



# 合肥二手房成交量近期持续下行 专家建议“该出手时就出手”

今年一季度，随着前期积压的需求集中释放，合肥房地产市场成交量迎来了一波涨幅。进入二季度之后，不论是新房和二手房都在原来的基础上有所回落，其中二手房成交量4月以来则一直延续下行态势。对此，有业内专家分析称，目前合肥房地产市场整体仍保持稳定态势，对于购房者来说依旧建议“该出手时就出手”。  
记者 唐朝

## 合肥新房价格连续4月上涨

5月17日，国家统计局发布了今年4月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

数据显示，4月，合肥新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，同比上涨4.3%。4月合肥二手住宅销售价格环比下降0.1%，同比上涨0.8%。截至目前，新房价格已经连续上涨4个月，2023年1月、2月和3月的涨幅分别为0.7%、0.3%和0.3%。

分户型看，4月合肥新建商品住宅销售价格中，90平方米至144平方米中等户型价格涨幅最大，环比上涨0.2%；144平方米以上大户型销售价格环比上涨0.1%；90平方米及以下小户型销售价格环比下降0.1%。4月合肥二手住宅销售价格中，90平方米及以下小户型和144平方米以上大户型价格环比持平；90平方米至144平方米中等户型销售价格环比下降0.1%。

有业内专家表示，从国家统计局公布的4月房价数据来看，市场整体延续复苏的趋势，但城市间的分化，区域性的市场波动依然存在，在1至4月新房成交量同比上涨的大背景下，房价的支撑力依然存在，预计5月房价表现仍将保持和4月相当水平。

## 近期出台多项利好政策

“其实合肥新房市场这两个月表现不错，部分‘热门’楼盘依然进入摇号，虽然整体市场上看还是‘冷热不均’。”近日，合肥包河区淝河镇某楼盘的一名置业顾问向记者说道。

该名置业顾问所说的不错表现，与今年4月以来合肥出台的多项利好政策不无关系。4月初，合肥调整现有购房政策，内容包括扩大非限购区、刚需购房资格认定放宽、持省内居住证且居住于合肥市的非本市居民家庭可在限购区域购房、有60岁及以上或者有未成年子女的二孩及以上多子女本市户籍家庭可购买第3套住房。

而在住房公积金方面，4月10日起，合肥恢复住房公积金异地贷款业务；4月23日起，合肥多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷款额



## 二手房成交量延续下行态势

在二手房方面，贝壳平台数据显示，4月合肥二手房成交量为2127套，与2月份的3532套相比出现了大幅下降。而记者梳理发现，截至5月23日，本月在该平台成交的二手房为452套，成交量继续延续下行态势。

有业内人士表示，相对新房来说，二手房的降温迹象更为明显，自今年2月成交量上涨之后，合肥的二手房成交量正在逐月下跌，近期二手房市场还存在房东降价销售等情况。

“现在如果想尽快‘出手’二手房，基本上只有降价这一个方法，甚至有的房源还需要大幅降价才行。”近日，合肥滨湖一名中墅房产中介人员向记者说道。该名房产中介称，其工作的门店有一套房源挂牌已近一年，如今挂牌价从260万降到220万，可依然“无人问津”。

“对于很多购房者来说，如果看到一套关注的房源三、四个月还没卖掉，那肯定会更加偏向观望心态。”该名房产中介说道。

与此同时，虽然近期合肥二手房成交量走低，但二手房价格仍处于平稳态势。安居客平台数据统计，截至5月23日，该平台二手房挂牌均价为16217元/平方米，环比略降0.7%；4月挂牌均价为16222元/平方米，较3月的16158元/平方米略有上涨；而从2022年12月以来，该平台上的二手房挂牌均价则一直变化不大。

## 整体看市场仍处于健康状态

“今年二季度以来，合肥房地产市场还是出现了一些变化。”郭红兵表示，今年一季度由于去年积压的一些购房需求得到了释放，所以出现了一波‘高潮’；二季度则无论是新房和二手房都在原来的基础上有所回落；整体来看，合肥房地产市场还是处于比较健康的状态。

郭红兵介绍，目前的合肥新房市场的“差异化”，仍主要表现为不同区域之间的差异化；而二手房市场进入到4、5月以后有点“遇冷”。“相对来说，目前中低价位的刚需类二手房好卖一些，而新房市场则是高端改善型的住宅更好卖一些。”郭红兵说道。

从当前的市场形势来看，郭红兵认为，对于购房者来说，不论是购买新房或二手房都不应该犹豫。“因为整个合肥房地产市场还是处于稳定态势，所以对于购房者来说还是该买就买。”郭红兵向记者说道，“另一方面，现在市场上可挑选的房源还是比较多，刚需和改善型需求都可以‘积极入市’，毕竟合肥是一个新兴发展的城市，购房者如果期盼着房价大降肯定是不现实的。”

度提高至65万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至75万元；5月23日起，缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。

另一方面，记者注意到，合肥新房的供应量近期则有所下降。据克而瑞安徽区域的不完全统计，5月1日至14日合肥新房供应面积约7.53万平方米，4月合肥新房供应面积约47.53万平方米，3月新房供应面积约68.17万平方米，环比下降较为明显。

对此，安徽省房地产业协会副秘书长郭红兵认为，春节以后合肥出台的多项政策，对提振市场信心起到了一定的作用；同时，由于合肥的限购政策力度相对不是特别大，所以在实际作用上并不明显。

二手房