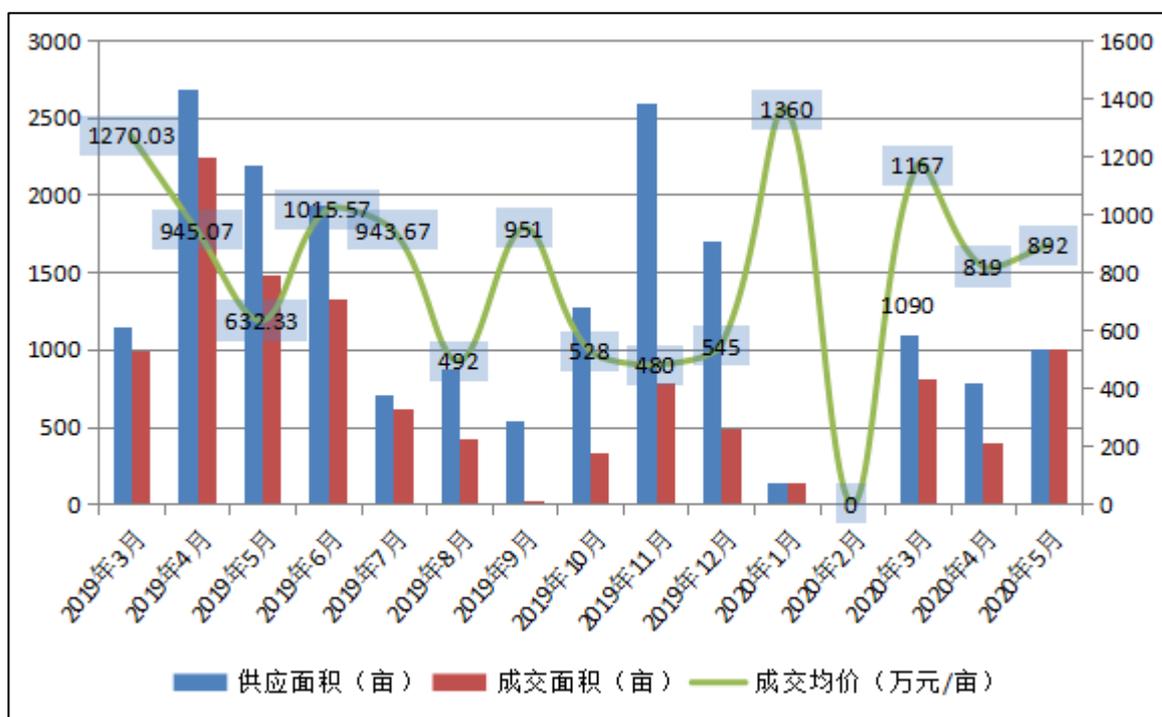


图 1: 合肥月度居住用地供应与成交情况（数据来源: 安徽世联）

备注: 数据截止时间为 2020 年 5 月 29 日

（二）合肥新建住宅成交情况分析

1. 新建住宅历月成交数据分析

受疫情影响，合肥新建住宅市场在2月份经历了短暂的冷却期，成交量降幅明显。但随着我国疫情防控形势的转好，3、4月份的成交量大幅上涨，楼市小阳春的出现虽有延迟，但依然存在。国内疫情步入下半场后，合肥房地产行业线下营销基本恢复正常，不少年前亮相的项目也纷纷迎来开盘，供销两端逐步迈入正轨。数据统计显示，4月合肥新建住宅网签成交6318套，环比涨23.4%，同比涨5.3%。价格方面，合肥新建住宅的价格受疫情影响较小，保持相对稳定的水平。

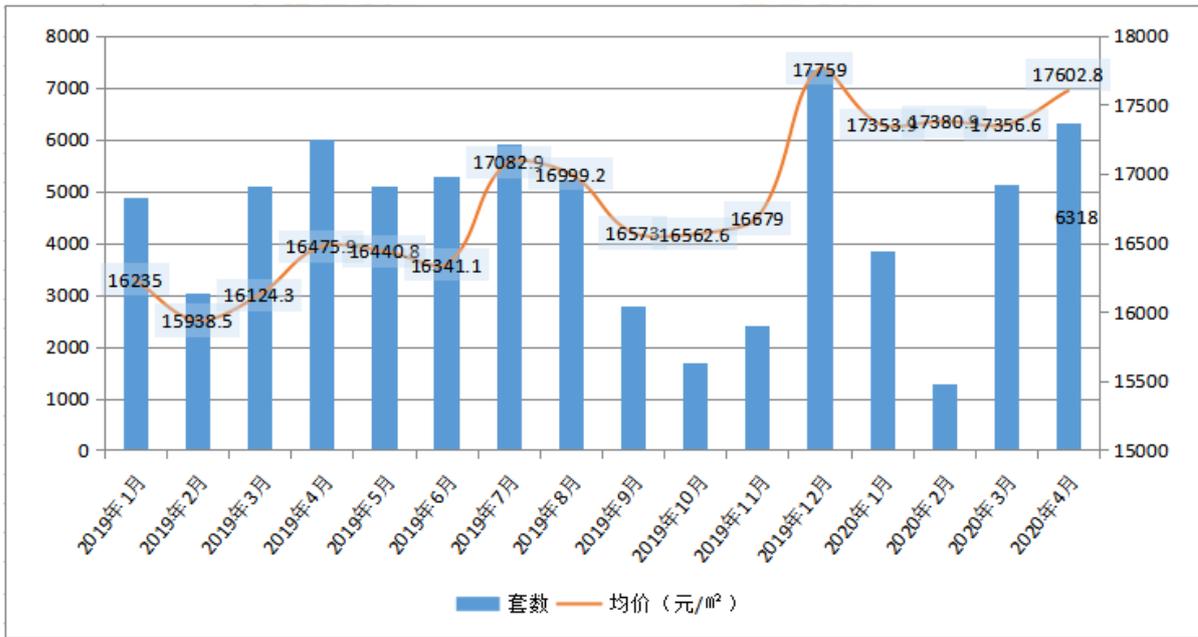


图2：2019年1月-2020年4月合肥市新建住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）
备注：数据统计不含四县一市

2. 2020年1-4月合肥市区住宅网签成交量对比分析

2020年1-4月，合肥新建住宅累计成交16555套，同比下降13.05%。因受疫情影响，合肥市区2月份成交量均非常低，3、4月份各区域的成交量逐渐好转。3月份，新站区成交量位居各区域首位，反映出了因疫情积压的刚性需求在3月份开始爆发。4月份，随着疫情形势逐渐向好，各区域新建住宅的供需水平均走向正常水平，其中，包河区、滨湖区在4月份的成交量增长最为明显，新站、瑶海、蜀山区也有一定增长，政务区因房源有限，成交量仅为56套。

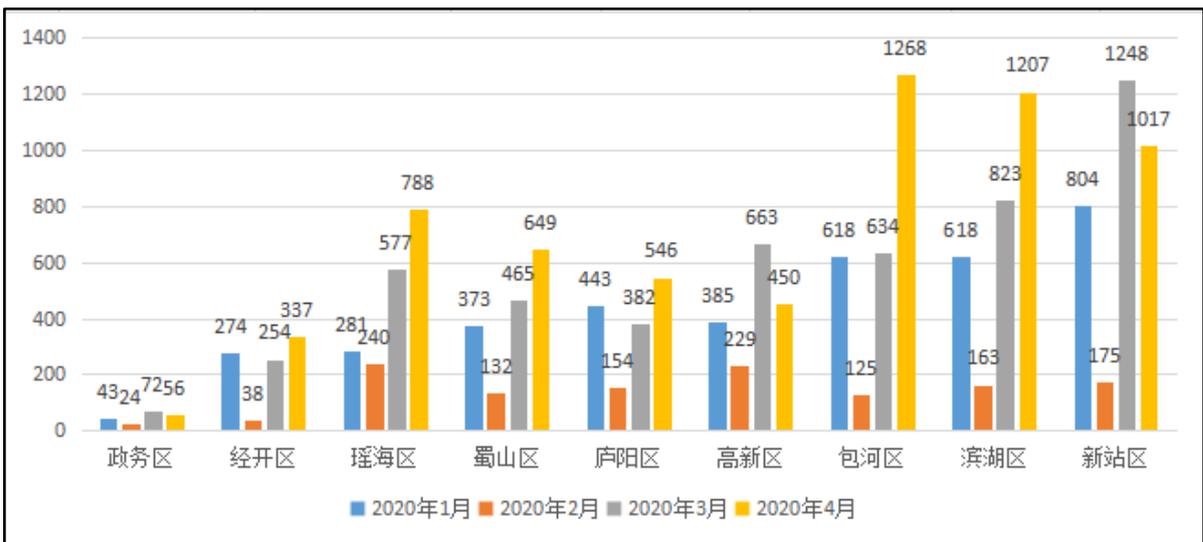


图3：2020年1-4月合肥市区住宅网签成交量对比（数据来源：新安房产网）

3. 2020年1-4月合肥市区住宅网签成交均价对比分析

纵观2020年前4个月，九区房价总体相对稳定，其中政务区房价在4月份上涨明显，而经开区房价在2月份出现了明显下跌的情况，后续又有明显回升，波动幅度较

其他区域相对较大。2020年4月份，合肥市区成交均价住宅成交均价为17602.8元/m²，环比上涨1.4%，同比上涨6.8%。4月份，九区房价呈现“八涨一跌”的现象，与3月份相比，均价环比上涨区域增多，九区之中均价在2万+/m²的区域依旧是政务区、滨湖区、包河区，其中，政务区均价26960.1元/m²领跑九区。本月九区之中新站区、经开区2个区域均价排在后位，其中，经开区均价13700.8元/m²垫底，环比下跌7.4%，为九区之中仅有的一个均价环比下跌的区域。

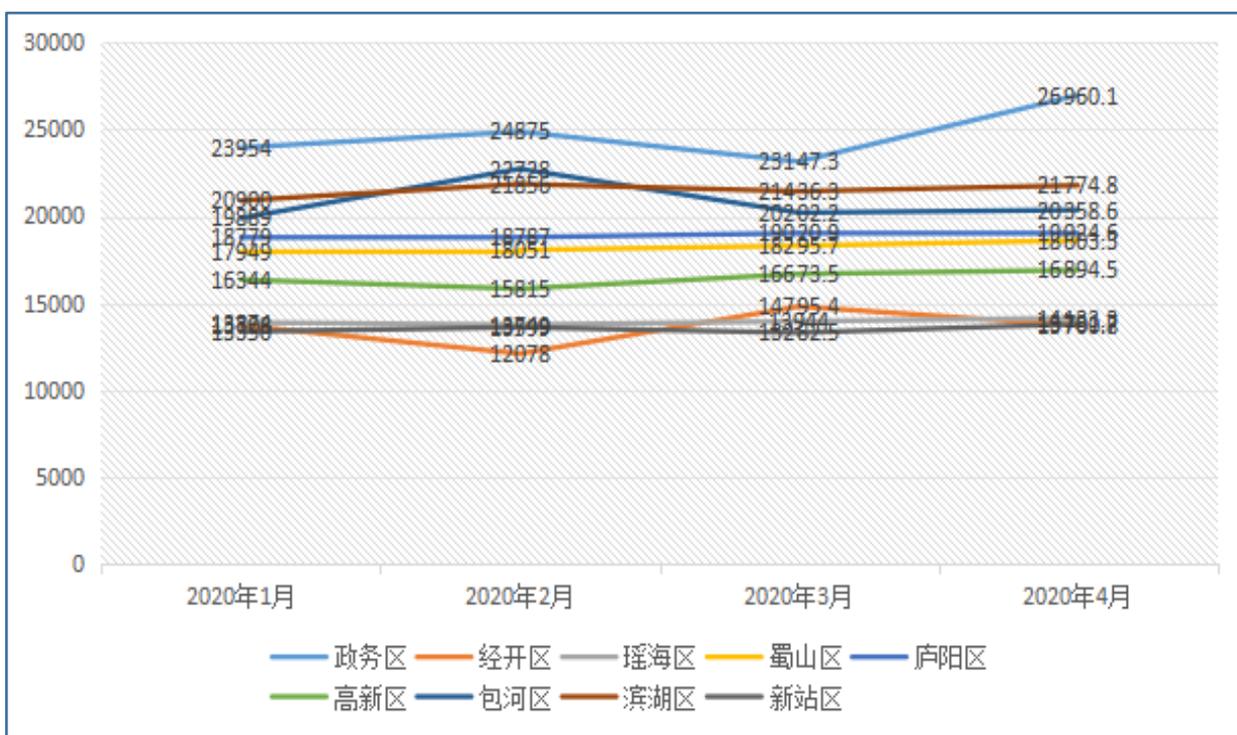


图4：2020年1-4月合肥市区住宅均价对比（单位：元/m²）（数据来源：新安房产网）

（三）合肥二手住宅市场价格及需求分析

1. 成交量、挂牌价格及参考均价情况

疫情发生后，合肥二手房市场成交量出现的波动相对新房来说较大。2月份几乎无成交量，3月份的交易市场回暖明显。从链家二手房的成交来看，今年1月22日之后就没有看到成交记录，直到2月底才出现零星成交，而成交量大规模增加则发生在3月中旬以后，3月份成交的1188套中有1000套在3月下半月完成。受疫情叠加春节放假共同影响，3月份的成交量也在一定程度上释放了前期积压的潜在需求。

价格方面，受疫情的影响，2月份市场需求不确定性很大，亦或受市场上相关消极言论影响，2月份的挂牌价急剧下跌，但该月议价空间为近期最小值，市场供求价格几乎达到均衡点，亦说明卖方不愿意再度降价。随着疫情防控形势好转，3、4月份的价格有所回升，且出现了较大幅度的议价空间。总体而言，合肥近一年来的二手房市场成交价格相对稳定。

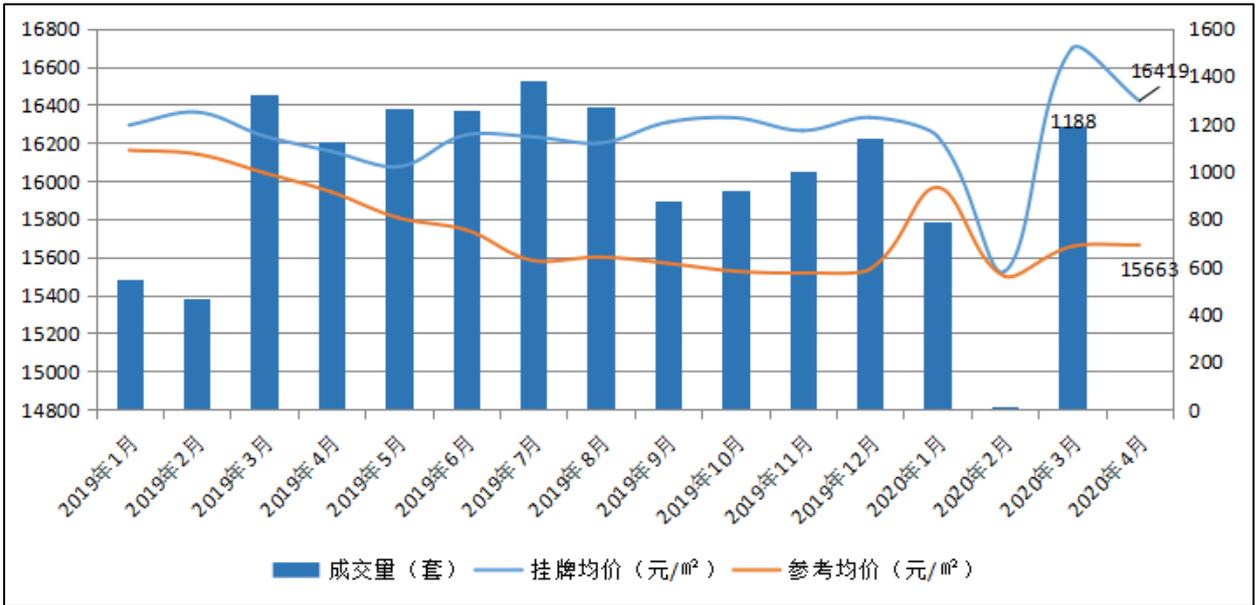


图5：2019年1月-2020年4月合肥链家二手房成交量、挂牌价格及参考均价情况
(数据来源：合肥链家) 备注：暂无4月份成交量数据

2. 需求情况

受疫情的影响，二手房中介场所无法正常营业，购房群体无法外出实地勘察房屋情况，直接导致了2月份二手住宅市场的需求明显下降。但疫情后期，合肥二手房市场3、4月份的带看量陡增，前期因疫情无法实地看房的潜在需求在此阶段转变成了带看量数据，这也反映出市场需求在此阶段得到充分释放。

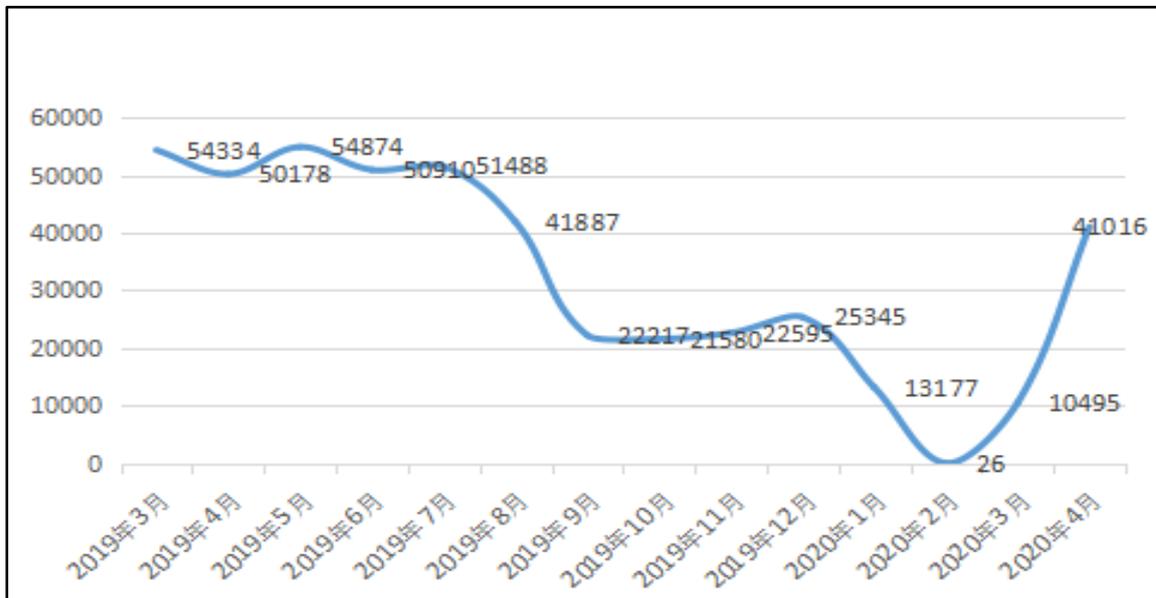


图6：2019年3月-2020年4月合肥链家二手房带看量情况 (数据来源：合肥链家)

(四) 价格指数

1. 新建、二手住宅销售价格指数及分类指数同比分析

数据统计显示，合肥新建及二手住宅价格均保持着同比增长态势，但近期新建住宅价格的同比涨幅下降走势较为明显，而二手住宅价格的同比涨幅相对保持在3%以上

敬请阅读末页的免责声明

的稳定水平。从分类指数同比数据看，近期新建住宅的90平方米及以下价格同比涨幅相对高于90-144平方米及144平方米以上的同比涨幅，市场上刚需的群体仍是新建住宅的购房主力军，且刚性需求在近两个月有大幅增加的现象。而近两个月，二手住宅的90-144平方米及144平方米以上价格同比涨幅相对高于90平方米以下的同比涨幅，这在某种程度上说明了疫情爆发后，二手房市场中的改善型需求逐渐增加。

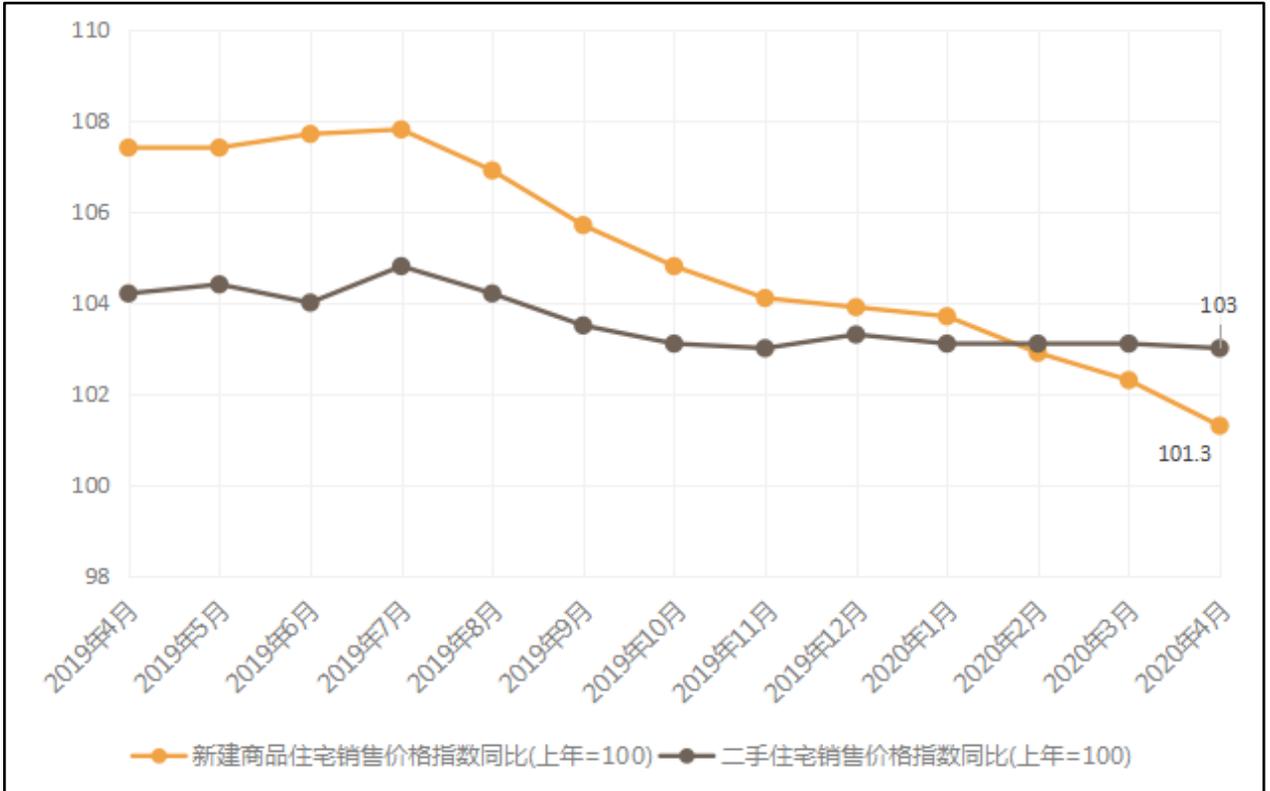


图 7：合肥新建、二手住宅销售价格指数同比 (数据来源：国家统计局)

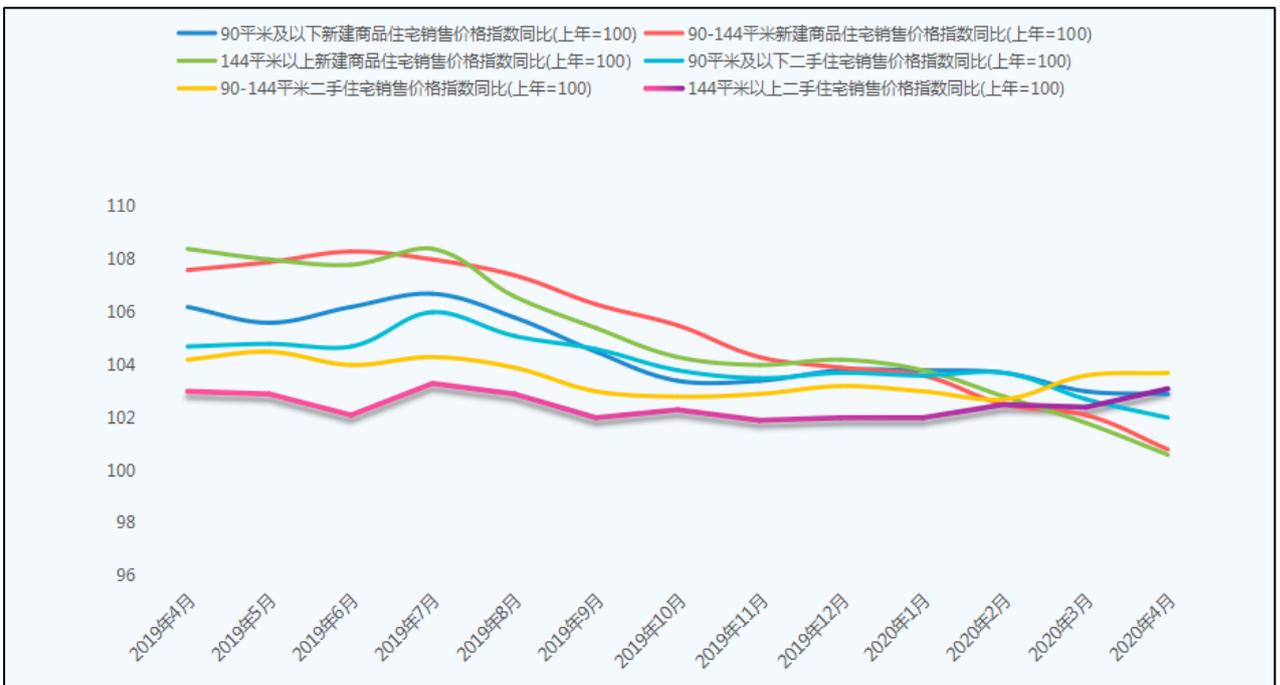


图 8：合肥新建、二手住宅销售价格分类指数 (数据来源：国家统计局)

2. 租赁价格指数分析

2020年一季度合肥的租赁市场价格与交易市场价格运行情况相类似，均保持着稳定发展态势，环比波动幅度较小，同比呈持续下降态势，但近期同比下降幅度逐渐缩小，后续有望出现同比增长或小幅波动状态。



图9：2019年1月-2020年3月合肥租赁价格指数变动图（数据来源：易居企业集团）

（五）合肥库存与去化周期情况

1. 2020年1-4月合肥市区住宅库存和去化周期

从1-4月份数据看，合肥市区住宅库存量总体呈下降走势，疫情防控形势严峻阶段，库存量几乎无新增，但却有小幅消耗量。随着后疫情阶段到来，市场需求量增加，库存得到了大幅去化，合肥市区的住宅库存量在3月份下降明显。截至4月30日，合肥市区新房库存为52890套，环比下跌1.1%，根据1-4月平均成交4138.8套计算，去化周期缩短至12.8个月。

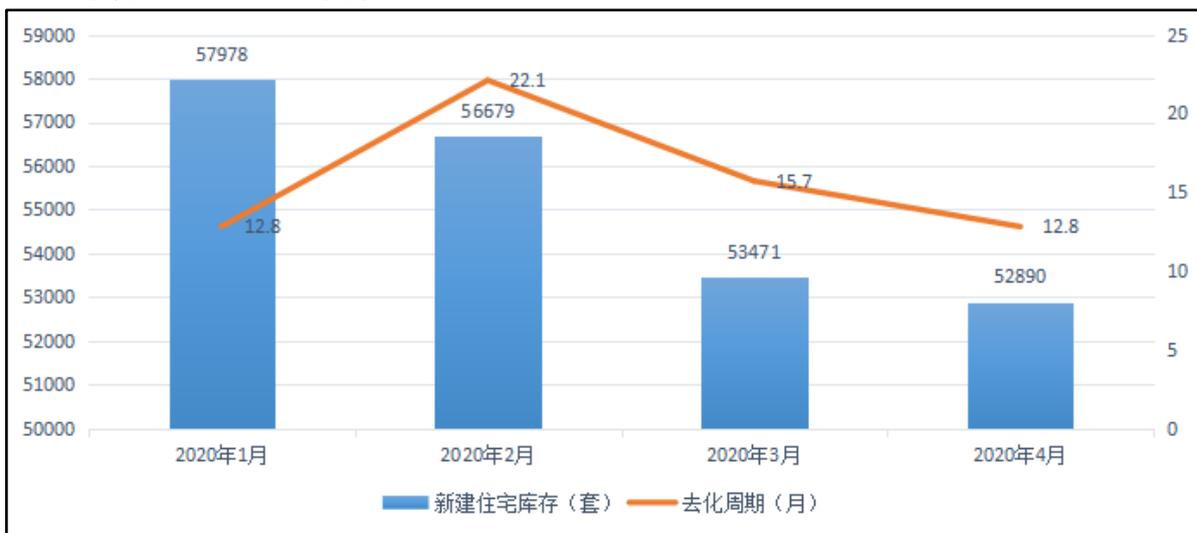


图10：2020年1-4月份合肥市区住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）
数据仅为市区

2. 合肥各区域新建住宅库存及去化周期情况

1-4月份，合肥市各区域的库存量均有一定程度下降，其中逐月下降较明显的区域有经开区、瑶海区、蜀山区、庐阳区和包河区。截至4月30日，库存较高的地区有瑶海区、包河区、新站区和滨湖区，经开区和政务区的库存量维持较低水平；去化周期方面，瑶海区去化周期以20.9个月位居首位，高新区和经开区的去化周期较低，分别为9.7和8.6个月，新站区的库存量在3月份出现大幅消耗后，其4月份的去化周期较以往下降明显，仅高出滨湖区0.5个月。

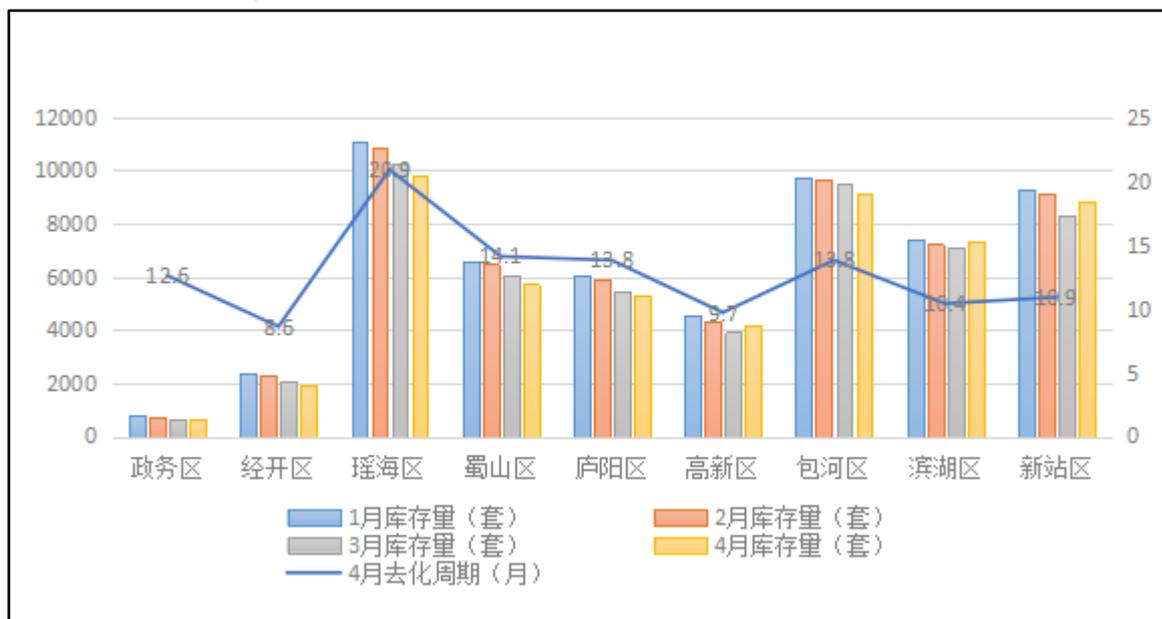


图 11: 2020年1-4月份合肥市各区域住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

（六）房地产行业相关经济指标数据

1. 房地产开发投资额及同比变动情况

数据显示，合肥市一季度房地产开发投资 274.05 亿元，其中住宅开发投资 222.83 亿元，累计同比分别下降 19.16% 和 14.53%。2 月份房地产开发投资和住宅开发投资同比分别下降 19.52% 和 15.41%，3 月份同比降幅有所缩减，且住宅开发投资同比降幅的缩减幅度大于整个房地产开发投资降幅缩减幅度。

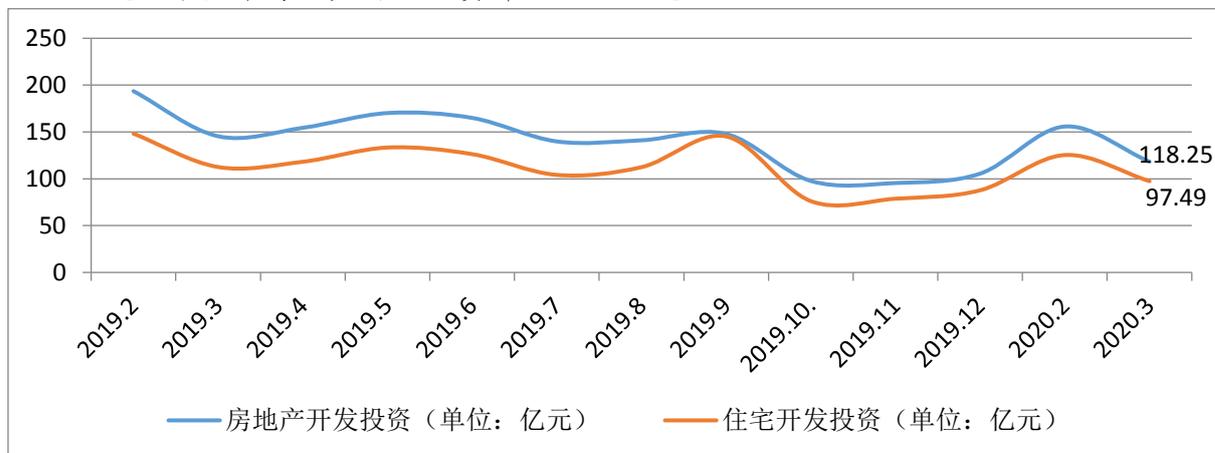


图 12: 2019年2月-2020年3月合肥市房产开发及住宅开发投资额
（数据来源：合肥市统计年鉴、统计公报）备注：2月份数据为1-2月合计数据

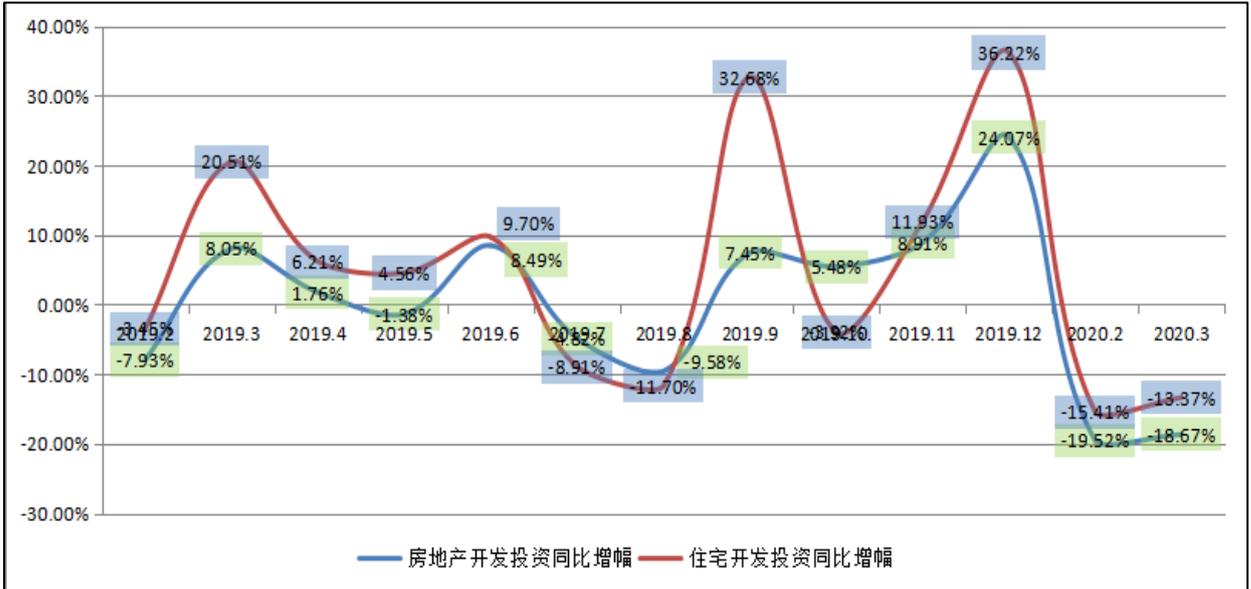


图 13: 2019年2月-2020年3月合肥市房产开发及住宅开发投资同比增幅
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据

2. 住户中长期贷款余额

今年来,合肥房地产市场受疫情影响出现了一定交易量波动,但价格保持着相对稳定水平,且后疫情阶段合肥房市也出现了预期内的回暖迹象,总体而言,居民对合肥房市的未来发展仍保有一定预期,市场虽受疫情的阶段性影响较大,但长期需求仍存。合肥统计局数据显示,本市住户中长期贷款余额在2、3月份依然环比、同比增长,因2月份数据为1-2月合计数据,环比增幅相对较高,为3.59%,且同比依然保持稳定的上涨水平,为11.84%,3月份同比上涨11.84%,为近七个月内最高增幅,住房信贷市场仍保持着稳定上涨态势。

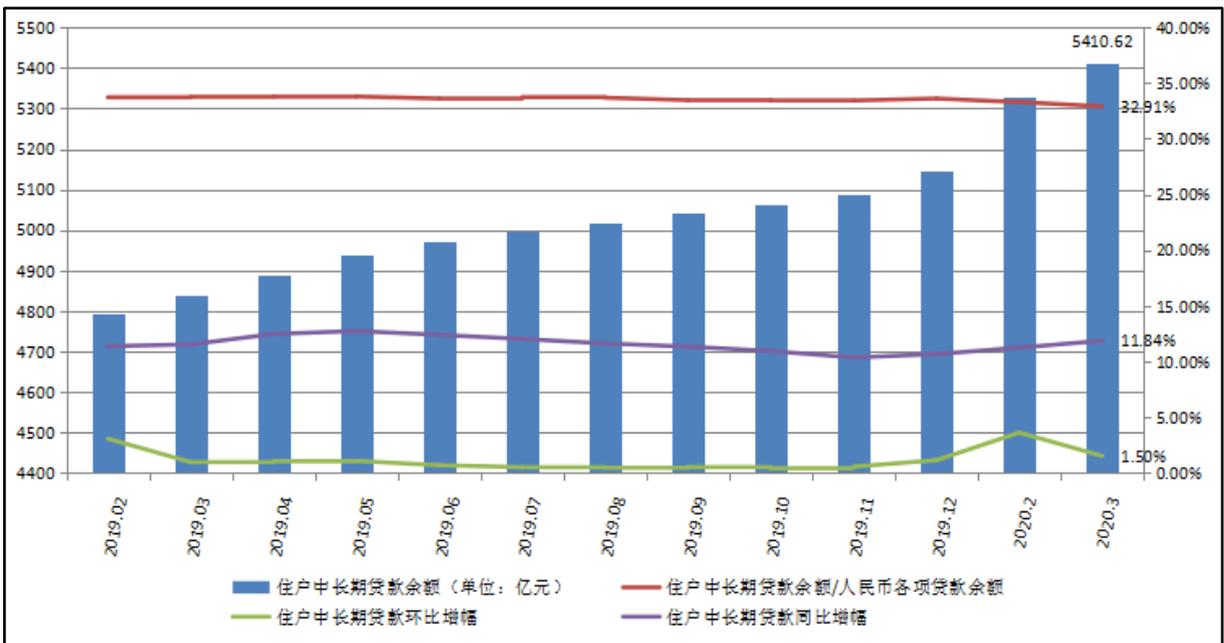


图 14: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况 (数据来源: 合肥市统计月报)
备注: 2月份数据为1-2月合计数据

（七）合肥人口量及城镇化近况

近年来，合肥常住人口保持着1%以上水平的增长幅度，持续呈净流入状态。2019年，全市常住人口为818.9万人，比上年增加10.2万人。2019年常住人口中，有625.1万人为城镇人口，城镇化率为76.33%，较2018年增加1.36个百分点，增幅为1.81%，城镇化水平持续提升。

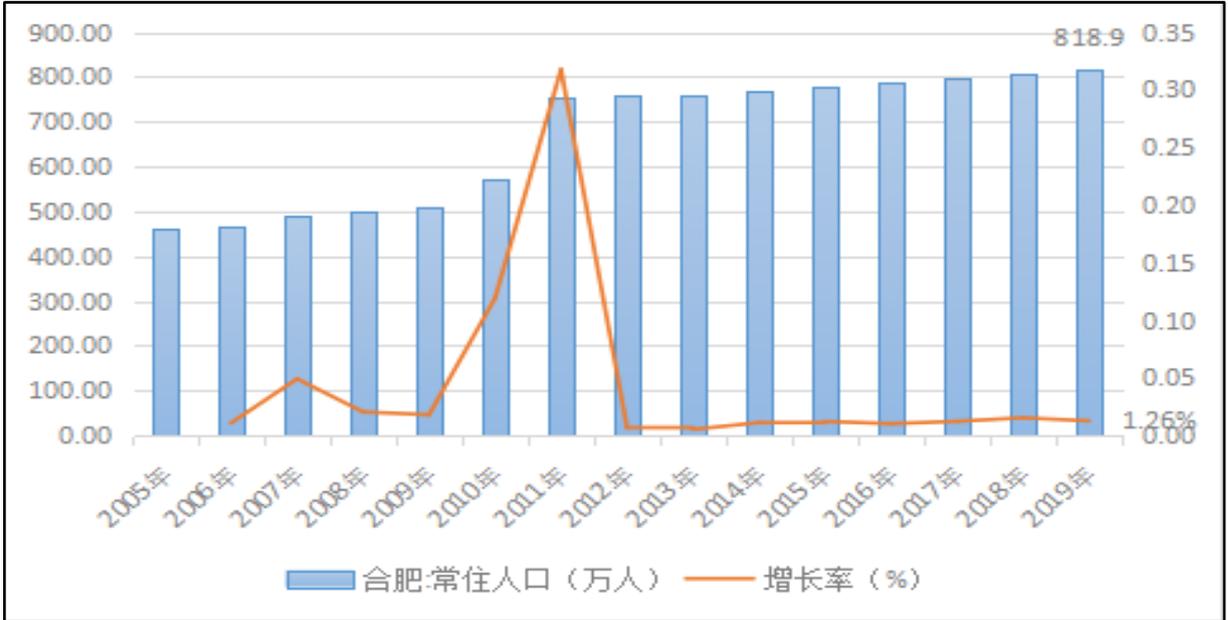


图 15：2005-2019 年合肥市常住人口数量及增长率（数据来源：合肥统计公报）

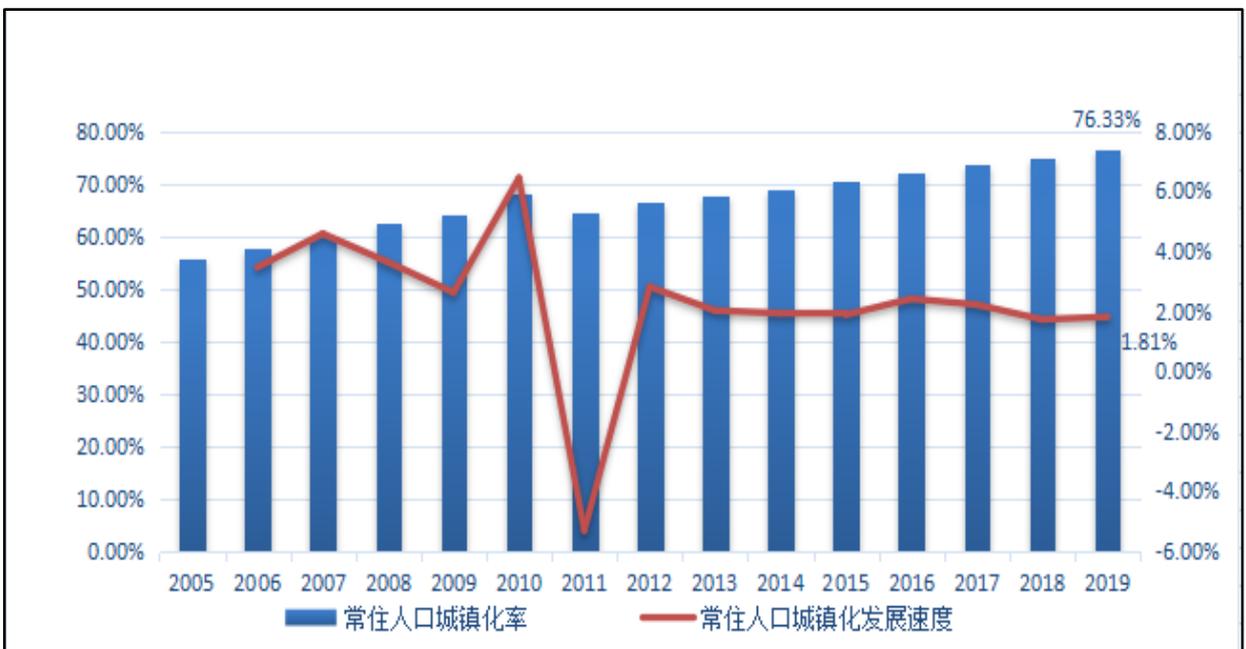


图 16：2005-2019 年合肥市常住人口城镇化率及速度（数据来源：合肥统计公报）

三、后疫情阶段房地产市场发展现状

（一）政策以宽松为主

1. “房住不炒”原则下，地方政策总体表现宽松

房地产行业作为我国经济支柱性行业，对经济总体稳定发展起到了压舱石作用。上期报告分析了新冠肺炎疫情对我国房地产行业带来诸多负面影响，各地区政府也针对性的出台了相关稳房市举措，且绝大多数为宽松性的措施。疫情对房地产业带来的阶段性的冲击较为明显，但目前关于房地产业的总基调、大原则仍旧是“房住不炒”。后疫情阶段，国务院新闻发布会、央行货币政策报告、中央政治局会议以及近期两会政府工作报告中，均提及了“房住不炒”定位，而地方的调控政策均围绕该定位前提下出台，对于部分地区楼市出现较大价格波动、违规销售、恶意哄抬炒作等现象，地方政府相应出台了维稳措施，坚决严厉打击乱象。虽然目前国内疫情步入了下半场甚至尾声阶段，但也有部分地区的楼市仍面临市场需求不足或经济发展无其他支撑等问题，这些地区的宽松政策出台较为频繁，包括在公积金贷款、首付比例、人才认定标准、落户、购房资格等方面细作规定，但少部分地区的松绑政策，如海宁市的暂停执行限购措施、乐山市的新认房认贷标准以及青岛的缩短限售期规定，均在突破“房住不炒”的调控红线后被紧急叫停。

总体而言，中央对房地产市场的总调控基调会保持不变，调控政策将会保持连续和稳定，不会因阶段性的疫情冲击而改变，同时地方政府会因地制宜，在不违反原则的前提下，出台维护本地区楼市稳定发展的政策，并不断与中央政策相互博弈。

2. 货币政策稳健趋松，促进房市预期稳定

针对疫情给经济带来的短期冲击，政府加强了宏观调控力度，尤其是对货币政策方面的调控。目前，我国货币政策可操作的空间相对较大，疫情期间及后疫情阶段，我国货币政策持续保持着宽松的调控状态，包括定向资金支持、中期借贷便利等操作，并两次下调了贷款市场报价利率（LPR），今年2月、4月，1年期LPR分别下调了10个BP和20个BP，5年期LPR分别下调了5个BP和10个BP，市场利率不断下行，社会融资成本也持续降低。4月中旬召开的政治局会议表示，稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行。同时，近期政府工作报告提出，要综合运用降准降息、再贷款等手段，引导广义货币供应量（M2）和社会融资规模增速明显高于去年，创新直达实体经济的货币政策工具，务必推动企业便利获得贷款，推动利率持续下行。

今年货币政策基调相比2019年将更加宽松，预计在疫情的整个经济恢复期，货币宽松也将保持常态化。这种宽松的货币政策并非针对房地产市场，但利率下行、信贷宽松亦会促使房市的恢复和发展，一方面，房企将会在宽松的信贷环境中以较低的融资成本获取资金，进行合理的土地购置，稳定房企和土地市场的预期；另一方面，真实购房者的购房成本亦会不断降低，且这种利率下行的预期有助于这部分群体进入市场，稳定了需求方面的预期。稳健趋松的货币政策环境总体上利于房市预期稳定，对房市的恢复和健康发展能起到积极的作用。

（二）地市、楼市不断修复

1. 房企积极开发和拿地

疫情给社会经济带来了短期冲击，也给房地产行业带来了不确定性，无论是土地还是住房需求，在疫情期间均受到了压抑。随着疫情防控形势好转，房企进行了全面复工复产，且在流动性宽松叠加地方政府财政压力的环境下，政府供地质量阶段性提高，房企拿地积极性上升，对优质地块的拿地热情不断高涨，部分地区依然出现了高溢价率土地成交情况，优质房企对优质地块的“补仓”意愿较强烈。统计局数据显示，1-4月全国房地产开发投资累计完成额为3.3万亿元，累计同比下降3.3%，增速较1-3月上升4.5个百分点；1-4月土地购置面积为3151万平，土地成交价款为1699亿元，累计同比分别下降12%、上升6.9%，增速较1-3月分别提升10.6个、25个百分点，房地产开发投资和拿地增速明显扩大。

2. 居民住房需求充分释放

疫情后期，地方人才、落户、购房资格等宽松政策不断频现，且受资金环境的改善，全国首套房贷款利率连续数月下行，加上房企因资金周转需要，不断加强对商品房的促销，居民在疫情前期受抑的住房需求在此阶段得到充分释放。1-4月全国商品房销售面积为3.4亿平，累计同比下降19.3%，增速较1-3月上升7个百分点，降幅逐渐缩小；4月全国商品房销售面积为1.2亿平，环比下降11.2%，同比下降2.1%，增速已接近回正且如期修复。

（三）合肥市场近期表现

1. 土地供应节奏较稳，租赁供地增加明显

随着疫情的转好，2月份推迟至3月份土拍交易如期而至，3月份的土地供应质量较高，房企拿地较为积极，3宗地块达限价转竞自持，区域土拍成交价格整体呈上升趋势，房企对优质地块的“补仓”意愿较强，如瑶海、滨湖两区域地块，其成交溢价率均达到近30%水平。4月份，合肥供地节奏放缓，有5宗地块取消供应，土地交易市

场逐渐恢复理性，成交价格也环比下降，但仍有溢价成交地块出现。随着国内疫情防控形势的进一步好转，新房市场逐渐复苏，带动了5月份土拍市场的进一步回暖，10宗供地全部成交。为继续发展合肥住房租赁市场，4、5月份的租赁供地增加明显，4月份成交的398亩居住用地中，新增了4.62万平方米的租赁住房，5月14日成交的910亩住宅用地中，新增了7.18万平方米的租赁住房。

2. 住宅需求释放明显，价格稳中有升

受疫情影响而积压的住房需求在后疫情阶段逐步释放，3、4月份的新建住宅网签成交量大幅上涨，且数据统计显示4月份的网签成交量环比、同比均有不同幅度的增长，其中合肥市内的新站、滨湖、包河、瑶海四区成交量较高，且预计上述四个区域在未来较长一段时间内保持成交量领先水平。随着疫情防控的放松，二手房市场也逐渐迎来了线下带看、勘察的可能性，链家数据显示，4月份的带看量环比增长290%，成交量也相对疫情前期增长明显。从近期数据看，合肥的新建和二手住宅价格同比都有一定幅度上涨，但3、4月份新建住宅价格同比增幅有所放缓，二手住宅价格同比增幅保持相对稳定状态。

3. 库存总体下降明显，区域去化水平不一

得益于疫情后期住房市场需求的集中释放，3月份，合肥市区住宅库存量减少3208套，环比下降5.66%，降幅较大，但4月份随着市场需求的稳定以及住房供应端不断新推楼盘，市区住宅库存仅减少581套，环比下降1.09%，整体来看，近期合肥市区库存处于下降状态，市场需求量依然充足。同时，合肥市区住宅去化周期亦持续缩减，4月份的去化周期为12.8个月，与1月份的数值相当，但各区域的去化水平不一，高新、经开、政务、新站、滨湖区的去化能力较强，近两个月保持在10个月左右去化水平，其中滨湖和新站两区为近期市场成交量较多区域，新推出楼盘较多，库存量保持高位，但去化能力相对领先于其他区域。

4. 政策出台暂无突破性变化，符合本地市场预期

合肥房地产市场在后疫情阶段恢复较快，土市、楼市的成交量及价格符合预期水平，市场的需求也相应得到充分释放，从近期数据看，合肥房地产市场各项数据均有明显回升，市场潜力较大、韧劲十足、需求不减，总体来看，疫情对合肥楼市的影响是阶段性的、短期的。因此，政府暂时也无需出台扩大需求、降低购房门槛等刺激本地楼市发展的相关政策，近期合肥楼市的政策也只是围绕住房租赁市场、就业及人才等方面出台，以稳定市场预期为主，同时进一步加强发展住房租赁市场，而这些政策的出台也非常符合近期市场的发展预期。

四、小结与展望

当前我国经济发展存在下行压力、外部挑战，中央针对当前经济形势不断加强逆周期的货币政策调控，尤其是近期的降息、降利率措施，虽然明确强调支持小微企业的生存和发展，甚至规定禁止流入楼市，但该类政策对经济体内所有行业均会产生影响，包括房地产行业，房企融资将会面临短期内宽松的资金环境，在此环境中的居民购房信贷可得性也相对较高。

疫情后期，全国地市、楼市数据持续改善，虽然累计数据不及去年同期，但总体来看，近期的房地产市场发展状况已趋于好转，且随着时间的推移、疫情进一步的控制，二季度的数据有望继续改善。具体到合肥市场，近期的土地和住房市场数据表现已在预期内，有明显的反弹迹象，但合肥未针对本次疫情出台实质性的松绑政策，也侧面说明本地的市场需求韧劲较足。

2019年，合肥各项数据指标表现良好，其中GDP达9409.4亿元，增长7.6%，位居全国省会城市第七名，城镇居民人均可支配收入4.5万元，增长9.5%，位居全国省会城市第一名，且作为本区域都市圈核心城市，各项资源比较优质，对外来人口的吸引力将会有增无减。通过走访房产中介机构，发现近几个月外来人口购房笔数明显增加，且该数量占比在不断增长，外地人口来其门店看房的比重高达六、七成水平。

综合来看，合肥在对房地产市场信贷严控的原则下，将继续保持对首套房的信贷支持力度，尽量满足市场中刚性需求群体。伴随合肥于5月底步入了新一线城市名单行列，未来城市发展潜力大、势头足，省内其他城市居民也会进一步涌入，进一步拉动合肥市房地产市场。同时，着力发展新房市场也必然会在一定程度上挤压二手房市场的发展空间，若后期住房信贷政策有所收紧，二手房市场受到的影响将会大于新房市场。

免责声明

兴泰智库成立于 2016 年 8 月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。

《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观报告、政策解读、行业观察、专题研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。