



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2020 年第 3 期总第 82 期 · 行业观察

2020 年合肥房地产行业研究报告（一）

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 1 月 20 日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



内容摘要：

- ◆ 回顾 2019 年国家、省、市各级政府出台的政策，结合合肥市房地产发展的实际情况，全面梳理合肥市房地产市场的发展现状，对相关数据进行整理分析，并对未来合肥市房地产走势进行预判。
- ◆ 2020 年在房地产市场“一城一策”政策的指导下，在宏观形势保持稳定的前提下，合肥市房地产市场将不会出现过热现象。具体来看，新建商品住宅市场将保持稳定，价格将在合理区间波动。二手房市场的流动性值得重点关注，政务、滨湖以及学区较好地段的二手房市场受流动性溢价影响，可能会出现量价齐升，整体二手房市场受主客观因素的影响，市场流动性受限，可能会出现量价齐跌。



2020年合肥房地产行业研究报告（一）

一、2019年10月份以来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	住房保障	11月5日，《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度 推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》中指出，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
	长期贷款利率下降	11月20日，全国银行间同业拆借中心公布了第四次贷款市场报价利率（LPR）下调结果：1年期LPR为4.15%，较前次下降5个基点；5年期以上LPR为4.80%，较前次下降5个基点，在一定程度上降低了刚需购房者的利息成本支出。
	央行房地产金融信贷方针	11月25日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差异化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。
	长三角规划纲要出台	12月1日，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》提出，到2025年，长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。到2035年，长三角一体化发展达到较高水平。现代化经济体系基本建成，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。
	重申房住不炒	12月10日-12日举行的中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
	统筹房地产金融调控	12月13日，为传达学习中央经济工作会议精神，研究部署贯彻落实意见，央行及银保监会各自召开了党委扩大会议，就房地产市场分别提出：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控；完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为。
	住建部2020年工作重点	12月23日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开，会议强调，2020年，重点做好9方面工作，其中包括，着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展，完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度，培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题等。
	整顿规范住房租赁市场秩序	12月25日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，规范住房租赁市场主体经营行为，加大监管力度，持续整顿规范住房租赁市场秩序，不断优化住房租赁市



		场环境，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。
	再提落户政策条件	12月26日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，意见提出，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件；完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。
先发地区	规范商品房销售行为	为进一步规范商品房销售行为，保障购房人的知情权、选择权，减少售后纠纷，维护房地产市场秩序，10月17日，江西省住房和城乡建设厅发布《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》，要求房地产开发企业或委托中介机构销售新建商品房的，应在商品房销售大厅显著位置集中公示和警示相关信息，在采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限；
		12月13日，西安市住建局发布《西安市商品房预售资金监督管理办法（征求意见稿）》，核心内容包括商品房预售资金应全部存入专用监管账户，由监管银行进行监管，房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。
	租赁政策	11月12日，广州市住房和城乡建设局印发了《关于剩余经济适用住房销售有关问题的通知》，调整了剩余经济适用住房的准入资格及退出机制，且通知称今后广州将不再新建或销售经济适用住房，对于未成功购得经济适用住房的轮候家庭，在符合广州市公共租赁住房申请条件的前提下，可以申请公共租赁住房保障；
		11月28日，杭州市住房保障和房产管理局联合市金融办、人行杭州中心支行制定发布了《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》，包括资金监管要求、公示监督、风险防控金设立、风险警示等内容，进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业行为，保障租户及房东合法权益，促进住房租赁市场平稳健康发展；
		12月12日，成都市住房和城乡建设局出台《关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见》，意见提出要培育市场主体，大力发展住房租赁行业。支持住房租赁企业多渠道筹集房源，鼓励住房租赁企业通过兼并重组、资本合作等方式做大做强，提高自持租赁住房比例，不断提升规模化、专业化水平。
	取消商务公寓“只租不售”政策	12月12日，因“只租不售”政策抑制了部分城市更新项目的活跃度，长期看利于增加商品房供给，短期看不利于可售商务公寓销量，深圳市住房和建设局确认，深圳已取消去年出台的商务公寓“只租不售”政策。
稳地价、稳房价、稳预期政策	12月4日，黑龙江省住建厅、自然资源厅等六部门联合发布了《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》，通知指出，今后黑龙江省房地产开发企业购置土地资金不能通过金融贷款或市场融资，违规者两年内不能参加土地招拍挂；2020年1月1日以后获得土地开发权的房地产开发项目，将全面实行项目资本金监管制度；	

	<p>10月8日，呼和浩特市人民政府印发《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》，要求购买商品住房申请商业贷款的，购买首套房首付比例不得低于20%，购买二套房首付比例不得低于40%，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款，通过差别化限制购房贷款的手段来实现稳房价目标；</p> <p>12月9日，长沙市发改委印发《关于明确我市成本法监制商品住房价格构成有关事项的通知》，再次明确以成本法监制商品住房价格，锁定了商品住房的平均利润率，只能随着政府的地价和开发商建筑成本的涨跌而涨跌；</p> <p>10月8日，扬州市住房公积金管理中心发布《关于恢复住房公积金贷款最高限额的通知》，决定从2019年10月15日起，将扬州市住房公积金贷款最高限额从35万元恢复至50万元，充分发挥住房公积金的作用，帮助城镇中低收入职工解决住房困难，支持刚性住房需求；</p> <p>11月12日，深圳市调整了普通商品住房标准，取消了原先要求的价格上限，这将使得部分二手房交易无须缴纳买卖差额5%的增值税。将有利于使更多刚需家庭享受税收优惠政策，降低刚需购房成本，满足合理住房需求。</p>
落户、人才政策	<p>10月24日，海南省人民政府办公厅发布《海南省新一轮户籍制度改革实施方案（试行）》，要求基本取消本省（除三沙外）的落户限制，推进新一轮户籍制度改革，便利非户籍人口落户；</p> <p>11月28日，为落实新一轮户籍制度改革工作，海口市公安局即日起实施海南省内外居民落户新政，明确租房居住在海口的省内外户籍居民可落户，取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件；</p> <p>12月11日，郑州市公安局治安支队召开新闻发布会发布消息，即日起，将在2017年户籍制度改革的基础上放宽农业转移人口、参加城镇社会保险的的落户条件，新增租赁住房落户条件，与此前相比，落户条件相关年限大幅缩短；</p> <p>11月6日，南京市人民政府发布《南京市人才购买商品住房试行办法》，将于2020年1月1日起实施。办法要求全市所有在售房源向海内外人才全开放，并为人才购房开辟优先通道。相对于以往的人才购房政策，本办法有人才全覆盖、供应房源全覆盖和人才购房最优先三个突破性特点，且以政府文件确认人才可优先购房的做法，在国内尚属首次；</p> <p>11月20日上午，临港新片区管委会新片区正式发布《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区支持人才发展若干措施》，包括加大国内人才引进力度、促进海外人才引进、加强人才住房保障、实施人才专项奖励、加大人才培养培育力度、集聚人力资源服务机构、优化人才服务环境，共7方面48条举措；同时，出台完善临港地区限价商品房、“先租后售”公共租赁住房、人才公寓、人才租房补贴“四位一体”的人才住房保障体系，以及缩短购买商品住房社保年限、优先选房等6项政策；</p>



		<p>12月1日，佛山市人力资源和社会保障局、佛山市住房和城乡建设局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》，规定在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制；</p> <p>12月17日，广州市花都区推出《广州市花都区人才绿卡申领指南(修订版)》，放开申报对象在社保缴纳、学历学位等方面的制约，即在花都创业就业符合条件的人才，不受户籍限制，无需购买社保即可买房；</p> <p>12月20日，为进一步优化营商环境，促进经济高质量发展，加快推进产业和人才聚集，着力解决人才关心的购房问题，广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局下发《关于完善人才住房政策的通知》，对人才认定以及购房待遇等方面作出规定。</p>
	提高物业收费标准	10月23日，合肥市发改委与住房保障和房产管理局联合出台《关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务费标准的通知》，通知规定，今后普通住宅小区前期物业公共服务费标准实行政府指导价管理，根据物业类型和物业服务等级制定基准收费标准，上下浮动不超过20%。
	公积金政策	<p>10月28日，合肥市住房公积金管理中心审议通过《关于调增我市职工租住商品住房提取住房公积金限额的报告》，报告指出，本市无房租住商品住房的，单身职工每年提取住房公积金支付房租的限额提高至12000元，已婚职工夫妻双方每年提取住房公积金支付房租的限额合计提高至24000元。</p> <p>12月6日，合肥市住房公积金管理中心就《合肥市住房公积金资金流动性风险预警管理办法(试行)》(征求意见稿)公开征求社会各界意见。根据三级预警不同的措施，个人公积金贷款上限调节系数在0.8-1.2区间浮动，按照目前个人公积金贷款最高可贷款45万元计算，个人公积金贷款上限也将在36万元-54万元区间浮动。</p>
合肥	整治住房中介机构乱象	11月19日，为整治住房租赁中介机构乱象，合肥市开展住房租赁中介机构专项公开检查，对全市619家住房租赁中介机构进行排查，查处并责令整改23家违规中介机构。同时，合肥市还从“双随机、一公开”监管平台按照3%的比例随机抽取34家住房租赁中介机构开展重点检查。
	合肥房企信用评级加分制	11月28日，合肥市住房保障和房产管理局发布合肥市房地产开发企业信用考评管理办法(征求意见稿)。意见稿列出22项“加分项”和55项“扣分项”，具有严重失信行为的房企将被限制参与本地区房地产开发项目投标资格。这意味着房企发展需严格遵循“规矩”。根据细则，扣分项中多数违规行为将被扣3分，个别违规行为将被扣5分。
	取消商品房网签备案盖章环节	为进一步优化营商环境，落实“互联网+政务服务”有关要求，市房屋交易管理中心推出新举措，自2019年12月10日开始，取消商品房网签登记备案加盖备案印章环节，商品房网签备案逐步实现“不见面”办理，进一步提高窗口办事效率，为企业减负。
	商品房预售“提速”	为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，2019年12月26日上午，市住房保障和房产管理局行政审批处举办行政审批业务培训会，落实“两集中、两到位”改革，真正做到“随报随批”，受理、复核、审批服务现场办理的新模式，将办结时限由原5个工作日压缩至3个工作日，进一步促进行政审批提速、提效、提质。

二、近期合肥市房地产行业数据概况

（一）合肥土地成交情况

1. 历年土地成交金额及均价情况

数据显示，2016年合肥土地市场成交总价和单价处于高位，出现“地王、楼王”的现象较为频繁，政府亦获得了较高的土地出让收入。而在2016年至2018年，合肥土地市场的成交总价和成交单价在三年之间呈现逐年下降的趋势。自2016年11月30日，合肥首次为市区地块“限价”，后期政府不断调整和升级土拍政策，从多方位加强对土地的供给，稳定热点区域地价，从2017-2019年的合肥土市实际成交情况看，政府的举措效果显著，成交价格处于稳定水平区间。2019年合肥（包括四县一市）土地市场以拍卖和挂牌形式出让的土地共133宗，土地出让面积共计约13663.0381亩，同比2018年增加3959.27亩；土地出让金860.77亿元，同比2018年增加212.99亿。土地成交均价629.999万元/亩，同比下跌5.6%；2019年合肥（包括四县一市）居住及商住土地市场供应12759亩、成交9004亩，分别同比上升30%、34%，而成交量为近五年最高，平均溢价率略高于2018年3%，价格相对平稳。

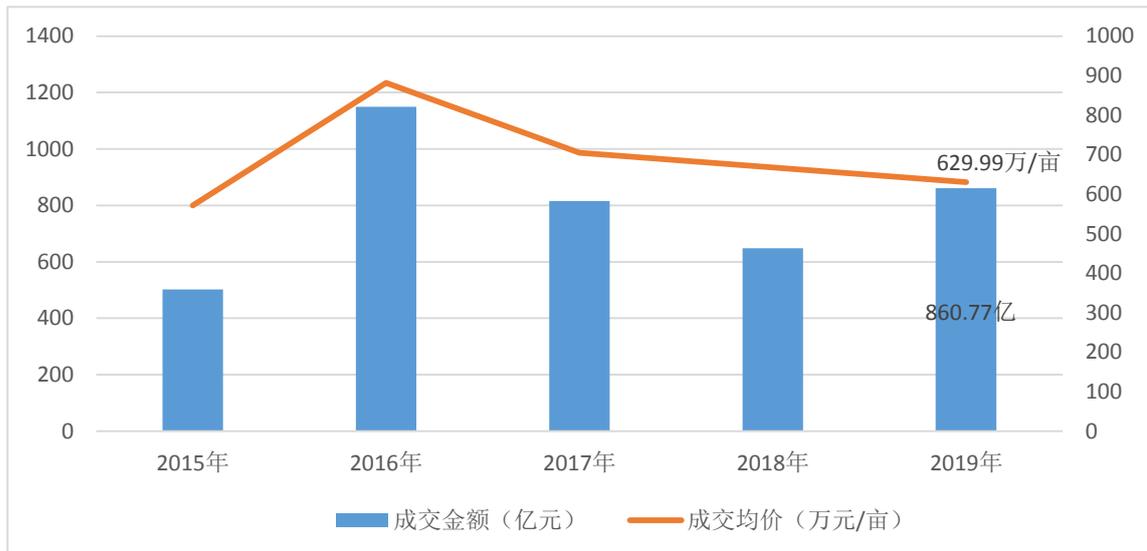


图 1: 2015-2019年合肥土地成交金额及均价情况（数据来源：房天下数据研究中心）

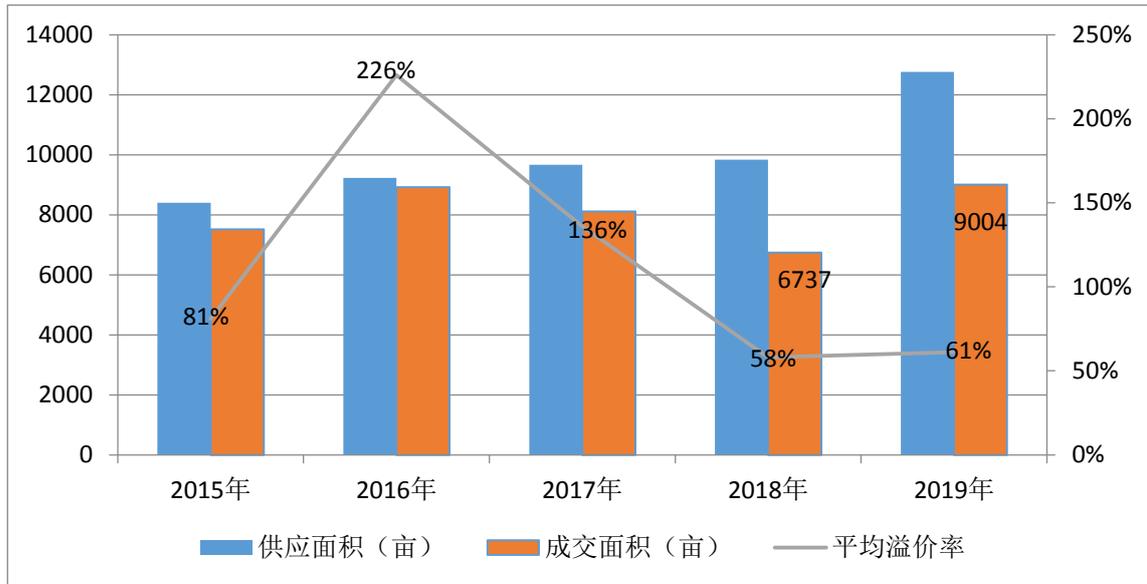


图 2: 2015-2019 年合肥居住及商住土地供应、成交及溢价情况（数据来源: 安徽世联）

2. 2019 年合肥月度土地成交情况

2019 年，合肥住宅土地供应、成交面积呈先增长后下降的态势，上半年土地供给、需求热度大幅回升，6 月份以后，由于房企融资渠道、规模受到上级层面的限制，合肥土拍规则的进一步升级等调控政策的出台，房企拿地成本和能力受到影响，土地的供给规模也大幅下降。从单月土地成交面积来看，3 月、4 月、5 月、6 月、10 月、12 月供地量均超过了 1000 亩，其中，4 月、6 月份供地超过了 2000 亩，6 月份成交 2561.034 亩是单月供地最高值。而 1 月份受到春节假期影响，供地量最少。7-11 月份的土地成交量持续走低，流拍和转挂牌的数量较多，土拍市场持续降温；12 月份，土拍市场有所回暖，成交量较前五个月有大幅提升。地价方面，因为下半年出让的商服、科研地块较多，拉低了整体的地块均价，整体来看，土地价格和去年相差不多。

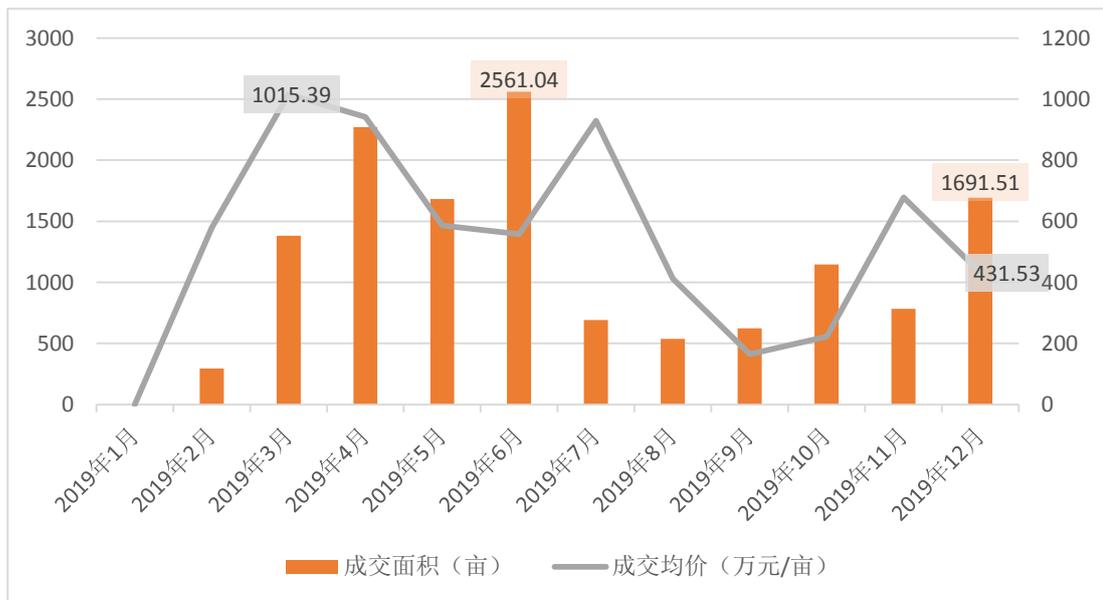


图 3: 2019 年合肥月度土地成交情况（数据包含九区及四县一市）

（数据来源: 房天下数据研究中心）

3. 2019年合肥各区域土地成交情况

2019年全市土地供应量最多为包河区，成交量中肥西县、经开、包河分列前三名，而滨湖区的成交单价以及总金额位居第一位，其中县域成交占比近5成。政府于2019年年初根据国家的“五类”调控目标要求，于上半年加快了住宅用地的供给，楼市过热现象出现后，政府升级、创新了土拍政策，及时降低了市区热点区域，如滨湖、包河等居住用地最高限价，并对房企竞买土地资格和条件进行了限制，下半年，合肥土拍市场整体不景气，流拍数量较多，数据统计显示，2019年流拍较多的区域大多在四县，也包括庐阳部分地块，房企对热点及高潜力区域的土地需求仍保持较高热情。

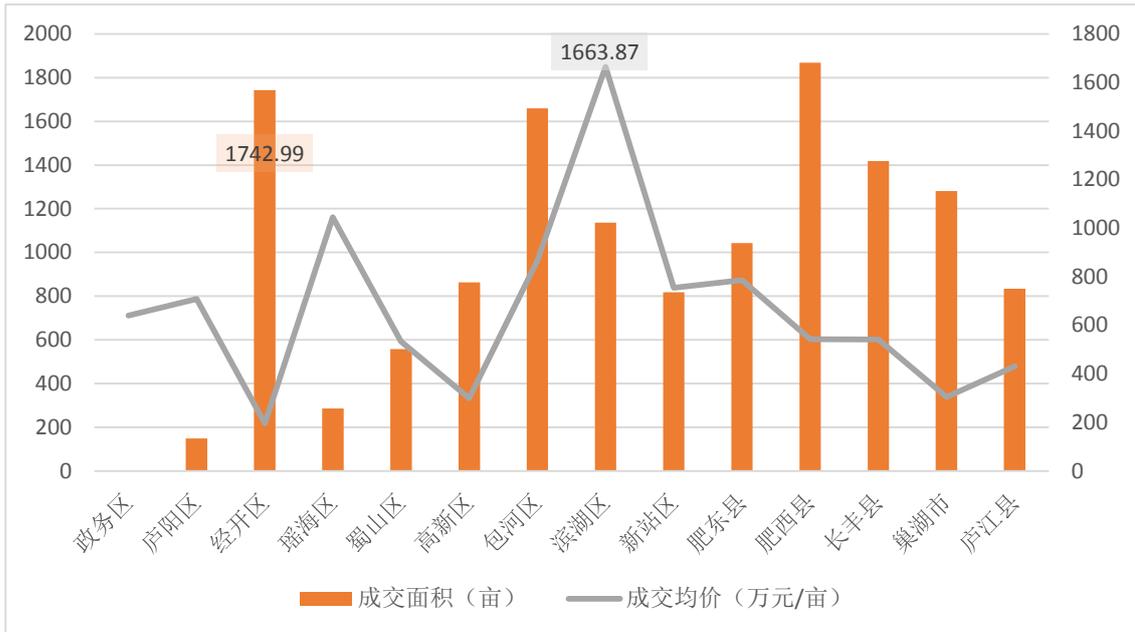


图 4: 2019年合肥各区域土地成交情况（数据来源：房天下数据研究中心）

4. 2020年合肥市整体居住、商住用地供应计划

数据显示，2020年，合肥除政务区以外其他区域均有居住（商住）土地供应计划，四县一市的计划供应量占比较高，占整个合肥市供应量的62%，市区供应面积相对较少；而从合肥市区住宅土地计划供应数据看，经开、高新、包河、新站供应面积均超过500亩，瑶海、包河、滨湖供应宗数分别为7、6、5宗。

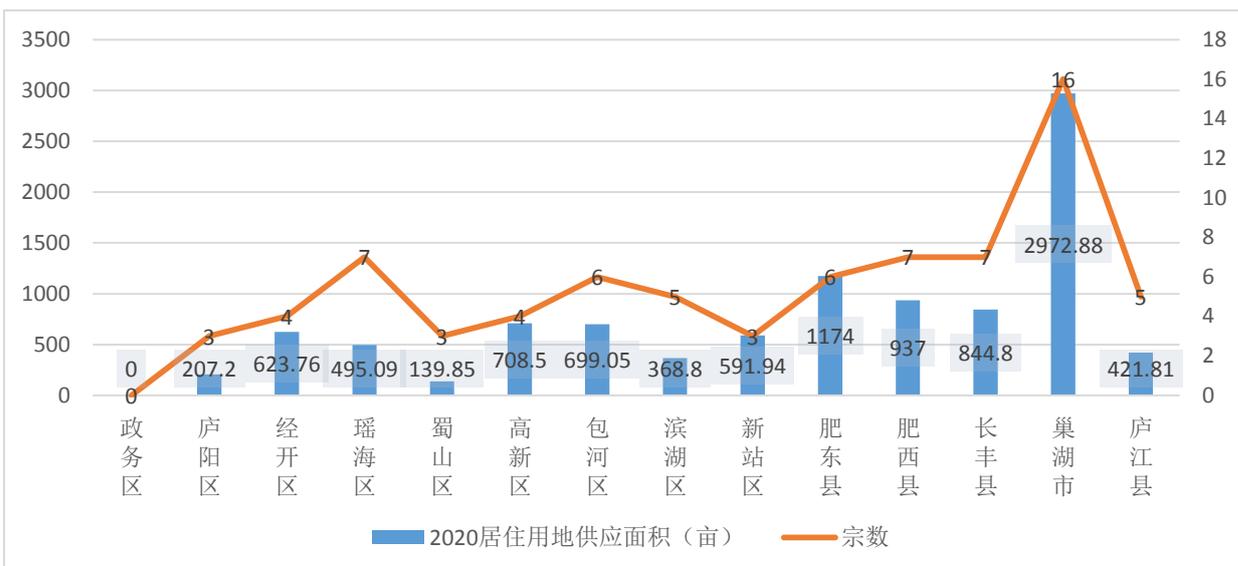
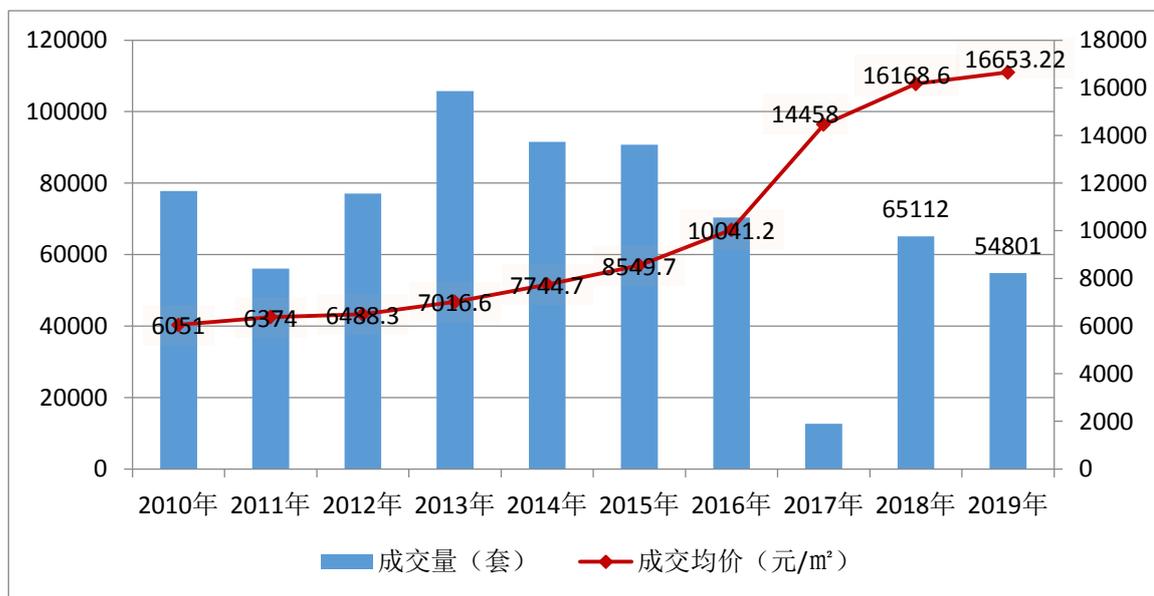


图 5: 2020年合肥市整体居住、商住用地供应计划（数据来源：安徽世联）

（二）合肥新建住宅成交情况分析

1. 新建住宅历年成交数据分析

合肥市房价自2016年开始上涨后，地方政府出台了严厉的限制措施，2017年的网签成交量降幅极其明显，但成交均价却继续上扬，2017年成交均价同比涨幅44%。2018年合肥市新建住宅网签成交量回升明显，但价格同比涨幅11.8%，涨幅较2017年有所回落。2019年，中央坚持推行房地产稳定政策，合肥市也持续加强对中央“三稳”政策的贯彻，整年网签成交量较2018年有所下降，价格涨幅仅3%。纵观2019年全年，合肥市房地产市场发展水平相对平稳。

图 6: 2010年-2019年合肥市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. 新建住宅历月成交数据分析

2019年，合肥市区住宅网签累计成交54801套，较2018年下降近16%；成交均价为16653.22元/m²，较2018年上涨3%，价格处于平稳的发展水平。2019年一季度末至二季度，合肥楼市升温明显，新建住宅网签成交量平稳增长，7月份，受监管部门对居民住房贷款余额的控制影响，各家银行对住房贷款的发放增量有明显的收缩迹象，导致9、10、11月份网签成交量下滑明显。受网签备案流程简化、预售审批提速等政策的影响，以及开发商年末资金回笼需要，加快跑量抢收，12月份合肥的新建住宅网签成交量增加明显，环比上涨206%。2019年，新房成交均价总体发展平稳，未出现大起大落。

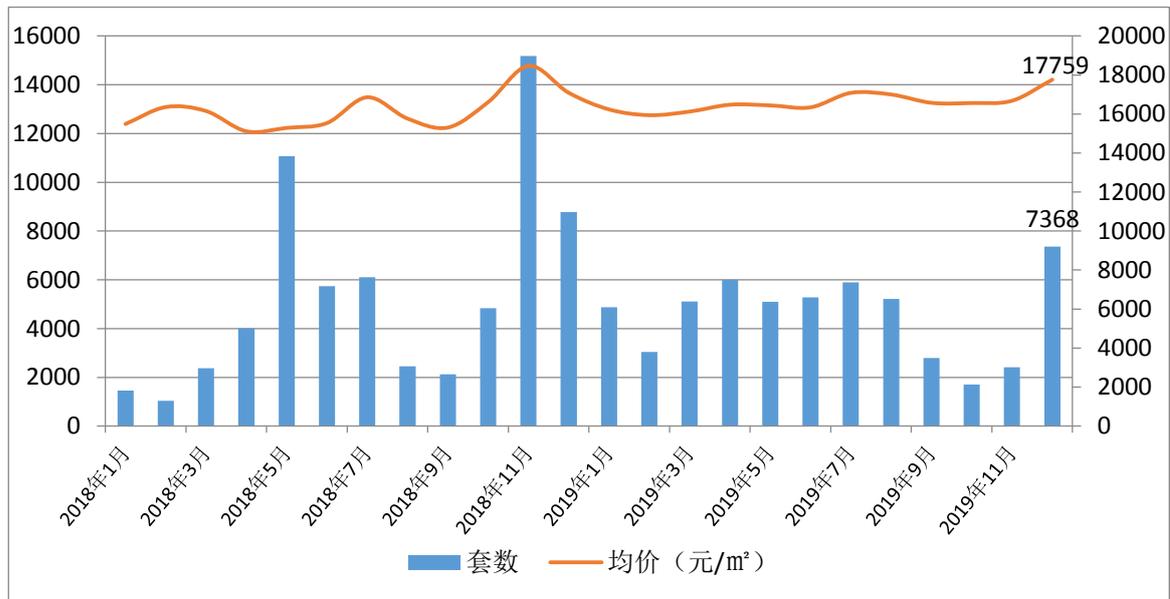


图7：2018年1月-2019年12月合肥市住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）
备注：数据统计不含四县一市

3. 2018年、2019年合肥市区住宅网签成交量对比分析

2019年，合肥市区网签成交54801套，同比去年市区65112套，下跌15.84%。从成交区域分布情况看，滨湖区、新站区2个区域成交量均破万套。其中，滨湖区成交12344套位居九区榜首，占据九区成交总量的22.53%；新站区累计网签成交11377套，占据九区成交总量的20.76%；成交量排在九区第三位的瑶海区累计成交6989套。九区之中，除新站区和瑶海区成交量同比上涨外，其他7个区域成交量均同比下降，其中高新区成交量同比降幅最大，下降52.57%。

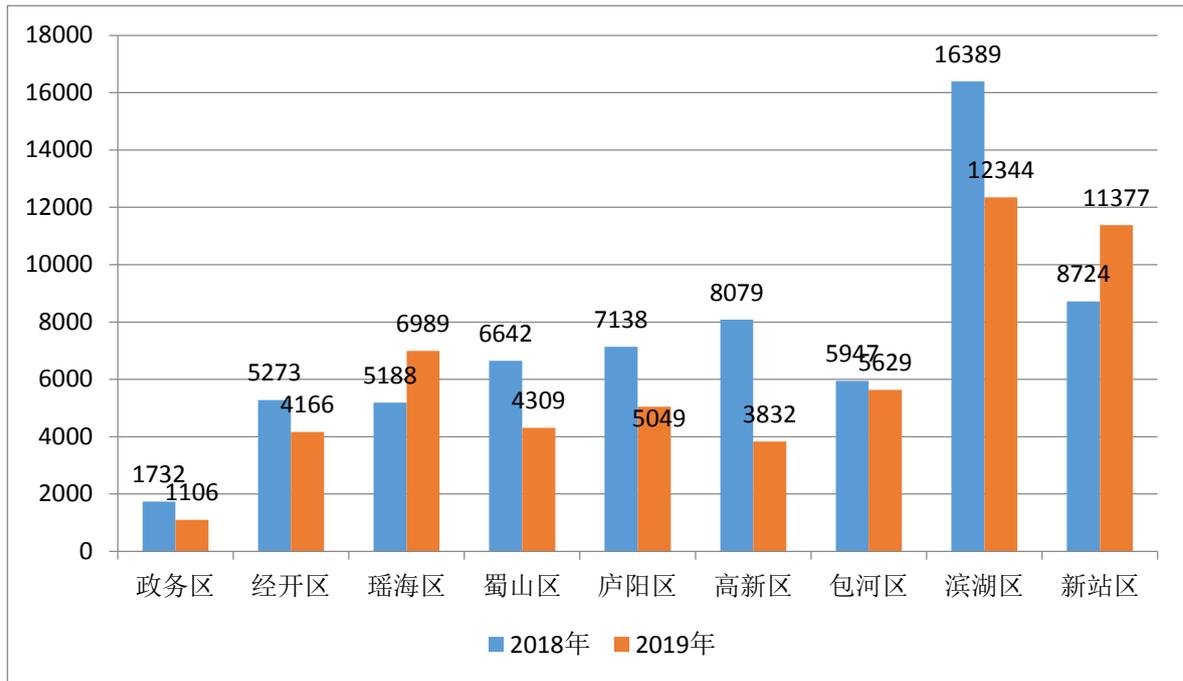


图 8：2018年、2019年合肥市区住宅网签成交对比（数据来源：新安房产网）

4. 2018年、2019年合肥市区住宅网签成交均价对比分析

均价方面，2019年合肥市区新房均价为16653.22元/m²，同比上涨3%。2019年九区之中均价最高的区域仍为政务区，较第二价位的滨湖区高出6854元/m²，价格垫底的区域为新站区。2019年，合肥市九个区域新房成交均价有七个区域同比上涨，涨幅较大的两个区域为瑶海区和高新区，分别上涨7.72%和7.24%；经开区和包河区的均价同比下降，但降幅不大，分别下降0.25%和0.96%。总体来看，合肥市市区各区域的房价相对平稳，且部分区域的价格稳中有升。

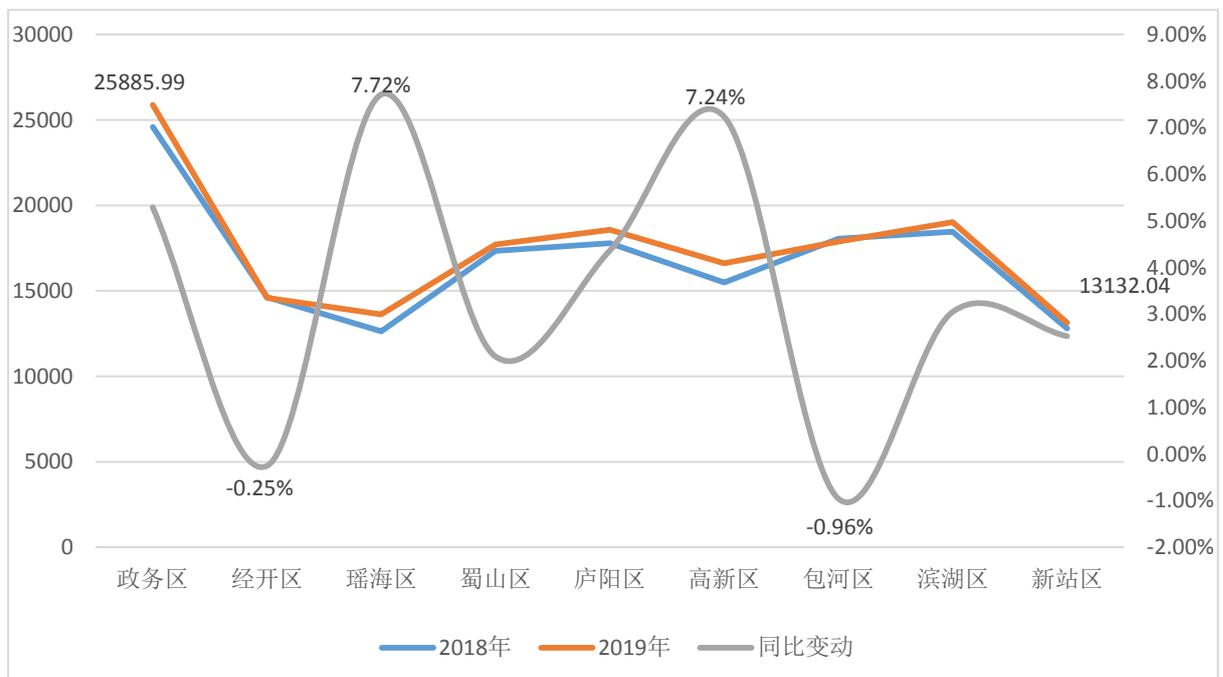


图 9：2018年、2019年合肥市区住宅均价对比（单位：元/m²）（数据来源：新安房产网）

（三）合肥二手住宅市场情况分析

1. 合肥二手房成交量及均价

2019年以来，受落户政策、契税调整、利率优惠¹等诸多宽松性政策影响，合肥二手房市场自春节后呈现出量价齐升态势，刚性需求受政策利好得到一定程度的释放。根据合肥链家的数据统计显示，1-8月的累计成交量同比增加121%，其中3-8月份二手房交易市场成交量均处于较高且稳定水平。下半年以来，受政府对银行业住房贷款余额控制的影响，二手房住宅市场信贷明显收紧，合肥多家银行停贷二手房，购房者观望情绪加重，市场处于供大于求的状态，导致二手房成交量缩减，成交价格也有所下降。但纵观2019年二手住宅市场，累计成交12572套，较2018年有大幅增长；相对于量的大幅增长，二手住宅价格的同比以及环比变动幅度相对平稳，有涨有跌，最高涨跌幅不超过5%，成交均价处于稳中略涨趋势，稳定在1.7万元/m²左右。

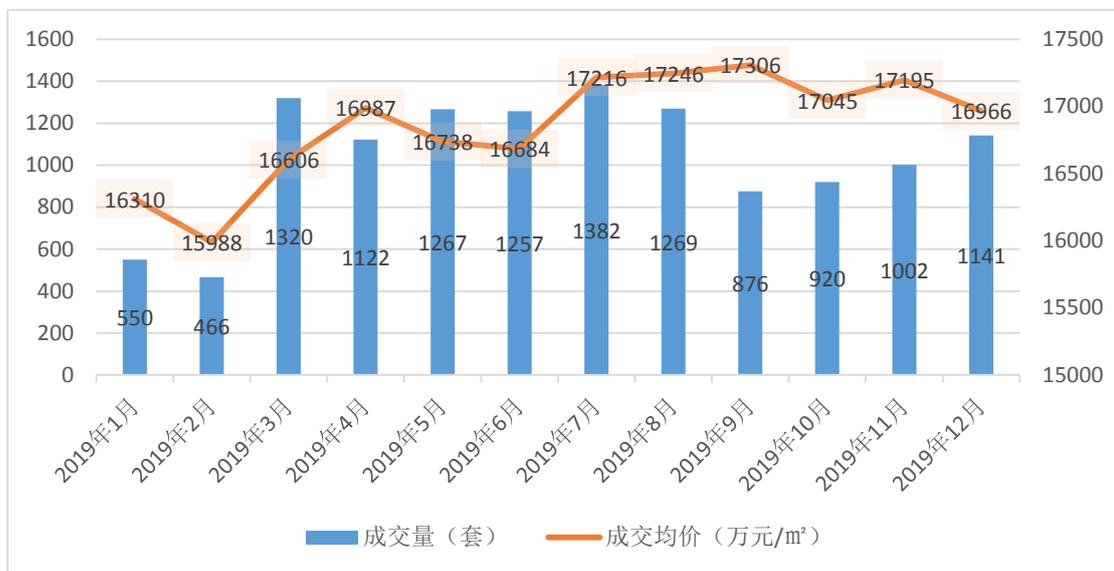


图10：2019年1月-2019年12月合肥二手住宅成交量及价格（数据来源：安徽世联）

2. 挂牌价格、参考均价

数据显示，2019年1-5月份，挂牌均价与成交均价的差额持续缩小，议价空间非常有限，二手住宅市场在这一阶段由卖方主导，市场火热程度可见一斑，随后政府出台了必要的指导性措施，如控制二手房的贷款余额，提高二手房的首付比例及利率上浮比例，随后这种差额在6月份开始扩大。后期，合肥银行对二手房买卖贷款发放的期限延长，出现了买卖双方签订合同后，买房从银行按揭的购房款推迟发放现象，这也导致了二手房市场中的观望情绪逐渐上升，买方在市场中占据主导地位。

¹利率优惠政策：首套房贷款或有一次贷款记录已结清的，在购买第二套房时，房贷利率将按照首套房执行
敬请阅读末页的免责声明

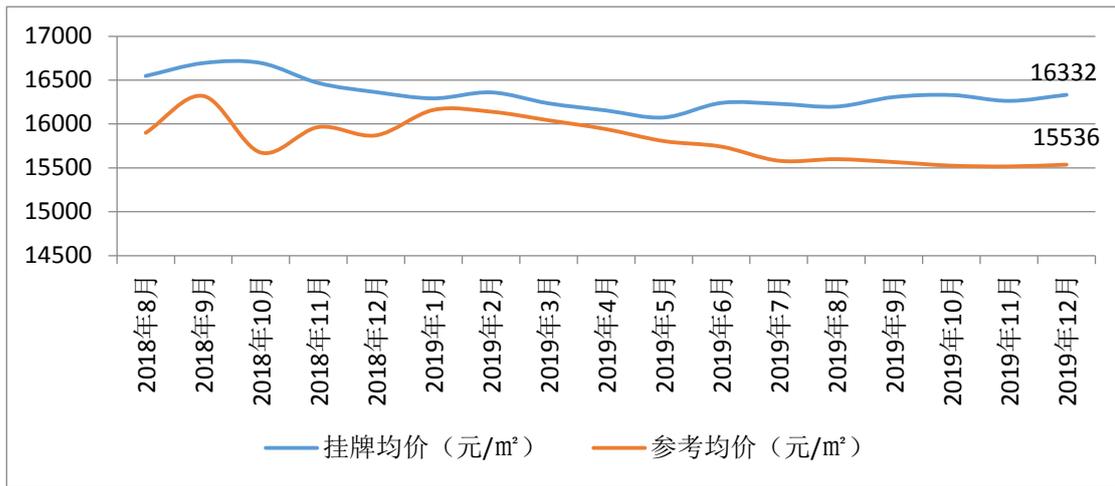


图 11: 2018 年 8 月-2019 年 12 月合肥链家二手房挂牌、参考均价情况 (数据来源: 合肥链家)

(四) 价格指数

1. 新建、二手住宅销售价格指数同比、环比分析

2019 年上半年, 受政策的适度宽松影响, 新房市场需求量增加, 刚性需求在上半年得到了一定释放, 从而也推升了新房价格同比上涨, 从图 12 可以看出, 自 2 月份以来, 新房价格的同比上涨幅度与二手房价格同比涨幅差距明显扩大, 这种差距自 7 月份以来有所减小, 随后二者同比增幅均趋于下降走势, 四季度, 新建和二手住宅价格指数同比涨幅差距进一步缩小。总体而言, 二手房市场的同比涨幅较为平稳, 保持在 3%-4% 左右的涨幅区间内同时。根据环比涨幅数据看 (图 13), 新建住宅价格自 2018 年 5 月至 2019 年 8 月, 在连续上涨 16 个月后于 2019 年 9 月转为下跌, 后续连跌两个月后, 于 12 月份企稳, 价格环比上涨 0.2%; 而二手住宅价格在此期间有涨有跌, 涨多跌少, 12 月份环比上涨 0.4%。

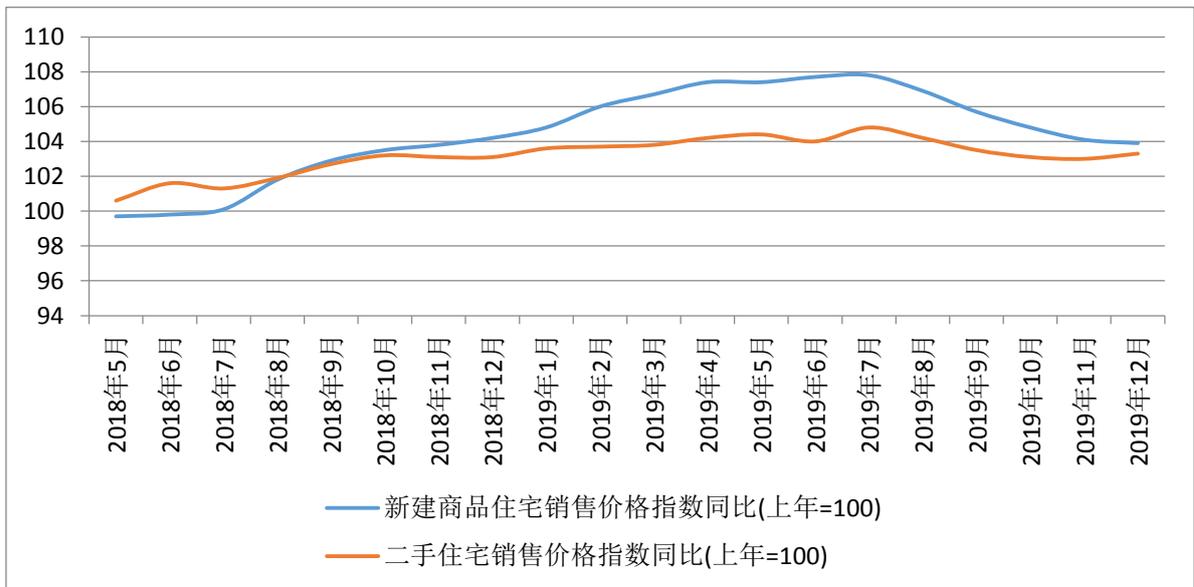


图 12: 合肥新建、二手住宅销售价格指数同比 (数据来源: 国家统计局)

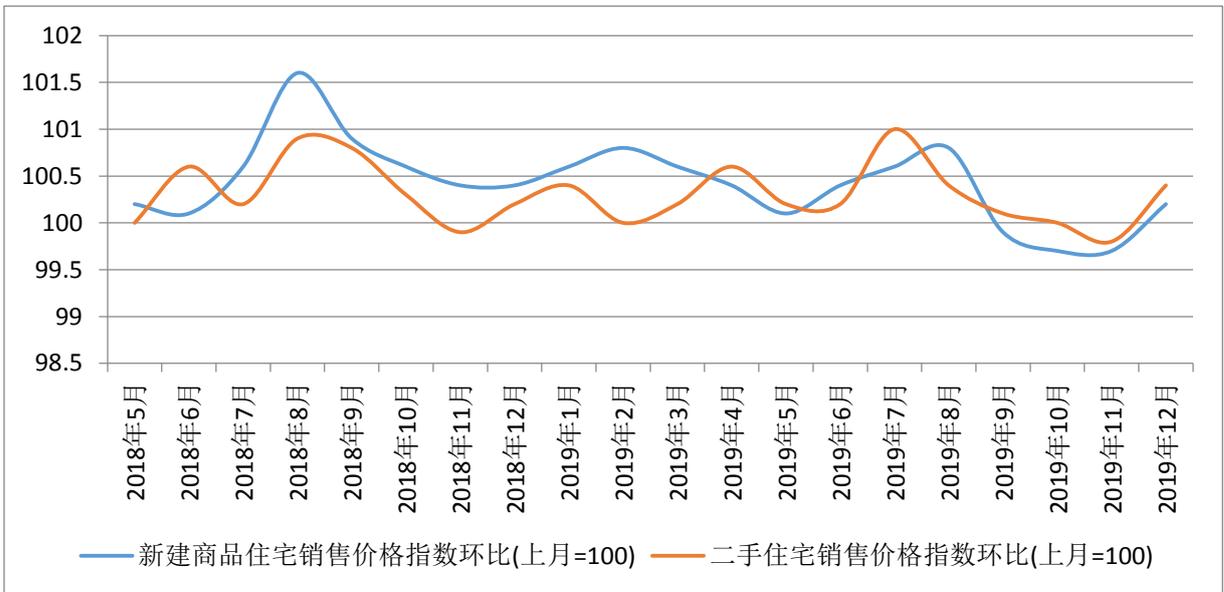


图 13: 合肥新建、二手住宅销售价格指数环比(数据来源: 国家统计局)

2. 新建、二手住宅销售价格分类指数分析

2019年,合肥市新房市场各面积类型的住宅销售价格指数均呈现出不同程度的上涨,其中,90-144平米的以及144平米以上的新建商品住宅销售价格指数同比上升最为明显。二手住宅销售价格指数中,90平米及以下的价格指数同比涨幅较为明显,90-144平米价格指数同比涨幅最为缓和。2019年上半年,合肥楼市经历了“小阳春”,在“三稳”等调控背景下,政府对房地产市场进行了一定干预,收紧了房贷政策。从图14可看出,下半年合肥市场整体价格同比增幅逐步下滑,二手房市场的表现更为明显。四季度,新建、二手各层级的住宅销售价格指数同比增幅均逐渐下降且靠拢,波动幅度相对于前三季度缩小很多。

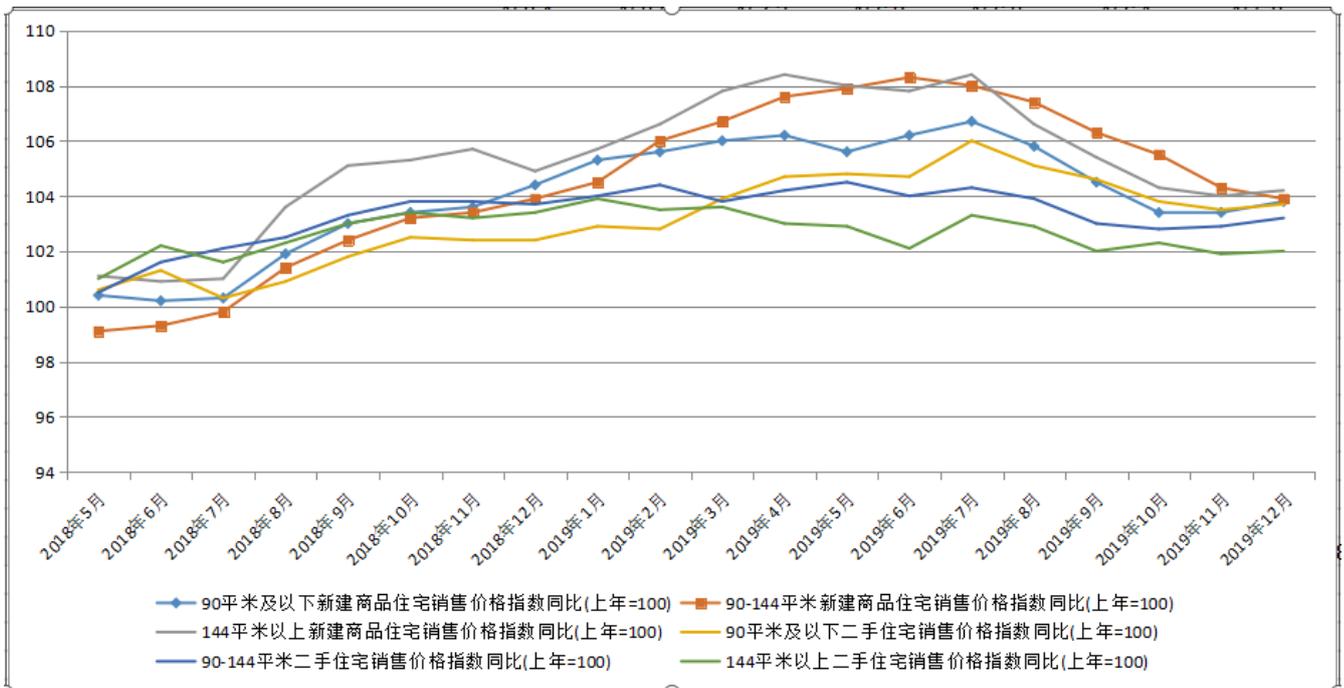


图 14: 合肥新建、二手住宅销售价格分类指数(数据来源: 国家统计局)

3、合肥租赁价格指数分析

2019年12月，合肥住房租赁价格指数为977.3点，较上月下降0.6点，环比下跌0.06%，同比下跌1.29%。全年来看，合肥住房租赁价格总体呈下降走势，同比波动较小，环比下降幅度也逐渐缩小；在二季度末至三季度期间，租赁价格处于低谷阶段，四季度租赁价格有轻微反弹。

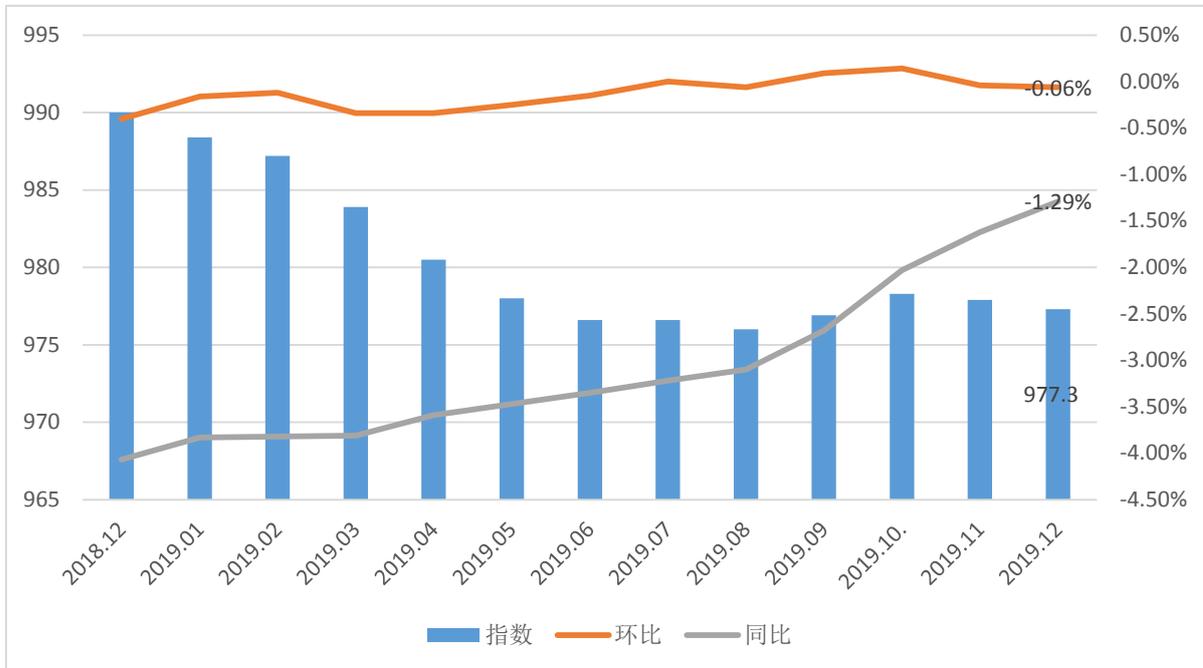


图 15: 2018年12月-2019年12月合肥租赁价格指数变动图 (数据来源: 易居企业集团)

(五) 库存与去化分析

1. 合肥历月新建住宅库存及去化周期情况

数据统计显示，截至12月31日，合肥全市(不含肥东、巢湖和庐江)新房库存量为67125套，同比上涨5.47%，去化周期需10个月。2019年合肥市新建住宅月度库存数量以及去化周期水平发展较为平稳，虽然受下半年以来房贷政策收紧效应传递的影响，年底库存量及去化周期有小幅增长，但整体来看，无大幅波动的情形，符合市场调控预期。

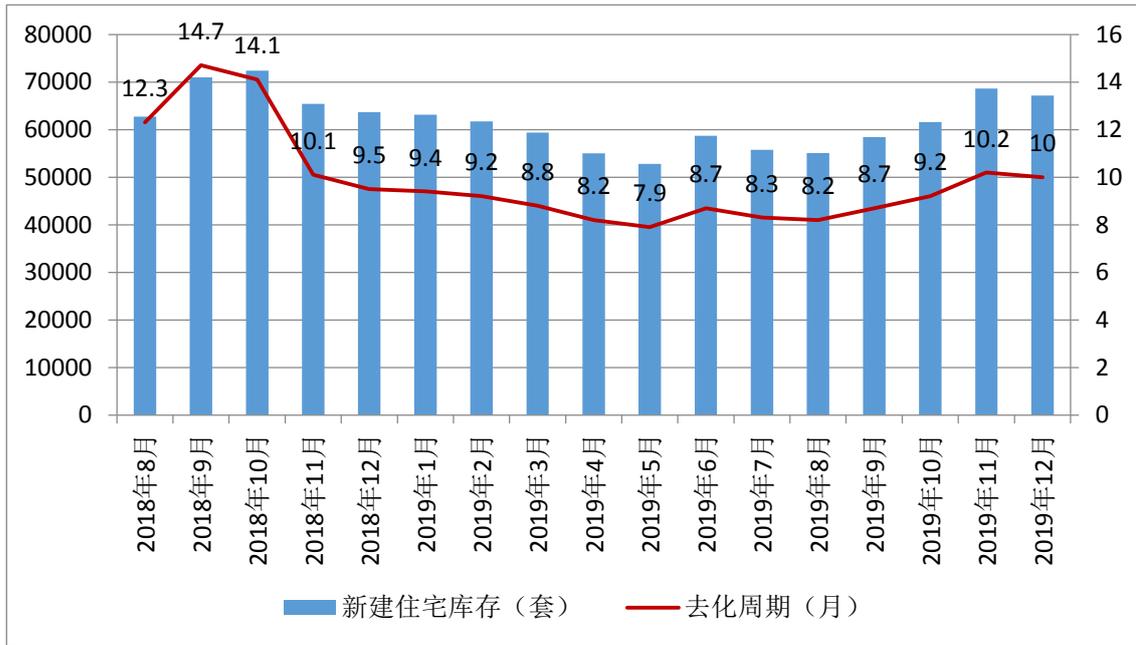


图 16: 2018年8月-2019年12月合肥市新建住宅库存及去化周期（数据来源：新安房产网）

2. 截至2019年9月底合肥住宅库存及去化周期情况

截至12月31号，合肥市区（九区）住宅库存为58256套，环比减少1478套、下降2.47%，根据1-12月平均成交4566.8套计算，去化周期为12.8个月。其中瑶海区、包河区和新站区的库存量较多，但新站作为合肥市区的“价格洼地”、刚需“福窝”，区域内房源一直受到刚需们追捧，去化周期相对包河区和瑶海区低10个月左右，2019年新站区住宅销售热度较高；经开区和政务区一直无房可售，区域内房荒现象严重，库存和去化周期均处于低位水平；12月底，滨湖区的库存量在市区内排第四位，但去化周期仅为7.35个月，火热程度不减。

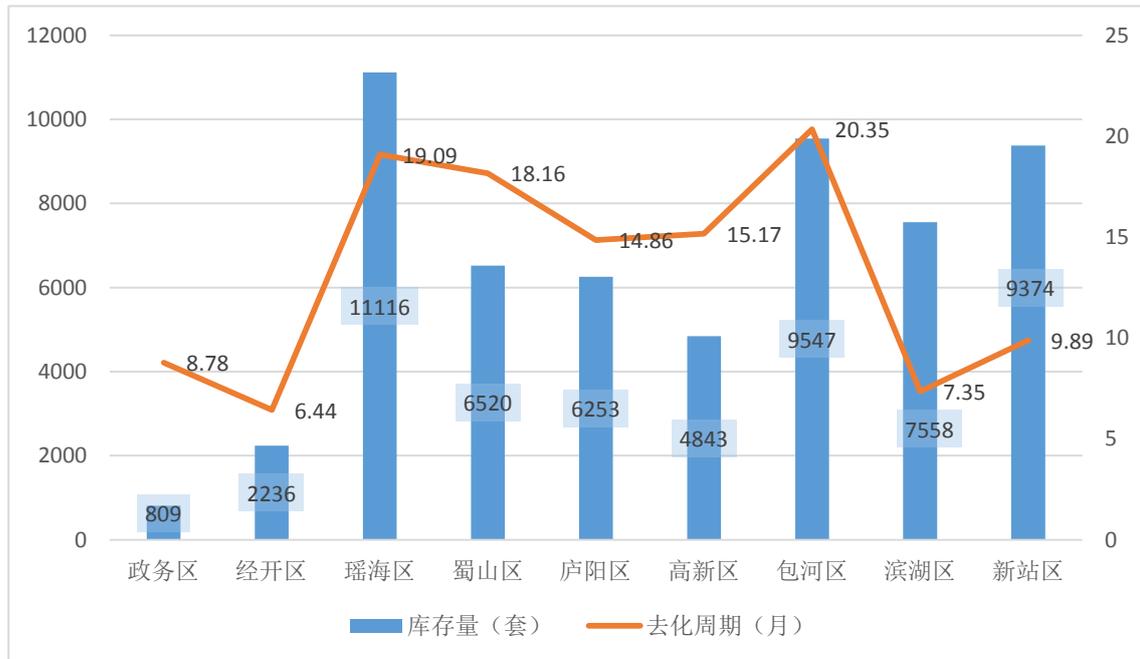


图 17: 截至12月31日合肥市各区域住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

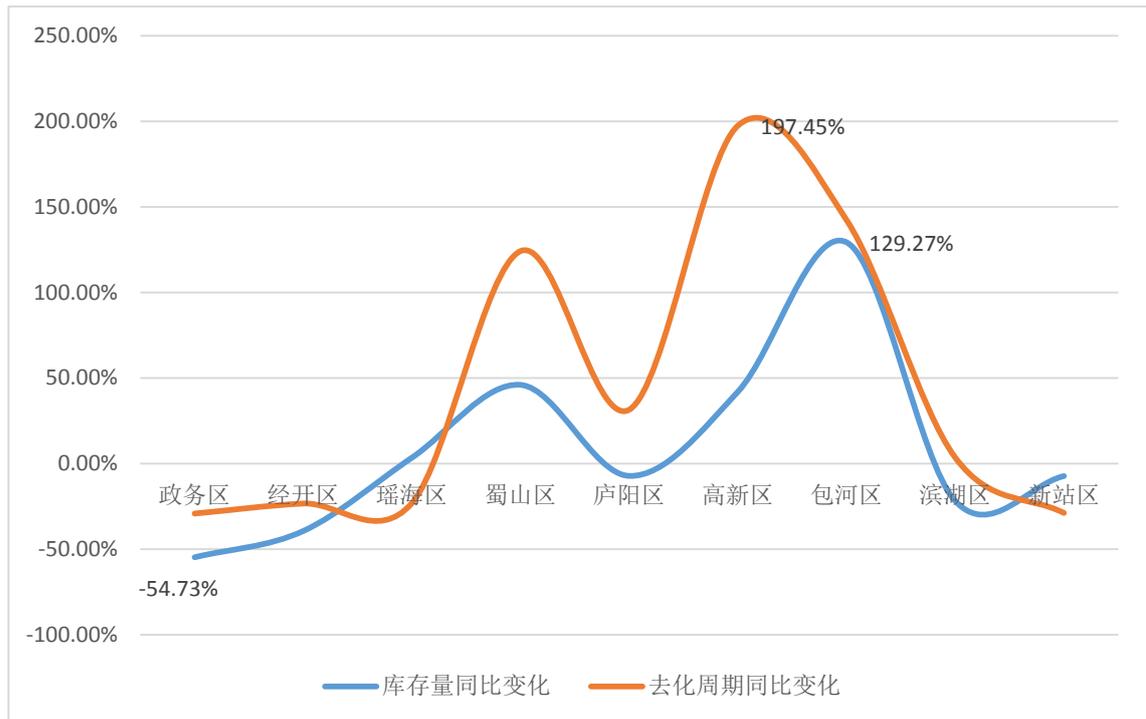


图 18: 2019 年 12 月 31 日合肥市区库存量及去化周期同比变动情况（数据来源：新安房产网）

（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，2019 年上半年合肥市房地产开发投资额小幅上升，下半年以来，受房企融资收紧政策以及政府对房地产市场调控的影响，7、8 月份房地产开发投资额同比下降，且住宅开发投资额同比下降幅度开始超过整体房地产开发投资额同比下降幅度，说明住宅市场受到政策调控的影响更为强烈和显著。9 月份，住宅开发投资额占整个房地产开发投资额的 98%，住宅开发投资同比增加 32.68%，创 2019 年最高记录。10、11 月份房地产开发投资额回落明显，但同比分别增加 5.48%、8.91%。纵观 2019 年 1-11 月，合肥房地产开发投资累计额、住宅开发投资累计额较 2018 年同期分别增加 8.44 亿元和 53.7 亿元，住宅开发投资额同比增幅超过整体房地产开发投资额同比增幅，说明房企对住宅市场仍保有较好的投资预期。

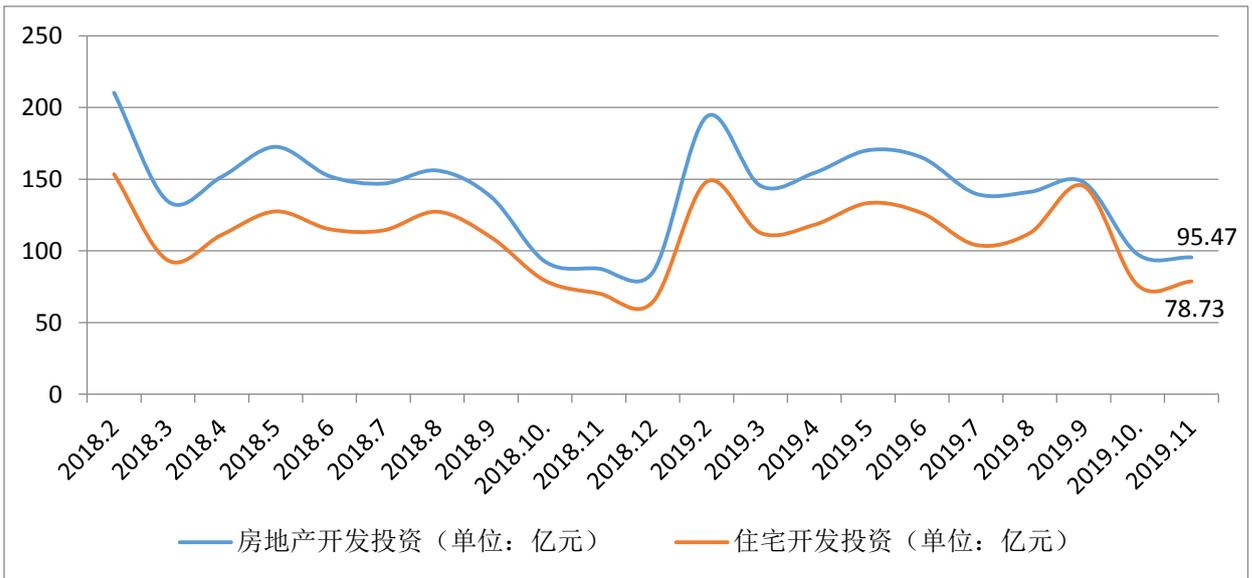


图 19: 2018年2月-2019年11月合肥市房产开发及住宅开发投资额
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据

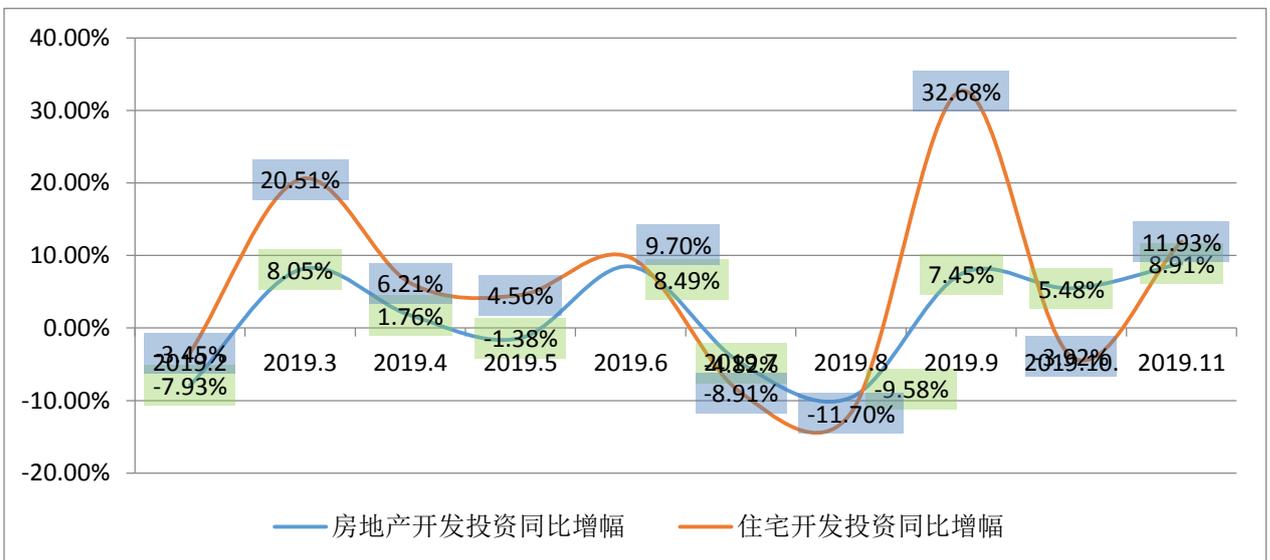


图 20: 2019年2-11月合肥市房产开发及住宅开发投资同比增幅
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据

2. 住户中长期贷款余额

2019年上半年,受“一城一策”调控政策的影响,全国房地产市场,包括合肥房地产都相对温热,甚至出现了过热苗头。数据显示合肥市住户中长期贷款余额自2019年2月份逐步攀升,3、4、5月份的环比增幅均达到1%左右,居民对住房市场的需求旺盛,刺激了上半年合肥楼市的过热发展。随后,监管部门对银行机构给出了窗口指导,控制住房贷款余额的不断增长,后期部分银行明确规定了停止发放二手房贷款,新建住宅贷款也因银行住房贷款余额指标限制而延迟发放。下半年,合肥住户中长期贷款余额增幅逐渐放缓,但该项指标已处于较高水平,截至11月底余额为5089.16亿元,环比增加0.54%,同比增加10.34%,占人民币各项贷款余额的33.44%,为近年来较高水平,在一定程度上挤占了实体经济的贷款需求。

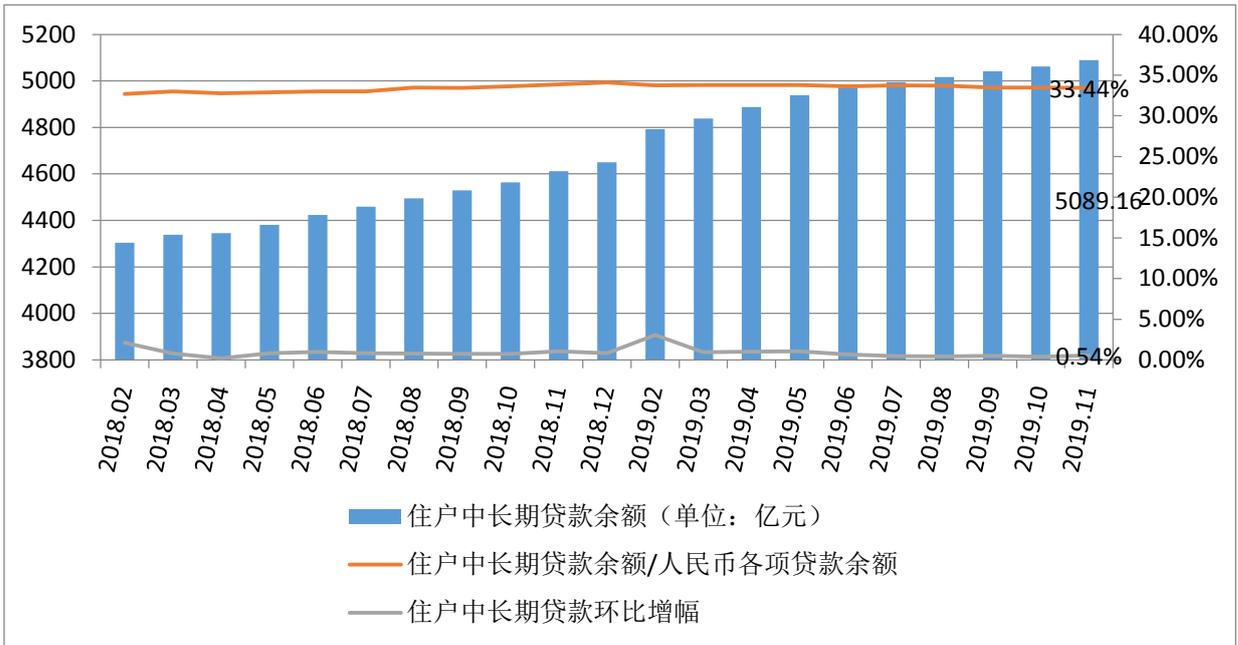


图 21: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况（数据来源：合肥市统计月报）

备注：2 月份数据为 1-2 月合计数据

三、宏观市场总结和展望

2019 年，国内外经济形势继续保持严峻状态，全球主要经济体增长步伐放缓，中美贸易关系不断在破裂和对话中反复进行，叠加部分区域性的军事冲突，全球经济、政治环境较为紧张；而国内经济在受到外部环境影响的同时，也面临着转型的压力，虽然长期向好的基本面未发生变化，但目前短期内的下行压力持续加大。据国家统计局数据显示，2019 年前三季度 GDP 增幅分别为 6.4%、6.2%和 6.0%，增速较 2018 年有所放缓，部分机构对中国 2019 年经济增长进行了预测，预计 2019 年 GDP 增幅为 6.1%。在经济下行压力的大环境中，政府下定决心不将房地产作为短期刺激经济的手段，对房地产市场的调控继续坚持稳定和长效调控机制，保持定力。

（一）政策以稳为主

2019 年，中国房地产市场发展主基调仍延续了 2018 年的“房住不炒”、“三稳”以及“因城施策”等方针，中央及地方政府在各类大小会议上反复、持续强调房地产市场的平稳运行，防止大起大落，保持政策的连续性。但 2019 年“因城施策”、“一城一策”甚至“一区一策”的调控方针运用较以往频繁，据中原地产研究中心数据统计，2019 年全国关于房地产政策的调控措施高达 570 次左右，刷新历史调控记录，同比涨幅高达 30%，2019 年也成为历史房地产调控政策最密集的年份。这些调控政策中有楼市过热之后的收紧措施，如监管机构对金融部门的房地产融资方面限制措施，政府对土地拍卖规则的不断更新等；同时亦有基于地方经济需要、楼市维稳需求而出台的原则性范围内的宽松政策，如落户政策放开、人才购房优惠、公积金贷款额度提升等。全国各地基于自身不同的发展特点和需求，出台了双向调控政策，限制和宽松手段并存使用，其最终目的均在于确保本地区房地产市场的稳定，从而维护国内整体房地产市场的稳定，不出现大幅波动的意外情形。房地产“三稳”目标在 2019 年得到了有效落实，各地出台的政策也有效抑制了房价上涨，保证了楼市的平稳运行，相比前几年，2019 年更强调稳定的重要性。

未来，房地产调控政策将继续延用以往“房住不炒”主调控基调，继续保护真实住房需求，延续严监管的态势，但双向调控手段会有所加强。一方面，房价上涨压力较大的城市，政府会继续出台关于土地供给等方面的创新调控手段，金融监管机构亦会作相应的窗口指导，配合政府部门控制房价，稳定市场预期；另一方面，对于房价下调压力、财政收入压力较大的部分二线城市以及三四线城市，政府会根据地方的实际情况来出台稳定政策，例如继续放开人才落户的门槛限制、加强金融信贷针对性支持、取消部分区域的限购等，稳定市场需求。

（二）房地产发展方向有所转变

在楼市调控“房住不炒”的长期政策基调下，政府对房地产市场的总调控政策仍会保持收紧，尤其不会放松对房价上涨的控制。在此宏观政策背景下，房地产市场的开发、销售、回利等方面将继续受到限制，政府亦不能通过抬高地价来从土地出让中获取更多的财政收入，而房地产市场的稳定更不能单靠政府对地价、房价的限制来实现，其他途径如不断推进住房租赁市场、升级相关措施也是稳定房地产市场发展的支持性选择。2019年底召开的中央经济工作会议在重申“房住不炒”的同时，也提出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房，这为全国楼市的发展指出了政策方向。

住建部数据显示，全国共有老旧小区近16万个，涉及居民超过4200万户，建筑面积约为40亿平方米。据初步估算，我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可高达4万亿元，如改造期为5年，每年可新增投资约8000亿元以上。因此，改造老旧小区、提升小区物业管理水平将成为房地产行业新的发力点，对于房企来说，这将是新的业绩增长点。同时，住房租赁市场随着政策的不断优化和升级也已步入规范有序的发展阶段。各地方政府在规范和促进租赁市场健康发展方面出台了诸多政策和积极举措，部分地区也开展了住房租赁方面的试点工作，产生的效果较为显著。

未来，各级政府将继续培育和发展住房租赁市场，强化对租赁房源的备案及监管，加强对机构化、规模化租赁企业的培育，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台，重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。发展租赁市场在解决新市民等群体住房问题时，亦可缓解楼市整体调控压力，维护市场稳定发展。

（三）房企经营压力不减

无论从周期还是效力方面，本轮房地产调控政策对房地产企业带来的影响较大，尤其是2019年对房企融资途径的限制，给中小型开发商带来了巨大的资金需求压力，而数次降准措施所释放的流动资金也明确禁止流入房地产市场，加之人口红利大潮已过，总体需求减弱。数据统计显示，2019年35家销售额超千亿的房企，其销售均价为11371.91元/m²，同比下降15.89%；截至2019年前11个月，全国房地产业土地购置面积累计下降14.2%，土地成交价款累计下降13%，溢价率逐步走低、流拍机率逐渐加大。2019年，房企的融资渠道受限明显加重，加之政府对房价的控制，市场竞争压力加大，房企拿地的积极性和能力受到约束，中小房企可能勉强维持经营，房企对市场的信心有不同程度下降。

未来，由于银行和各类金融机构普遍下调房地产行业增长愿景，房地产开发融资渠道管控可能进一步收紧，房地产金融侧收紧将常态化，但在货币政策趋向宽松的大背景下，行业总体资金供应状况应与2019年持平；同时，受资金链紧张和限售、限价等政策影响，中小房企经营困难导致的整合并购可能增多，行业集中度趋向提高，政

府亦会加强对房地产行业的重新洗牌和整合，防止出现房地产行业的资金链风险和金融系统风险。

四、合肥市场总结和展望

2019年合肥政府机构、监管部门严格贯彻了中央地产调控政策，遵循“房住不炒”的原则性基调，以加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，按照“因城施策、分类指导”要求，夯实了政府主体责任，保持了房地产市场的持续健康稳定，实现了价格指数总体可控、供求关系基本平衡的楼市发展局面。但2019年合肥楼市也经历了小幅波动情形，在上半年楼市发展出现过热苗头后，政府在土地拍卖等方面出台了相应的政策方针或进行了非公开窗口指导，下半年合肥楼市降温明显，三季度末至四季度期间，多类指标或数据下降明显。但整体而言，2019年合肥楼市各项指标的发展相对稳定、可控，其运行平稳度亦在预期之内。

（一）2019年合肥市场总结

1. 土地及住宅市场上、下半年行情波动明显

2019年春节过后，合肥土地市场及住宅市场均经历了“小阳春”，政府根据“五类”调控目标，切实加快了商品居住用地的供应节奏，仅1-6月份的土地成交量将近达到2018年全年水平，且平均溢价率较高，超60%；同时，随着刚需群体的释放，合肥住宅市场也在上半年经历了交易量稳定且不低的局面，交易均价也环比持续上升。土市在出现过热苗头后，地方政府均出台了针对性的土拍政策，如土地竞买资格审查、降低热点区域居住用地最高限价、调整商品住宅用地竞价方式等，在一定程度上限制了房企土拍竞买的能力和动力，加上房企融资渠道受到政策限制，下半年房企拿地谨慎度趋高，热情下降，土地流拍和转挂牌成为下半年土市发展常态，降温明显；宅市交易在出现量价齐涨后，监管部门加强了对购房的管控，虽然未出台相关政策措施，但下半年尤其是三季度末至四季度期间，住宅市场的成交量缩减明显，新建住宅的销售价格指数自9月份开始连续三个月环比下跌，直至12月份出现小幅度反弹。

2. 区域分化继续突显

首先，从土拍市场成交情况看，2019年合肥上半年土地市场热度高涨，房企积极拿地，下半年随着土拍新政的出台加之年末房企融资收紧，土拍市场出现周期性转冷，流拍数量增多，但数据显示，流拍的地块大都集中在四县以及庐阳，合肥市区以及热点区域的土拍行情依旧向好；综合全面成交情况来看，2019年仍有15宗地块溢价率破百，分别集中在包河区、蜀山区、新站区、滨湖区、肥东县、肥西县、巢湖市，且15宗溢价率破百地块中，以滨湖为中心、辐射周边肥西和巢湖的地块共占10宗，土地市场区域热度分化较明显；同时，楼面价破万元的地块亦有15宗，主要集中在包河、蜀山、高新和滨湖，这也表明了合肥未来房价的走势。其次，从新建住宅网签成交数据看，2019年滨湖区和新站区成交数量位居第一和第二，合计占市区整年成交量的43.3%，且成交价格均同比上涨。而瑶海区因2018年的量价基数较低，2019年其成交量同比增加近35%，价格同比增长7.72%。高新区受托于科技、研发等因素，2019年的成交均价同比上涨幅度较大，上涨7.24%，但成交量偏低，市场热度不高。最后，从2019年底的库存及去化数据看，政务区、经开区的库存量及去化周期均处于较低水平，市场供给状态较为紧张，而滨湖和新站区则处于高库存量、低去化周期状态，市场热度相对较高；相较于2018年同期数据，滨湖、新站、政务、经开四区的库存及去

化周期均处于下降状态，市场热度相对较高，其他区域如高新、包河、蜀山三区，无论是库存量还是去化周期，均同比上涨较多。

3. 住房租赁市场试点效果显著

2019年，根据国家关于促进住房租赁市场的发展方针政策，合肥市各级政府部门、监管机构加强了对租赁市场的政策支持和保障。首先，在租赁住房土地供给方面，合肥市积极推动集体建设用地租赁住房的试点工作，自然资源部牵头推动了包河、长丰两个试点项目的建设，实现了2018年建设1000套租赁住房的承诺，并在瑶海、经开、新站、肥东、肥西、巢湖、蜀山、安巢经开等8个县（市）区完成2000套集体租赁住房的选址；其次，在政策支持方面，2019年合肥市先后出台了如住房租赁市场发展财政奖补资金管理暂行办法、房屋租赁网络备案、土地拍卖方式向租赁用途倾斜以及五条创新探索住房租赁试点措施等，同时，监管部门也定期对租赁市场中的不规范行为进行公开和整治，保证和促进了商品房租赁市场的健康发展；最后，在租赁补贴方面，合肥市加强对新落户人才租房的补贴，按月公布租房补贴申请对象信息，同时，调整了市区公共租赁住房保障标准，加快解决了城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工以及外来务工人员的住房困难，在促进房屋租赁市场有序发展的同时也稳定了市民的住房需求。

（二）2020年合肥市场展望

2019年合肥作为重点调控的城市，无论从土地还是住宅成交方面都取得了预期的效果。未来，随着合肥城市定位的不断提升，城市功能的不断完善，特别是国家综合科学中心的设立及新产业新业态的发展，合肥的人口聚集能力不断增强，发展潜力持续加大，连续多年的人口净流入使商品住宅市场需求长期存在，居住用地地价上涨的压力也始终存在，从而进一步增加房价上涨的压力，因此，合肥将会继续成为调控的重点区域之一。

1. 根据图5显示的合肥2020年住宅土地供应计划看，合肥市区的住宅土地供给量相对于四县一市而言仍然较小，市区土地供给压力依然存在。未来短期内，合肥现有的土拍政策将继续维持，随着年末房企资金的回笼以及市场流动性整体宽松，2020年初土拍市场可能会有小幅回暖现象，但创新、升级的土拍政策可能会随着市场的不断发展而随时出台。

2. 合肥房地产市场的区域发展分化态势将延续，热点地区的土地和住房交易热度将继续维持甚至上升，房企对优质板块的争夺力度不会减弱，买房群体对附属价值较大的区域需求仍将保持高度热情。2019年滨湖区拍出较多优质地块，吸引了诸多品牌房企，加之未来五号线的开通，滨湖区房地产市场的发展潜力较大，住房价格将继续保持高位，刚需群体可能会更偏向于选择新站、瑶海以及三县地域；而政务区作为新生资源稀缺区域，依附其政务、学区、交通等板块优势，无论是可能推出的土地或是住房价格，也将继续保持合肥市头部水平，与滨湖板块类似，其市场流动性较高，能在流转中带来较高的溢价。

综上，研究认为2020年在房地产市场“一城一策”政策的指导下，在宏观形势保持稳定的前提下，合肥市房地产市场将不会出现过热现象。具体来看，新建商品住宅市场将保持稳定，价格将在合理区间波动。二手房市场的流动性值得重点关注，政务、滨湖以及学区较好地段的二手房市场受流动性溢价影响，可能会出现量价齐升，整体二手房市场受主客观因素的影响，市场流动性受限，可能会出现量价齐跌。

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。