

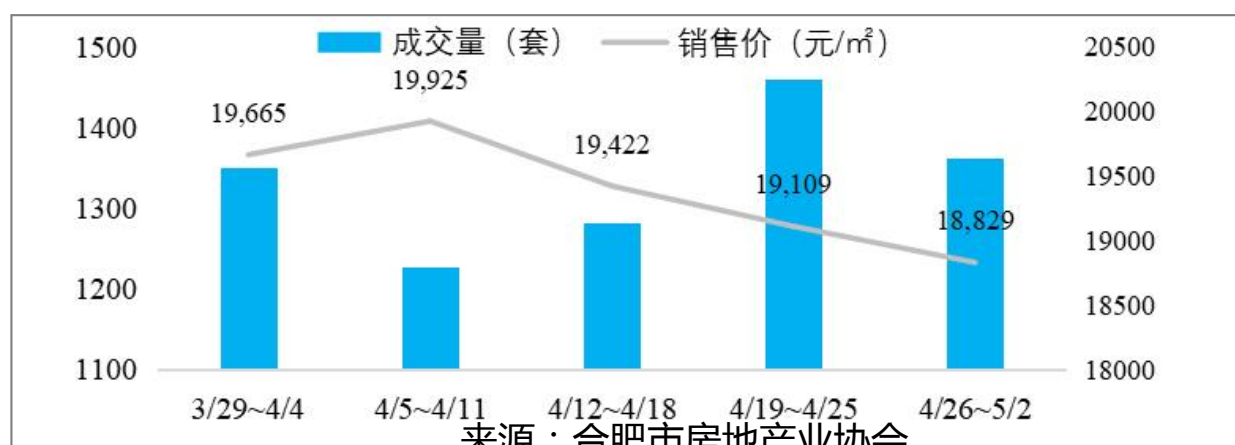
5月4日，合肥市房地产业协会对外发布的最新楼市数据显示，相比“新政八条”发布前，一、二手住宅市场均降温明显。“新政八条”发布之前，合肥楼市接连上涨、知名小区业主联合哄抬价格等话题频繁上热搜，成为各大媒体关注的焦点。

### 热度下降明显

5月4日，合肥市房地产业协会发布《房产新政第四周市场变化监测分析(2021年4月26日-5月2日)》。

《分析》指出，合肥商品住宅市场量价齐跌。商品住宅销售套数小幅下降，销售价格三连跌，近5周以来首次低于1.9万元/平方米。

近5周合肥商品住宅成交量和成交均价

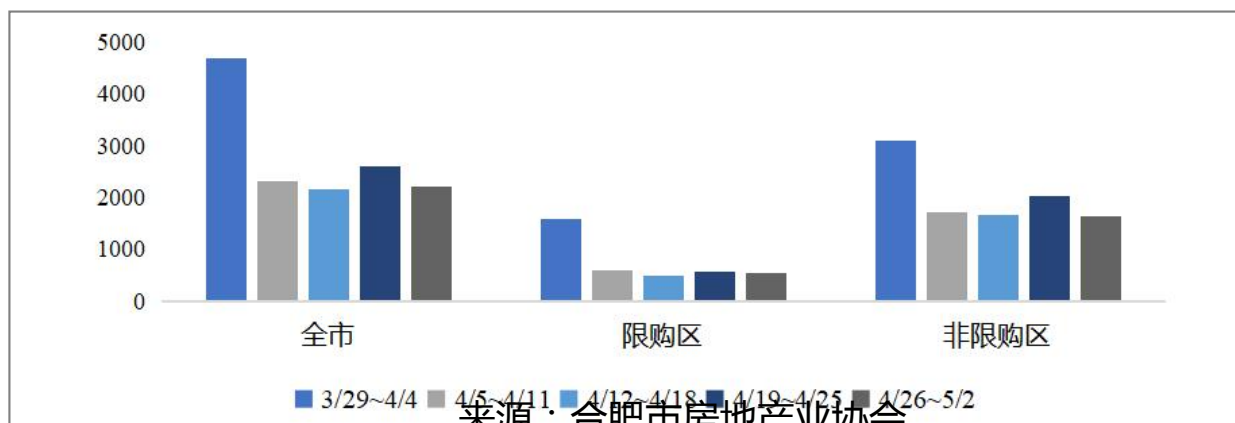


来源：合肥市房地产业协会

具体来看，上周合肥市区商品房销售2456套，其中商品住宅1363套，环比下降6.6%；销售均价18829元/平方米，环比下降1.5%，连续3周下跌；套均面积125.9平方米，较前一周增加4.4平方米。从价格分布来看，每平方米单价在1.5万元以下和2万元-2.5万元价格段占比上升，较新政发布前一周分别增加7.8个百分点和5.5个百分点；单价1.5万元-2万元和2.5万元以上价格段占比降低，分别较新政前一周下降8.0个百分点和5.3个百分点。

二手住宅市场降温明显。与新政发布前一周相比，限购区二手住宅成交量下降64.8%，非限购区成交量下降46.7%；全市二手住宅交易价格下跌2.6%，其中限购区交易价格下跌达4.0%。价格方面，上周合肥市区二手住宅成交均价17010元/平方米，较新政前一周下降2.6%。其中限购区均价26041元/平方米，较新政前一周下降4.0%；非限购区均价15165元/平方米，较新政前一周上涨2.4%。

## 近5周合肥市市区二手住宅成交量



热点区域市场逐步稳定。新政出台后，非限购区域优质学区房价格出现小幅上扬；随着时间推移，屯溪路小学、和平路小学、48中学区市场逐步趋于稳定。

具体来看，与新政出台前一周相比，上周屯溪路小学学区二手住宅成交58套，下降40.2%；和平路小学学区成交66套，下降51.1%；48中成交38套，下降58.2%；38中成交116套，下降41.7%。屯溪路小学、和平路小学、48中和38中学区成交面积分别下降41.6%、54.4%、60.2%和44.5%。与新政前一周相比，屯溪路小学学区二手住宅成交均价2.31万元/平方米，下降4.3%；和平路小学学区成交均价1.81万元/平方米，下降0.1%；48中学区成交均价2.35万元/平方米，增长1.3%；38中学区成交均价1.91万元/平方米，增长13.7%。

有关部门表示，将进一步加强住房市场监测，持续关注住房市场变化，保持二手住宅价格尤其是非限购区二手住宅价格变化在合理范围内。

## 调控新政为楼市降温

4月5日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，共涉及8条内容，让一度火热的合肥楼市遭遇到空前力度的调控降温。

上述8条内容主要包括：

一、稳定增加居住用地供应量，今年确保不少于9000亩，其中单列租赁住房用地900亩以上。

二、实施热点学区同一套住宅，6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位政策，二孩、多胞胎等法定情形除外。

三、采取热点区域二手房限购措施，企业限购、法拍房限购。

四、实行热点楼盘“摇号+限售”政策，并优先保障刚需群体。

五、从严控制商品住房定价。

六、加强住房贷款审慎管理。

七、在已建近17万套基础上，继续用足用好国家支持政策，加大加快租赁住房建设。

八、依法严查严处房地产销售中任何形式的价外加价和搭售等行为，严厉整治哄抬房价等房地产市场乱象和网上恶意炒作。

合肥是一个拥有千万人口的城市。根据合肥市政府新闻办公室微信公号“合肥发布”的消息，截至2020年9月，合肥市户籍人口和流动人口合计1039.5万人。在此之前，合肥楼市接连上涨、知名小区业主联合哄抬价格等话题频繁上热搜，成为各大媒体关注的焦点。

## 顶风作案哄抬房价！合肥市又有5名业主被约谈

发布时间：2021-03-23 17:53

凡本报记者署名文字、图片，版权均属新安晚报所有。任何媒体、网站或个人，未经授权不得转载、链接、转贴或以其他方式复制发表；已授权的媒体、网站，在使用时必须注明“来源：新安晚报或安徽网”，违者将依法追究法律责任。

新安晚报 安徽网 大皖新闻讯 3月23日，记者从合肥市房管部门获悉，近期合肥市再次出现个别小区业主通过微信群等平台煽动房价上涨，恶意炒作房价的行为，严重扰乱房地产市场秩序。3月18日、3月23日，合肥市公安、市场监管、房产管理等相关部门联合对“博澳丽苑”“中铁国际城”5名人员分别进行约谈教育。其中，3人被采取限制本市商品房房屋交易措施。

此前，合肥市公安局、网信办、房产局、市场监管局、民政局等5部门联合对通过微信群、微博发布煽动房价上涨言论的相关人员和自媒体先后进行约谈。图片来源于安徽主流媒体官网截屏

## 楼市调控措施频出

中原地产数据显示，2021年以来，全国房地产调控政策密集出台，且呈现逐月走高趋势。其中，4月份高达51次，3月份48次，2月份45次，1月份42次。截至目前，全国已经有广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、西安、深圳、上海、北京、杭

州、无锡、南昌等13个城市被住建部约谈督导，而这些城市基本都处于全国房价上涨前列。

中原地产首席分析师张大伟指出，从市场趋势看，这一轮二手房价格管控是本轮房地产调控的新事物，预计全国一二线城市二手房价格管控将成为趋势，更多城市可能加码二手房价格挂牌管控。

随着各地新年入学政策出台，针对学区房的调控成为热点。中原地产首席分析师张大伟指出，学区房炒作热情高涨背后的原因很多，但其核心还是因为资本热衷炒作稀缺资源。后续预计针对学区房的调控政策会有所加码，从而降低学区房市场的虚火。

张大伟指出，随着调控政策加码，短期内被调控的热点城市房价上涨将出现放缓迹象。