

合肥

HeFei

政策先扬后抑，热点区域升温 区域分化延续，市场空间扩容

【回顾】

2020年合肥土地市场供需结构性矛盾突出，热门区域供地紧缺，房企争夺激烈，进驻门槛持续提升。新房市场受土地补给放缓、可售存量下滑影响，个别区域出现“一房难求”现象，整体热度走高，区域分化现象依然突出，主力市场流量集中于滨湖、包河、经开等西南板块，投资及改善需求迅速释放，肥东、新站及北部组团等区域市场回升力度相对较弱。年末随着热点板块“房荒”现象的加剧，部分需求向东北板块转移，瑶海、新站存量压力较大区域的成交量及成交效率有所提升，外围三县热度也呈现不同程度的回升。

【展望】

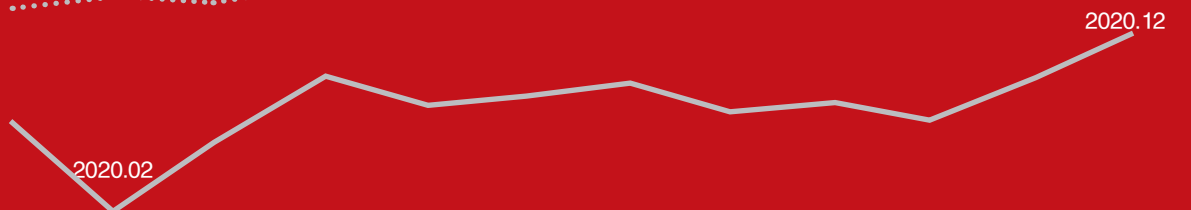
2021年合肥全力推进五大片区建设，东部新中心、运河新城等迎来集中开发，市场发展空间大。全市土地供应增加预期强，房企仍将维持较高拿地积极性，成交量价或稳中有涨。新房市场预期仍然向好，区域间成交量分化有所好转，新站、肥东、北部组团等市场流量将走高，价格分化仍然明显，热点区域价格上涨动力足，改善型及投资型需求旺盛，限制性政策或将持续收紧，其余区域价格则总体平稳，整体市场规模支撑度强。

(截至2020年12月数据)

2020年度房价走势



2020年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年合肥（九区三县）商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积 (万 m ²)	1082.3	4.6%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	731.95	-35.2%
	成交面积 (万 m ²)	1196.4	18.3%		* 成交金额 (亿元)	496.6	-34.5%
	* 库存面积 (万 m ²)	813.9	-20.3%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	6785	1.1%
	成交均价 (元/m ²)	15352	6.2%				

2020 年合肥各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
蜀山区	27.1	-61.7%	57.5	11.3%	18240	9.2%	政务区	0.5	-88.1%	5.8	-67.5%	22774	-4.3%
庐阳区	66.9	11.3%	90	51.1%	18302	6.1%	新站区	130.8	9.1%	122.5	-8.3%	13190	4.8%
包河区	111.1	-1.6%	143.1	132.4%	18825	9%	滨湖区	144.2	-1%	181.8	1.9%	20705	17%
瑶海区	70.2	-15.1%	80.1	16.1%	13999	6.7%	长丰县	121.6	9.6%	121.9	-3%	10587	-6.8%
高新区	60.3	1.7%	76.7	49.4%	17437	13.4%	肥西县	155.5	15.7%	133.5	43.9%	11096	-17%
经开区	55.6	54.5%	50.3	3%	14892	7.8%	肥东县	138.6	41.5%	133.1	10.3%	11149	-1.7%

(注: 1. 数据来源: 合肥土地市场网、合肥市住房保障和房产管理局、合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2020 年合肥商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增供应面积 (万 m ²)	1082.3	666.5	415.8	网签均价 (元/m ²)	15352	17467	10954
同比	4.6%	-3.5%	21.1%	同比	6.2%	10.9%	-8%
网签面积 (万 m ²)	1196.4	807.8	388.6	2020 年底存量 (万 m ²)	813.9	397.3	416.6
同比	18.3%	20.2%	14.5%	同比	-20.3%	-18.8%	-21.6%

2020 年一级市场发展回顾

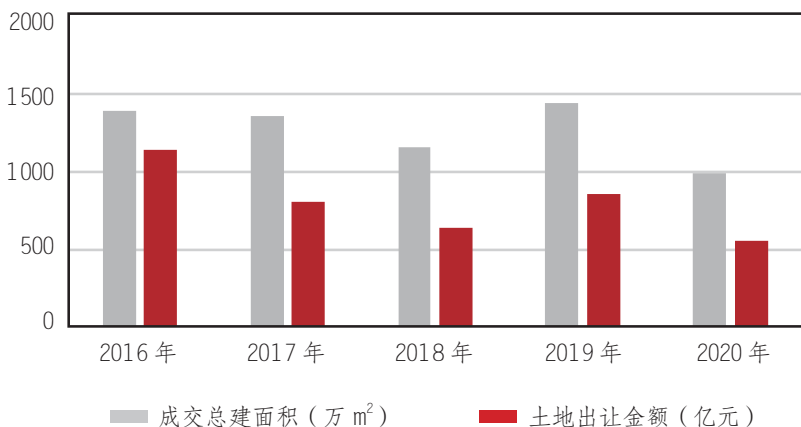
土地供应放缓, 新房量价上涨, 存量下滑明显, 市场热度回升

2020 年合肥九区三县合计成交商住用地建筑面积 731.95 万 m², 同比下跌 35.2%; 成交金额 496.6 亿元, 同比下跌 34.5%; 成交楼面价 6785 元/m², 同比上涨 1.1%; 房企竞自持面积 37.86 万 m², 同比增加 33.16 万 m²。

2020 年土地市场供求量双双回落, 土地供求规模达近年来最低值, 成交楼面价稳中有升, 但从房企实际置地成本看, 由于 2019 年下半年以后土拍竞买规则改为“最高价 + 竞自持”, 自持规模占比提升明显, 房企拿地成本持续提升。2020 年经营性用地供求主要集中于肥西县、新站区及长丰县等外围县区, 滨湖区、高新区、包河区、经开区等热门区域推地规模小。房企对后市预期看好, 补仓意愿较强, 多宗地竞自持建面达到地块合计总建面的 40% 以上, 品牌房企对合肥布局的积极性仍处高位, 合肥市场进驻门槛进一步提升。

从年度市场走势看, 滨湖区、高新区、包河区等热门区域市场热度持续较高, 所推地块参拍企业数量众多, 多数进入竞自持阶段, 竞得房企多为 TOP50 房企, 土地热度常年维持高位, 而瑶海区、新站区、北部组团、肥东县等外围片区上半年热度相对较低, 下半年受整体市场带动, 热门区域房企置地难度加大, 市场热度转移, 土地市场表现向好。

2016—2020 年合肥经营性用地（不含工业）成交走势



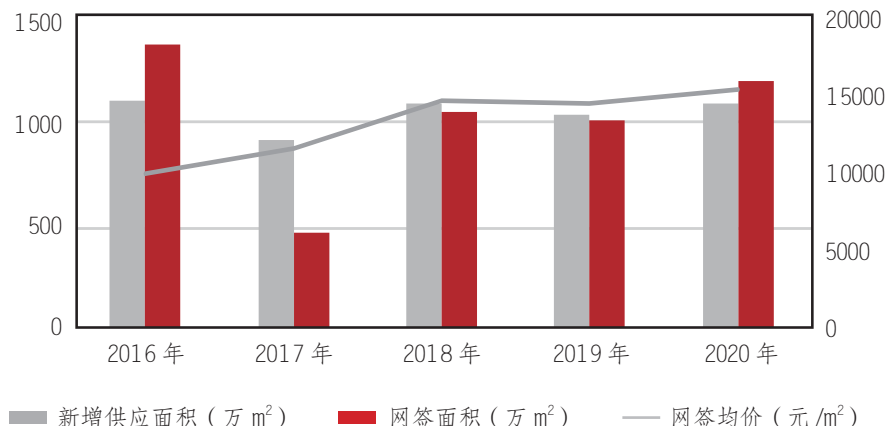
2020 年二级市场发展回顾

2020 年合肥九区三县商品住宅新增供应合计 1082.3 万 m²，同比上涨 4.6%；成交 1196.4 万 m²，同比上涨 18.3%；成交均价 15352 元 / m²，同比上涨 6.2%；总体呈现供求上扬，价格稳步上扬趋势，市场活跃度较高，整体表现较好。

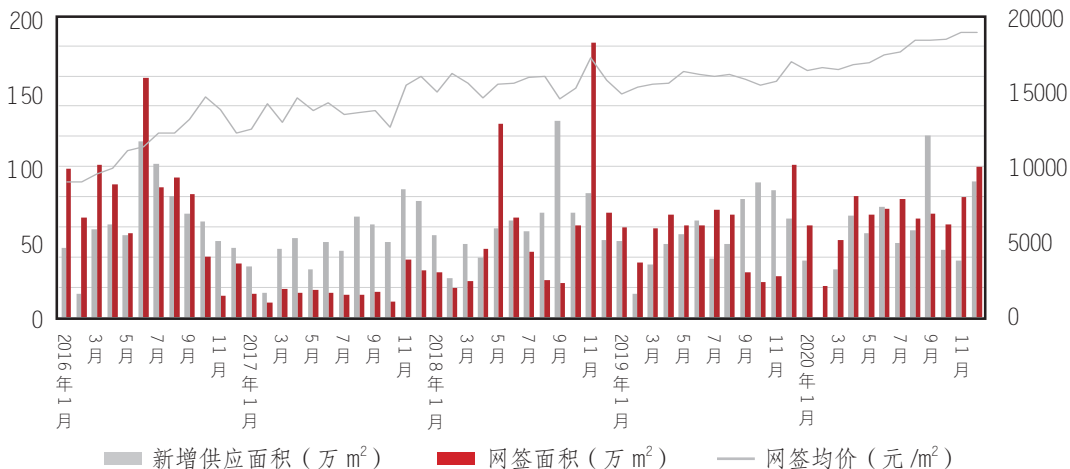
从年度市场走势看，年初受到疫情影响，合肥市场基本陷入停滞，供应量和成交量均跌至历史低位，市场热度低，3 月以后疫情防控逐步趋于稳定，商品住宅市场逐步恢复常态并迈入上升通道，市场表现稳步向好，一方面，宏观层面金融宽松货币扩张，合肥方面政策管控相对宽松，投资需求快速上升，热门区域市场热度率先走高，供求量涨幅明显，提首付、摇号等现象频出，市场呈现“一房难求”现象；另一方面，全年土地供应规模锐减，热门区域项目在售楼量及后续储备货量不足，房企补仓意愿强烈，地价持续居于高位，市场上涨预期增强，投资投机购房需求旺盛，热门区域供求矛盾进一步加剧，市场热度持续高涨。四季度末市场上行预期传导至瑶海、新站、肥东等近郊区域，区域热度亦有所上扬。

2020 年合肥市场区域分化现象更突出，滨湖区、包河区、高新区等区域为近年规划发展热点区域，区域规划发展力度、房地产开发水平相对较高，客户认可度高，区域市场热度居于全市高位，全年成交量占比较大，新房价格稳中有升，二手房价格则率先上扬且涨幅较大，一二手房价格倒挂明显。政务区作为全市价格最高区域，市场主力成交以存量二手房为主力，学区带动作用显著，二手学区房价格涨幅高。而新站区作为市九区中价格最低的区域，吸纳众多刚需客群，市场流量大，但价格长期居于低位，与滨湖、包河、高新等区域价格差距逐步扩大。北部组团、肥东县等外围区域在售及待售货量大，成交效率相对较低，价格折扣力度大，全年成交量价仍承压，发展形势仍然相对严峻。

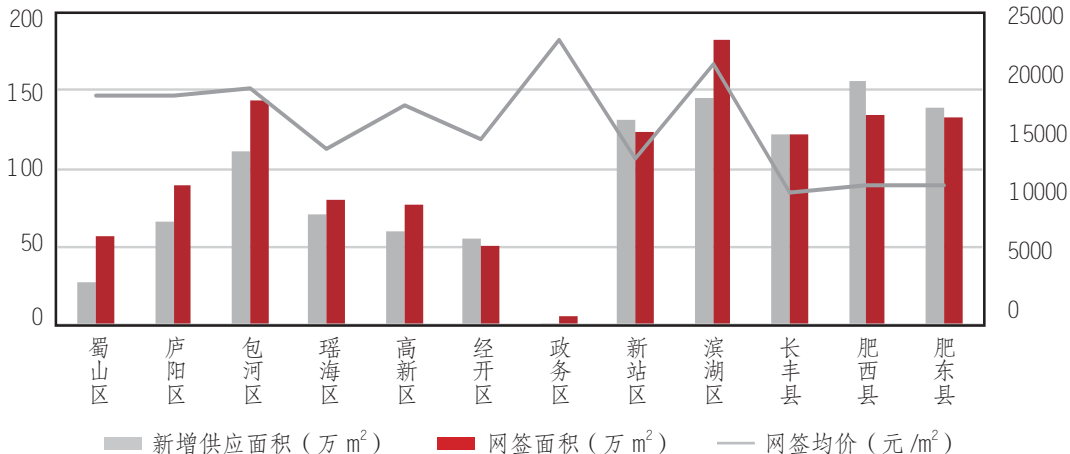
2016—2020 年合肥九区三县商品住宅供求量价走势



2016—2020 年合肥九区商品住宅供求量价月度走势



2020 年合肥各区商品住宅供求价



2021 年房地产市场展望

2021 年是“十四五”规划开局之年，合肥 GDP 总量突破万亿，多项重点交通、医疗、产业、教育等基础设施加速建设，综合性国家科学中心和全国性综合交通枢纽地位更加夯实，城市发展前景向好，房地产市场发展基础更为坚实。

从政策走势看，在当前的市场高热背景下，合肥楼市调控政策持续收紧，现已相继封堵补社保、假离婚、假落户等政策漏洞，打击市场不合理的投资投机需求，2021 年政策走势将依市场走势而定，预计整体将维持稳中趋紧态势，促进市场回归平稳健康发展轨道。

从土地市场看，2021 年为缓解整体土地市场供不应求的矛盾，土地供应量将增加，尤其是滨湖、包河、经开、高新等热门区域，将一定程度增加住宅类用地供应。地价方面，滨湖、高新、包河等热门区域市场空间较大，发展向好预期强，房企争夺依然激烈，预计价格将持续居于高位，涨幅则维持较小范围，但受合肥现有土拍竞自持政策影响，预计房企竞自持规模仍较高，热门地块多数货量将由房企自持，实际可入市货量有限，对缓解热门区域市场供求矛盾的作用相对不足。

从新房市场看，滨湖、高新、经开等热门区域可售货量不足，后续成交规模将有所下滑，但市场热度仍将维持高位，价格保持平稳上涨；在热门区域供应不足的影响下，市场热点将逐步传导至新站、瑶海、肥东、北部组团等区域，区域内的竞争形势将有所缓解，加快项目去化，价格也将呈现稳中有升趋势。

二手房成交占比持续攀升；预计 2021 年二手房市场仍将保持较高热度，尤其是优质学区房、品质住宅仍将引领市场，价格涨幅仍较大，而其它区域新房在售货量较大，客户可选择面广，二手房市场热度短期内仍将维持相对低位。