



# 兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2020 年第 20 期总第 99 期 · 行业观察

## 2020 年合肥房地产行业研究报告（四）

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 10 月 30 日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



### 内容摘要：

- ◆ 在国内疫情得到有效控制后，近期全国楼市数据从修复逐步转为增长，部分地区的楼市也因疫情期间宽松政策的延续而出现过度火热局面，中央及相关地区也纷纷表明和出台了促进房地产市场平稳运行的调控基调和政策措施，因此近期调控政策整体趋于收紧。展望四季度及春节前，宏观经济将继续稳步向好，房地产金融监管政策将持续强化，房企资金压力将继续凸显，楼市调控效果也将进一步显现，但总体来看，楼市调控政策持续收紧的空间有限。
- ◆ 从信贷政策数据看，合肥将继续保持对新房和首套房需求的支持力度，保证市场中的刚性住房需求以及新房市场的发展，二手房市场发展空间将继续受到一定程度的挤压。同时，合肥也将从新建和延长地铁线路、改造城市生活环境等诸多方面继续加强基础设施建设，并不断引进和发展新兴产业项目，继续吸引合肥都市圈内其他城市的人口流入。

## 2020年合肥房地产行业研究报告（四）

## 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        | 提高办事效率  | 6月2日，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会联合出台《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号），要求年底前全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，全国所有市县力争实现“一窗受理、并行办理”全覆盖，一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日以内。  |
|           |   | 7月2日，住房和城乡建设部会同最高人民法院、公安部、人民银行、税务总局、银保监会印发《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》，进一步提高房屋网签备案数据的使用效能，深化“放管服”改革，提升公共服务水平，促进房地产市场平稳健康发展。  |
|           | 深化农村宅基地制度改革   | 6月30日，中央全面深化改革委员会第十四次会议召开并通过《深化农村宅基地制度改革试点方案》，要求深化农村宅基地制度改革，要积极探索落实宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权、适度放活宅基地和农民房屋使用权的具体路径和办法，坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这三条底线，实现好、维护好、发展好农民权益。   |
|           | 推进城镇老旧小区改造  | 7月20日，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。<br>8月6日，国家发展改革委副主任宁吉喆接受人民日报采访表示，要有效扩大投资需求，重点是用足用好中央预算内投资、地方政府专项债券、抗疫特别国债资金，推进“两新一重”建设。加大公共卫生、应急物资储备、交通能源等领域补短板力度，实施城市更新，加快城镇老旧小区改造。要深入实施重大区域发展战略，推动城市群、城乡一体化建设，源源不断释放内需的巨大潜力。 |
| 加强房地产融资监管 | 8月20日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。<br>据了解，“三道红线”融资管理规则亦在本次会议上提出。9月14日，在国务院政策例行吹风会上，人民银行副行长潘功胜首次对近期备受关注的房地产融资新规表态，称该规则有利于矫正一些企业盲目扩张的经营行为，也有利于防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。 |   |



|    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 中央 | 严防信贷资金流入房地产            | 7月12日，银保监会正式出台《商业银行互联网贷款管理暂行办法》，要求商业银行应当与借款人约定明确、合法的贷款用途，贷款资金不得用于购房及偿还住房抵押贷款等用途。  |
|    |                        | 9月16日，银保监会印发了《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，通知规定，小额贷款公司应当与借款人明确约定贷款用途，并且按照合同约定监控贷款用途，贷款用途应当符合法律法规、国家宏观调控和产业政策。小额贷款公司贷款不得用于以下事项：股票、金融衍生品等投资；房地产市场违规融资；法律法规、银保监会和地方金融监管部门禁止的其他用途。  |
|    | 继续贯彻“房住不炒”政策<br>稳定楼市发展 | 7月24日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市人民政府负责人参会。会议提出要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。 |
|    |                        | 7月30日，中共中央政治局召开会议，再提“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。”  |
|    |                        | 8月6日，人民银行发布的《2020年第二季度中国货币政策执行报告》指出，将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。  |
|    |                        | 8月26日，住房和城乡建设部在北京召开部分城市房地产工作会商会。会议强调，要毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。会议要求，切实落实城市主体责任，提高工作的主动性，及时采取针对性措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。  |
|    |                        | 6月12日，在住建部指导支持下，沈阳、南京、合肥、青岛、长沙5个城市政府在京与中国建设银行签署发展政策性租赁住房战略合作协议。这是继5月9日广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等6个城市首批签约后第二批获得建行政策性租赁住房贷款支持的城市。按照合作协议，未来3年，建设银行将向上述5个城市提供不少于1100亿元贷款，支持筹集政策性租赁住房超40万套（间）。                                     |
|    |                        | 9月7日，住房和城乡建设部发布关于《住房租赁条例（征求意见稿）》公开征求意见的通知，涉及保障承租人合法权益，加强对租赁机构的监管等内容，将对住房租赁市场秩序进行规范，促进住房租赁市场健康发展。  |

|      |                  |  |
|------|------------------|--|
| 先发地区 | 实施调控政策<br>稳定楼市发展 | <p>7月6日，宁波市自然资源规划局联合住建部、人民银行、银保监会三部门印发了《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，对当前宁波偏热的房地产市场进行“降温”，有力保障刚需，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。通知从保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管、保障自住住房需求以及强化市场销售管理等方面提出稳定房地产市场的“十条”新政。</p>                                     |
|      |                  | <p>7月15日，深圳市住房建设局等八部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，具体包括调整商品住房限购年限、完善差异化住房信贷措施、发挥税收调控作用、细化普通住房标准、加强热点楼盘销售管理、推行房屋抵押合同网签管理、加大二手住房交易信息公开力度、严厉打击房地产市场违法违规行为等八方面内容。</p>  |
|      |                  | <p>7月22日，南京市住房保障和房产局等7部门联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，具体包括加强土地市场调控、支持刚性购房需求、完善住房限购政策、加强热点楼盘销售管理、规范新建商品住房装修行为、增强存量住房交易信息透明度、维护诚信规范的市场秩序、营造健康良好的社会氛围、强化属地监管责任等九方面内容。</p>  |
|      |                  | <p>8月30日，无锡市颁布了《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，内容涉及加强土地市场管控、支持居民合理自住需求、坚决遏制投机炒房、整顿规范房地产市场秩序、加强房地产市场监测分析五个方面。</p>   |
|      |                  | <p>9月3日，东莞市住房和城乡建设局等六部门联合发布《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，内容涉及二手商品住房在途交易的认定、商品住房限购政策、商品住房限转让政策、对购房人提供的材料真实性产生的后果、商品住房限转让期限未满足提前出售等。</p>  |
|      |                  | <p>9月14日，成都市政府办公厅出台《关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》，就保持成都市房地产市场平稳健康发展提出了15条举措。在完善住房调控政策方面，通知提出，严格执行住房限购政策，加强购房资格审核，严厉打击弄虚作假行为；提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%；发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年等。</p> |
|      |                  | <p>9月22日，长春市人民政府办公厅发布《关于落实城市主体责任 进一步加强房地产市场调控的通知》，从加强住房用地供应管理、完善商品住房用地供应方式、加快发展住房租赁市场、继续实施商品住房价格指导、调整商品住房信贷政策、进一步规范房地产市场秩序、加强舆论引导等七方面给出了相关调控规定。</p>  |
|      |                  | <p>9月29日，银川市人民政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，全面落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，加强房地产市场调控。通知提出了要加大土地供应量、建立房价和地价联动机制、完善差异化住房信贷措施、加大住房保障供应力度、实行商品住房限购限售政策、依法严厉打击投机炒房行为等内容。</p>  |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 先发地区         | 支持发展住房租赁市场,规范市场运行   | 6月28日,南宁市住建局发布《关于做好南宁市公共租赁住房货币补贴保障工作的通知(征求意见稿)》,明确了货币补贴发放对象、货币补贴保障面积标准等内容。在货币补贴发放对象方面,明确了两类对象,第一是享受货币补贴的本市城市低收入家庭和个人,第二是已取得南宁市本级有效公共租赁住房保障资格尚未实物配租,在本市城市规划区范围租赁市场住房居住并办理租赁备案的相关非城市低收入家庭和个人。  |
|              |   | 8月11日,山西省住房和城乡建设厅、省发展和改革委员会、省人力资源和社会保障厅等联合发布《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》,明确规定房地产中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构,不得将金融服务与其他服务捆绑。   |
|              |   | 8月17日,杭州市住房保障和房产管理局发布的《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》提出:一、2020年8月31日起,住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入租赁资金专用存款账户管理。二、2020年9月30日前,“托管式”住房租赁企业对2020年新增委托房源,应对应房源的风险防控金缴交到位;对存量委托房源,应缴交风险防控金30%,剩余风险防控金缴纳时间按规定顺延执行。 |
|              |   | 9月7日,北京市住房和城乡建设委员会、财政局联合印发的《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》称,将为培育和发展住房租赁市场安排专项资金,资金主要用于多渠道筹集租赁住房房源,支持集体土地建设租赁住房、改建租赁型职工集体宿舍;加强和完善住房租赁信息、数据和管理等。   |
|              | 出台共有产权住房指导意见  | 7月29日,广东省住房和城乡建设厅等六部门发布《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》,从共有产权住房建设管理、分配管理、供后管理等方面,对共有产权住房的发展给予了明确指导及政策支撑。意见同时明确,供应对象限定为城镇无房家庭。   |
|              | 城市更新、改造   | 9月9日,重庆市住房和城乡建设委员会公布了《重庆市城市更新工作方案》,方案提出,以改善人居环境、补齐城市短板、提升城市品质、治理“城市病”为核心,统筹推进重庆市城市更新,做好存量住房改造提升和城镇老旧小区改造,大力发展租赁住房。重庆市城市更新工作主要涉及老旧小区改造提升、老旧工业片区转型升级、传统商圈提档升级、公共服务设施与公共空间优化升级、其他城市更新情形等五个方面。   |
|              | 公积金贷款监管趋严   | 6月9日,长沙住房公积金发布了《长沙住房公积金个人住房贷款管理办法》,新《办法》明确,增加配偶作为共同借款人,承担偿还贷款的连带责任。同时,支持已婚缴存职工首套房及二套改善型住房贷款,对单身职工,支持其首套房住房贷款。增加了因存在呆账、核销、信用卡严重失信产生的止付等个人征信负面信息不予贷款的条款。   |
| 出台区域性公积金便利政策 | 8月20日,沪苏浙皖等长三角三省一市住建部门在上海共同签署《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》,这标志着长三角住房公积金一体化正式落地。协议公布了首批一体化实项目,其中就包括长三角公积金异地贷款缴存使用证明、长三角购房提取异常警示等项目。这意味着依托长三角政务服务“一网通办”专窗,公积金异地业务办理流程进一步优化,办事效率进一步提升。 |  |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>先发地区</b></p> | <p style="text-align: center;">支持首套房住房贷款</p>   | <p>7月22日,宁波市住房和城乡建设局、自然资源和规划局联合发布的《关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》称,符合条件的“无房家庭”可在市六区优先认购一套商品住房,该套住房要求在取得不动产权属证书满5年后方可转让。</p>   |
|  | <p style="text-align: center;">人才、落户政策继续频现</p> | <p>6月22日,南昌市出台《关于支持大学毕业生和技能人才来昌留昌创业就业的实施意见》,从落户有奖励、就业有补贴、创业有扶持、购房有实惠、岗位有保障等方面切入,用真金白银招才引智。</p>   |
|  |  | <p>7月16日,北京发布新版《北京市积分落户管理办法》和《北京市积分落户操作管理细则》,共12项条款,包括积分落户目标原则、资格条件、指标体系、基本流程和法律规范等内容,维持“4项资格条件+2项基础指标+7项导向指标”政策框架不变,主要对6项导向指标在操作层面进行了调整优化。</p>  |
|  |  | <p>7月30日,广东省东莞市住房和城乡建设局印发的《东莞市人才安居办法(试行)通知》指出,每年招拍挂出让的住宅用地、政府主导的城市更新单元(项目)改造方向为住宅用地的,原则上应配建不少于住宅总建筑面积10%的安居房,用于人才住房等用途。符合条件的各类人才可享有不同级别的综合补贴,且可同时申请租购人才住房。如诺贝尔奖获得者、院士等前沿科技顶尖人才和国际一流战略科学家可向东莞市人力资源社会保障局申请人才安居,享受200平方米左右免租8年的人才住房。在东莞市全职工作满8年、贡献突出的,可无偿获赠该住房。</p>                                     |
|  |  | <p>8月1日,苏州市高新区住建局、高新区人才办关于印发的《苏州高新区人才优先购买商品住房操作办法》称,在高新区就业、创业并连续缴纳社保或个税12个月及以上,申请人个人及家庭(含未成年子女)在苏州大市范围无自有住房且1年内无住房交易记录的本科和硕士人才;在高新区就业、创业,申请人个人及家庭(含未成年子女)在苏州大市范围内无自有住房的博士、区人才办认定的高层次紧缺人才和特殊人才。申请人在本办法施行后,将家庭拥有的住房转移至配偶或未成年子女名下后离婚造成无自有住房的,自该住房不动产转移登记满两年后方可申请优购房资格。一个申请人及家庭(含未成年子女),只享受一次优先购房政策。</p> |
|  |  | <p>8月5日,南宁市住房公积金管理委员会审议通过了《关于高层次人才使用住房公积金贷款有关政策的通知》,进一步加大人才发展体制机制改革力度,提升对高层次人才住房公积金贷款支持力度。通知从使用的范围对象、具体可贷款额度、具体贷款次数及套数的认定标准、公积金缴存时长等方面给出明确规定。</p>  |
|  |  | <p>9月23日,上海学生事务中心(上海市高校毕业生就业指导中心)发布《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》。办法明确提出,将之前“以北京大学、清华大学为试点,探索建立对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生,符合基本申报条件可直接落户”的政策,范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”。</p>   |

|      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| 先发地区 | 规范商品房销售、网签备案以及预售资金管理 | 7月14日，大连市住房和城乡建设局发布了《关于规范商品房销售和网签备案行为的通知》和《购房注意事项提示》，对开发企业销售、网签行为进一步规范，要求各开发企业明确告知房屋抵押情况，约定解除抵押时间，收取购房人首付款或全款的同时签订《商品房买卖合同》并网签备案；对购房人置业进行温馨提示，买房前全面查看《商品房预售许可证》信息，确认所购房屋是否在预售范围内；签订商品房买卖合同前要查询所购房屋信息，所购房屋是否可售，交首付款或全款前房屋是否已解除抵押，签订《商品房买卖合同》是否已网签备案成功；购买商品房要向指定账户交付购房款，实行预售资金监管的项目，所有购房款应当存入《商品房预售许可证》中载明的预售资金监管银行的监管专用账户。 |
|      |                      | 7月15日，东莞市住房和城乡建设局、市统计局、市不动产登记中心联合发布《关于加强商品住宅网签销售信息公开的通知》，通知称为加强对商品住宅网签销售信息的公开，进一步提高房价透明度，东莞市将定期发布网签房价，提高房价透明度。  |
|      |                      | 7月23日，福州市城乡建设局、福州市住房保障和房产管理局、福州市金融工作办公室、福州市不动产登记和交易中心联合发布《福州市商品房预售资金监管办法（试行）》，办法要求新建商品房项目预售资金应全部存入监管账户；新建商品房项目的预售资金监管额度原则上不高于项目工程总造价的1.2倍；监管银行、房地产开发企业应按工程建设进度节点拨付使用监管额度内的商品房预售资金：1、主体结构封顶前，累计申请使用不得超过监管额度的60%；2、项目竣工验收前，累计申请使用不得超过监管额度的85%；3、项目交付使用前，累计申请使用不得超过监管额度的95%。   |
|      |                      | 9月17日，深圳市司法局发布《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》，意见稿提出，在房地产交易金融行为监管上，要依法对商业银行、小额贷款公司等金融机构、贷款中介机构以及房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构实施的金融违法违规行为进行查处。   |
| 合肥   | 规范房企行为，化解房产领域风险      | 8月14日，合肥市住房保障和房产管理局、合肥市公安局、合肥市自然资源和规划局、合肥市城乡建设局、合肥市市场监督管理局、合肥市城市管理局6部门联合下发《关于进一步规范房地产企业市场行为的通知》，出台6条措施保障购房人合法权益，化解房地产领域涉稳风险隐患。具体包括严格执行商品房规划设计条件、完善商品房买卖合同约定内容、规范商品房销售广告宣传行为、加强商品房建设质量品控管理、依约履行商品房合同交付责任、加强房地产信访矛盾化解。  |
|      |                      | 8月7日，合肥公积金管理中心发布《关于完善我市住房公积金贷款政策的通知》，通知规定，贷款额度实行与职工还款能力和缴存余额双挂钩；明确对婚姻状况变化后家庭贷款次数的认定；贷款最长期限从20年调整为30年；公积金贷款额度调整为最高不超55万。   |
|      | 住房公积金贷款新政            | 8月7日，合肥市住房公积金管理中发布《关于规范住房公积金贷款审批时限规定的通知》，对贷款审批时限作出明确要求，其中，全额住房公积金贷款受托银行审核环节不得超过9个工作日，新建商品房组合贷款受托银行审核环节不得超过15个工作日，存量房组合贷款银行审批及落实抵押全过程不得超过30个工作日。   |

|    |                |  |
|----|----------------|--|
| 合肥 | 支持和促进住房租赁市场的发展 | 6月17日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于公布合肥市市区公共租赁住房准入条件的通知》，对城镇户籍家庭收入困难标准、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员需同时的条件给出了相应的规定，加强落实公租房精准保障政策。  |
|    |                | 7月30日，合肥市住房保障和房产管理局等发布的《关于非住宅改建为租赁住房工作的通知》规定，在合肥市区范围内，不动产权证或其他合法权属证明用途为商业(办公)、工业(厂房、仓储)、科研教育等非居住类型，且近期内无征收计划的E建成闲置存量房屋，可以改建为租赁住房。改建规模原则上不少于50套(间)且建筑面积3000平方米以上。   |
|    |                | 7月27日，合肥市自然资源和规划局公布《合肥市城区土地定级与基准地价更新和农用地基准地价制定成果的通知》，要求从今年10月1日起，将执行新的住宅用地基准价格。据此次公布数据，合肥市市区住宅用地基准价格共分6级，各级对应不同的多个区域，市区范围内，最高基准价为11775元/m <sup>2</sup> 。   |
|    |                | 8月13日，合肥市住房保障和房产管理局、合肥市城乡建设局、合肥市自然资源和规划局联合出台《关于非住宅改建为租赁住房工作的通知》，通知规定在市区范围内，不动产权证或其他合法权属材料用途为商业(办公)、工业(厂房、仓储)、科研教育等非居住类型，且2年内无征收计划的已建成闲置存量房屋，可以改建为租赁住房。   |
|    |                | 10月16日，合肥市政府办公室印发《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》，通知提出发展和规范住房租赁市场，加快建立租购并举的住房制度。增加租赁住房有效供应，支持竞自持新建、非住宅改建、园区企业配建、成套住宅改造、国企引领示范。承租人可以根据市租赁平台备案信息办理居住证，按照我市住房租赁试点有关政策享有义务教育、就业、卫生和计划生育等基本公共服务。   |
|    | 提升网签效率和信息透明度   | 8月12日，合肥市房产局发布的《关于开通商品房网签信息查询端口的通知》规定，在合肥开展商品房买卖抵押贷款业务的商业银行、公积金管理部门等单位，可通过网络实时查询商品房网签信息，也可通过开通商品房网签信息查询端口，以密钥方式查询有关信息，进一步提升房屋网签备案服务效能。   |
|    | 加强老旧小区改造       | 6月17日，合肥市房产局官方微信发布《今年全市“棚改”计划新开工25340套》文章称，此次政策明确，严禁将房地产开发、城市基础设施建设(与棚改和公租房项目直接相关的基础设施建设除外)等项目打包纳入棚改；严禁将因道路拓展、历史街区保护、文物修缮等拆迁改造房屋的项目纳入棚改；严禁将农村危房改造项目纳入棚改；严禁将房龄不长、结构比较安全的居民楼纳入棚改；严禁将棚改政策覆盖到一般建制镇；严禁将小区美化亮化、居民房屋外立面整治等项目纳入棚改。 |



|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
|  |                    | <p>6月20日，合肥市住房保障和房产管理局、合肥市财政局联合印发《合肥市2020年民生工程老旧小区改造提升工作实施方案》，方案称，全市2020年计划改造民生工程老旧小区项目76个，其中，蜀山区21个、庐阳区28个、包河区22个、瑶海区3个、庐江县2个。建设总建筑面积134.36万平方米，涉及537栋、15582户。从完善城市配套设施、改善人居环境入手，拓展创新政府引导、市场运作的可持续改造模式，健全共建共治共享机制，推进城市治理体系和治理能力现代化。</p>                        |
|  | <p>人才落户<br/>新政</p> | <p>9月29日，合肥市政府发布《关于进一步吸引优秀人才支持重点产业发展的若干政策（试行）》，主要内容包括：1.重点产业企业引进的高层次人才，按人才层次划分，免费租住人才公寓3年，自行租房可领取最高6万元/年的住房补贴，不受落户条件限制；2.新来合肥市重点产业企业工作的博士、硕士和全日制本科毕业生，无房可免费租住国有租赁公司房源3年，自行租房可领取最高3.6万元/年的住房补贴，不受落户条件限制；3.首次购房的重点产业企业的高层次人才，最高可领取60万元的购房补贴，住房公积金贷款申请额度可适当放宽。</p> |

## 二、近期合肥市房地产行业数据概况

### （一）合肥土地市场发展情况

#### 1. 月度住宅土地供应与成交数据分析

2020年前三季度，合肥住宅土地供应、成交数据较往年总体有所下降，且上半年受疫情影响，住宅土地成交面积同比下降明显，第三季度的住宅土地成交量有所回升，8、9月份实现成交面积同比大幅增长，且第三季度的流拍水平显著低于前两个季度。从住宅用地成交价格看，剔除2019年1月和2020年2月的0成交数据外，今年3-9月份的住宅用地成交价格有两次同比增长，5次同比下降，且第三季度的成交溢价率相对前期有所降低，最高溢价率发生在8月份的高新GX202009地块，仅29%。同时，根据近期发展住房租赁市场的政策导向，合肥今年以来的住宅用地成交中，多月新增了租赁住房使用面积，7、8、9三个月分别新增600 m<sup>2</sup>、49200 m<sup>2</sup>和30200 m<sup>2</sup>的租赁住房。从三季度整体数据看，7月份的住宅土地供应有所放缓，但全部完成交易，8月份供地节奏有所加快，土地市场火热，9月份供地节奏趋稳，但房企拿地热度并未出现明显下降，新站高自持地块超预期成交。

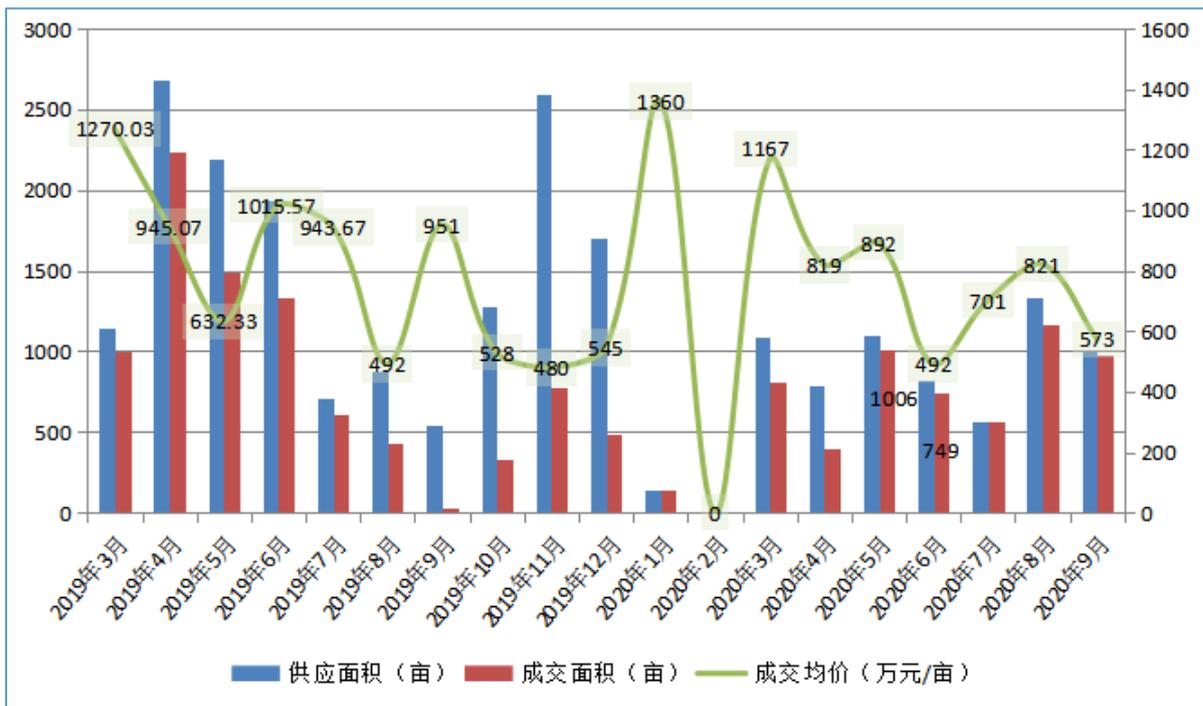


图 1: 合肥月度居住用地供应与成交情况 (数据来源: 安徽世联)

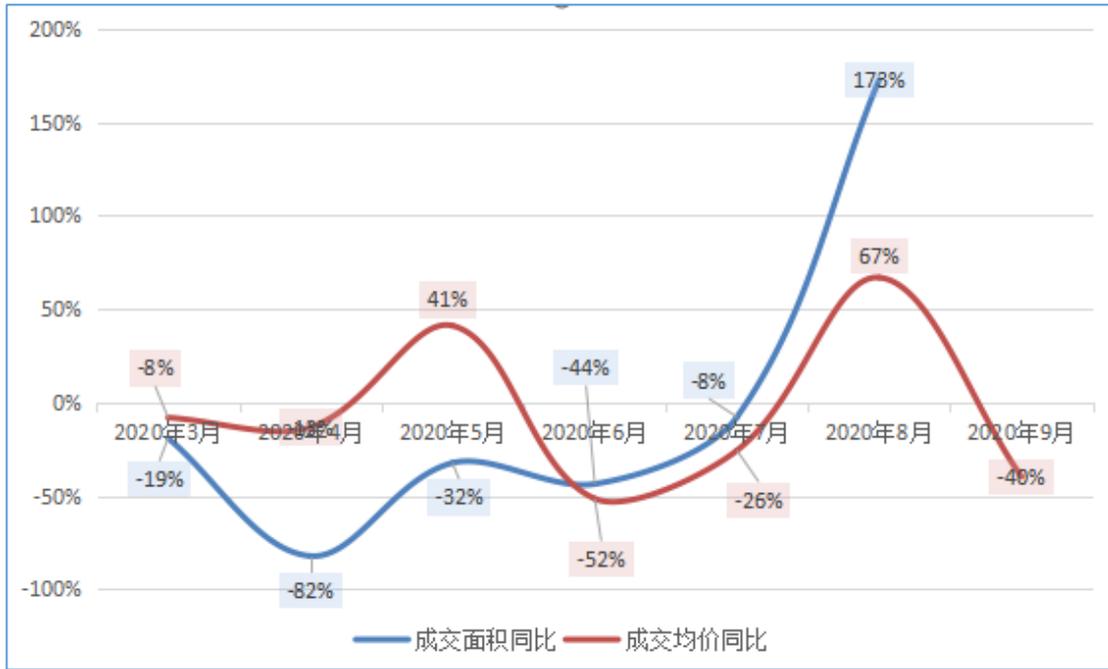


图 2：2020 年 3-9 月合肥住宅用地成交面积、成交均价同比变动情况（数据来源：安徽世联）  
备注：9 月份成交面积同比增长 3290%，未在图中显示

## 2. 合肥市政府性基金收入完成情况

根据合肥市财政局关于市政府性基金收入数据显示，2020 年 1-9 月累计收入完成值为 436.1 亿元，累计同比下降 36.80%，且今年以来，该项收入累计同比数据持续下跌，表明今年前三季度合肥市整体供地节奏相对缓和，较去年的供应量有所下降。同时，数据显示市级政府性基金收入同比降幅要略大于整个合肥市，亦能说明市级土地供应节奏较往年更为缓和。

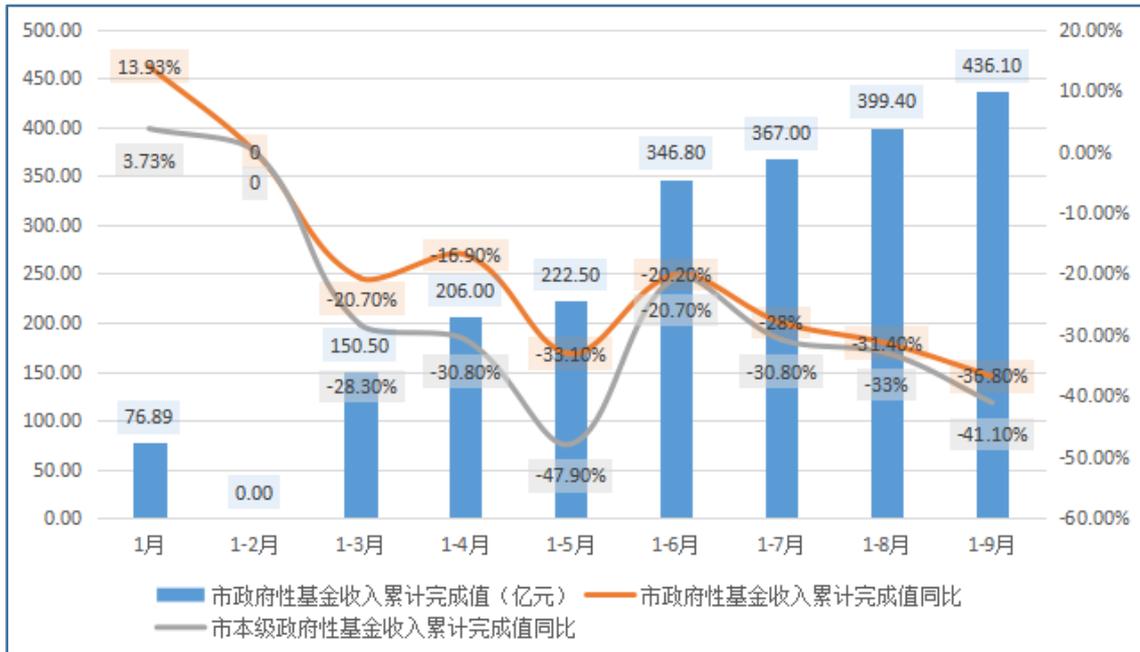


图 3：合肥市政府性基金收入累计完成值及同比变动情况（数据来源：合肥市财政局）  
备注：政府性基金收入包括国家通过向社会征收以及出让土地、发行彩票等方式取得收入，其中出让土地收入占主要比例

## （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

剔除今年春节及疫情严重时期的1、2月份数据看，合肥市2020年3-9月份新建住宅交易市场发展良好，成交量保持稳定高增长水平，成交量同比增长明显，且9月份的成交量同比增长111.43%，为近期最大同比增长值。第三季度的成交量合计17742套，同比涨幅近30%，新房市场交易情况良好。成交价格方面，合肥新建住宅成交均价于6月份首次由1.7万元/㎡突破至1.8万元/㎡，达18500.9元/㎡，并于8月份再次突破至1.9万元/㎡，达19757.2元/㎡，今年以来价格实现了两次突破性增长，且从图5的同比数据看，合肥市区的新房成交均价持续保持着正增长态势，9月份的价格同比增长近20%。

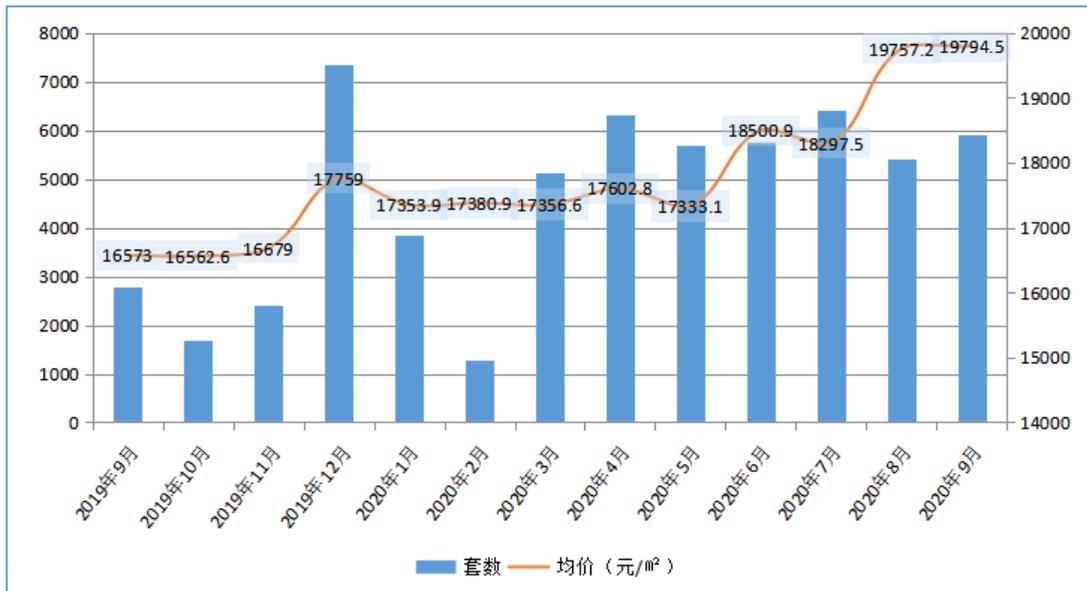


图4：2019年9月-2020年9月合肥市新建住宅网签成交量与均价  
（数据来源：新安房产网）备注：数据统计不含四县一市



图5：2020年1月-2020年9月合肥市新建住宅网签成交量与均价同比变动情况  
（数据来源：新安房产网）备注：数据统计不含四县一市

## 2. 2020年7-9月合肥市区住宅网签成交量对比分析

2020年7-9月，合肥新建住宅累计成交17742套，同比增长28%。疫情后期，随着国内经济的恢复发展，房地产市场受疫情的影响亦逐步弱化，尤其是3季度，经济、生活等已将近恢复至正常水平，3季度合肥市区的新建住宅成交量保持稳定增长水平。从图6三季度合肥市各区域新房成交数据看，滨湖区、包河区的成交量总体稳居第一、第二位，分别成交4512套和3283套，尤其是滨湖区，其新房市场交易热度极高；其次为新站区和高新区，分别成交2434和2114套；而受房源数量限制，政务区和经开区三季度成交量相对较低。从图7各区域三季度成交量同比数据看，有六个区域的成交量同比增长，三个区域的成交量同比下跌，其中高新区和包河区成交量同比涨幅靠前，分别为105.04%和103.53%，滨湖区的同比涨幅位居第三，为65.46%。

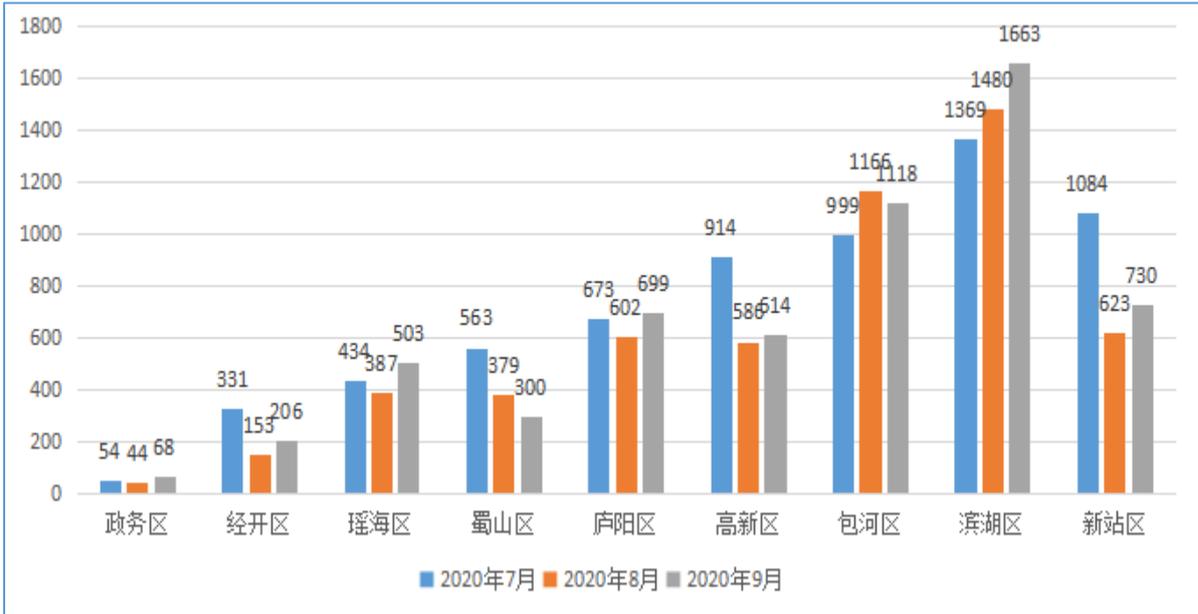


图6：2020年7-9月合肥市区住宅网签成交量对比（数据来源：新安房产网）

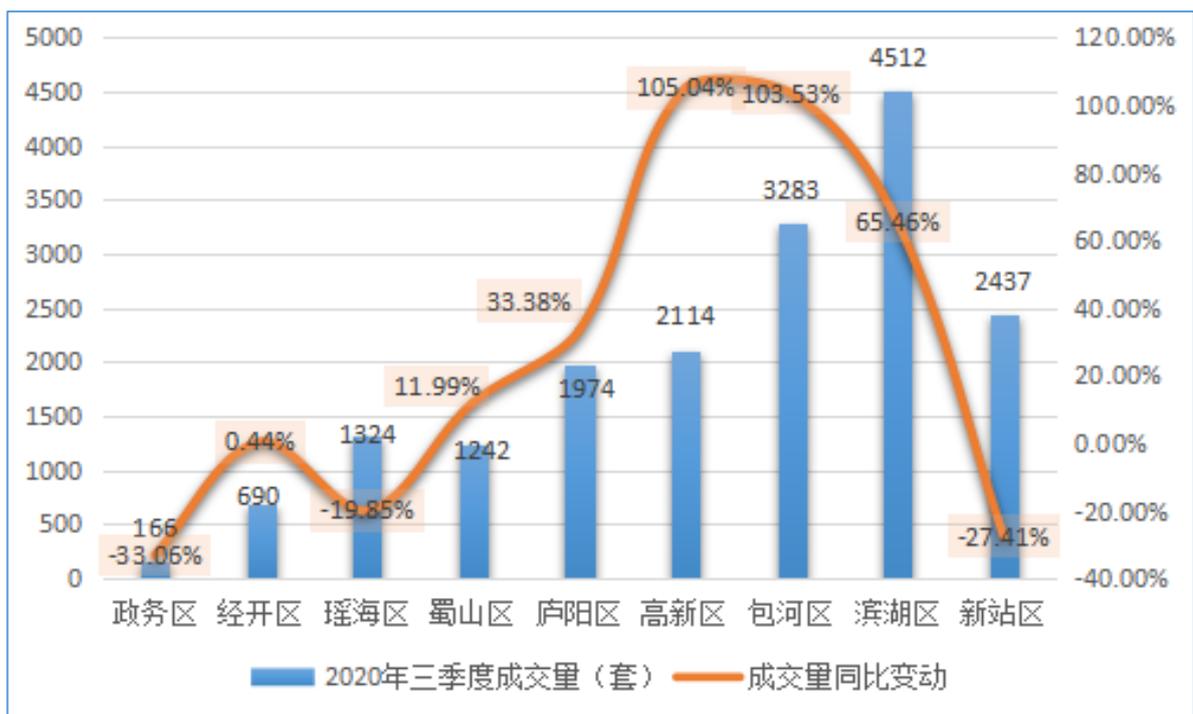


图7：2020年三季度合肥市区住宅网签成交量及同比变动情况（数据来源：新安房产网）

### 3. 2020年1-9月合肥市区住宅网签成交均价对比分析

纵观2020年前三个季度，九区房价总体相对稳定，政务区因新房成交量较小，成交均价波动相对其他区域更为明显，但总体维持在25000元/㎡上下水平。高新区和蜀山区今年以来的价格上涨幅度相对较大，分别从1月份的16344元/㎡和17949元/㎡上涨至9月份的19452元/㎡和19947.9元/㎡，分别上涨19%和11%，滨湖区的价格呈稳定、小幅上涨态势，9月份的价格较1月份上涨8.7%，涨幅位居第三名，而政务区和经开区的涨幅处于垫底水平，分别为3.5%和3.4%。从同、环比数据看（图9），高新区、滨湖区和包河区9月份价格同比增幅位居前三，分别为34.4%、16.5%和11.2%，庐阳区9月份价格同比仅增长0.5%，处于垫底水平；9月份经开区、蜀山区和瑶海区的价格环比增幅位居前三，政务区9月份价格环比下降3.1%。

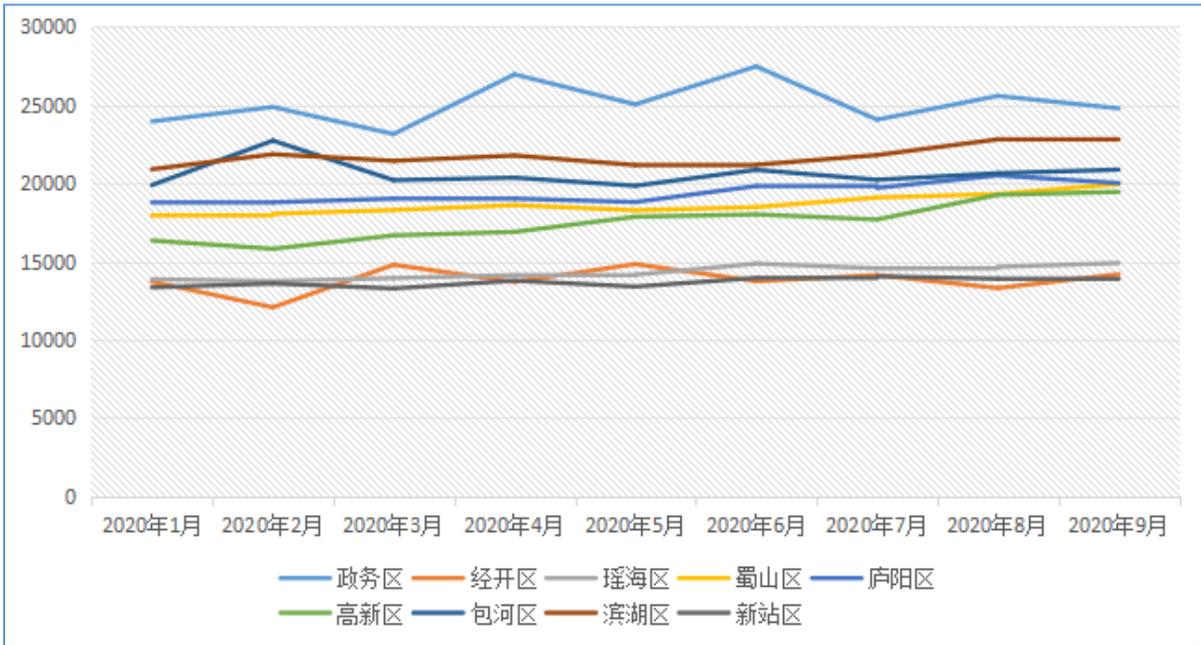


图8：2020年1-9月合肥市区住宅均价对比（单位：元/㎡）（数据来源：新安房产网）

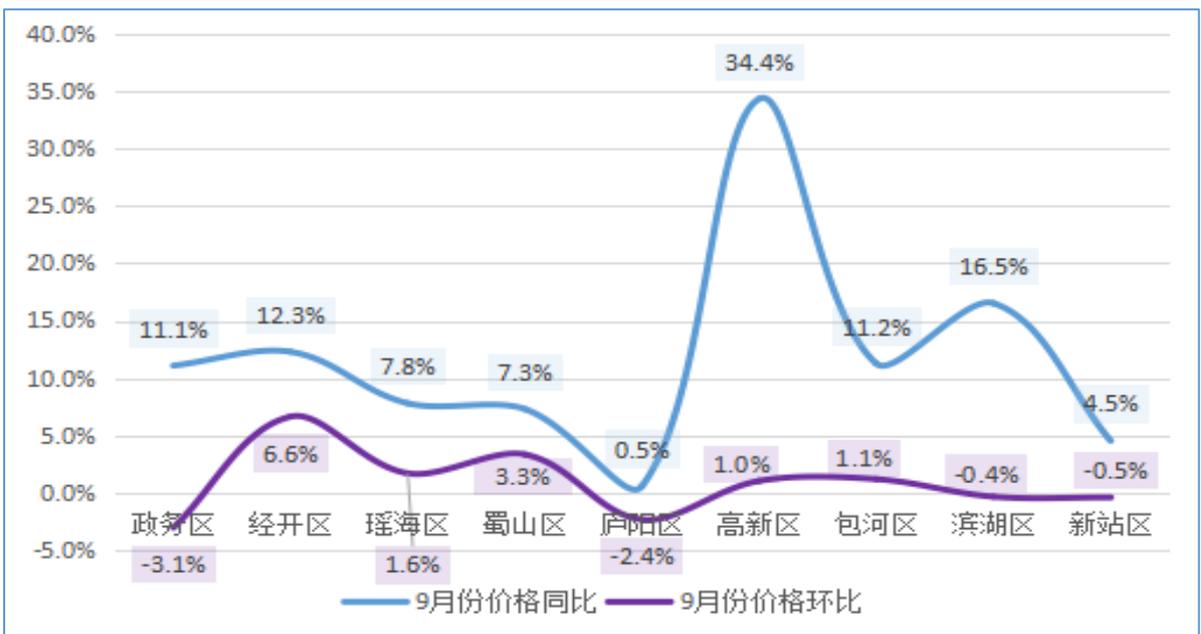


图9：2020年9月合肥市区住宅均价同比、环比变动情况（数据来源：新安房产网）

### （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

成交量方面，据合肥市住房保障和房产局官网公布的2020年6-9月份数据显示，合肥市二手房月度成交量在8000套左右水平，其中七月份的成交量为8662套，为近四个月最高水平，而纵观整个三季度，合肥二手房市场成交量保持着同比增长态势，9月份同比增幅超过40%。

价格方面，据合肥链家统计的价格数据显示，疫情后期的二手房市场呈现供需不均衡特点，挂牌均价和参考均价之间的差额有扩大趋势，这种价差扩大现象在三季度表现尤为突出，说明二手房市场的议价空间增大，买方市场占据主导。总体来看，近期合肥二手房市场的成交价格呈小幅下降走势，前九个月的价格同比数据为七降两增。

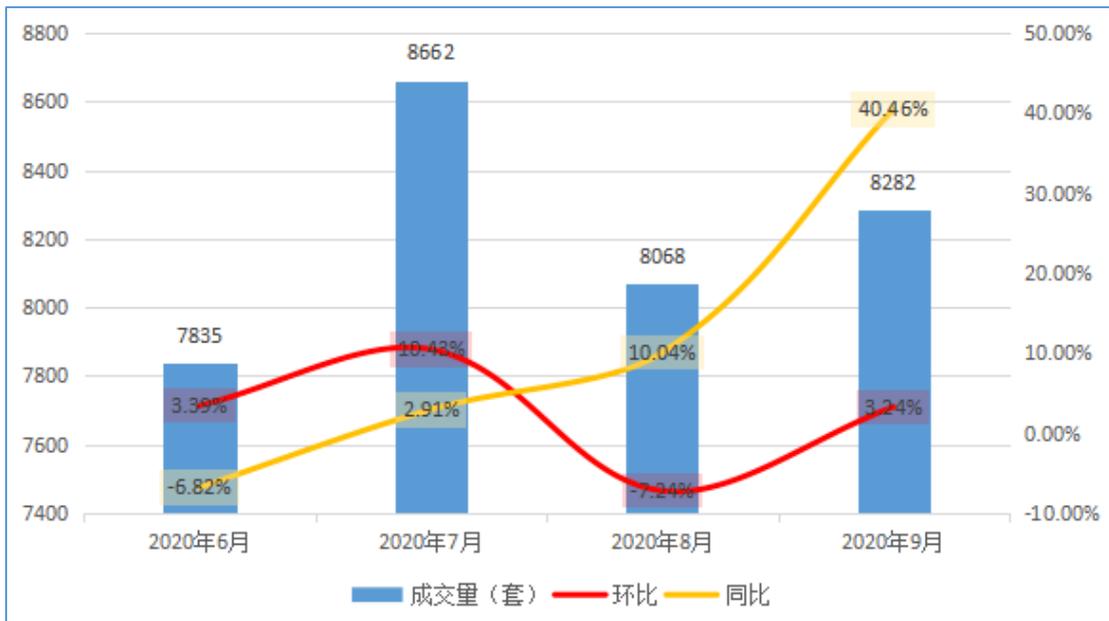


图 10：2020年6月-9月合肥二手住宅成交量及同、环比变动情况

（数据来源：合肥市住房保障和房产管理局）

备注：数据为全合肥市二手房成交数据

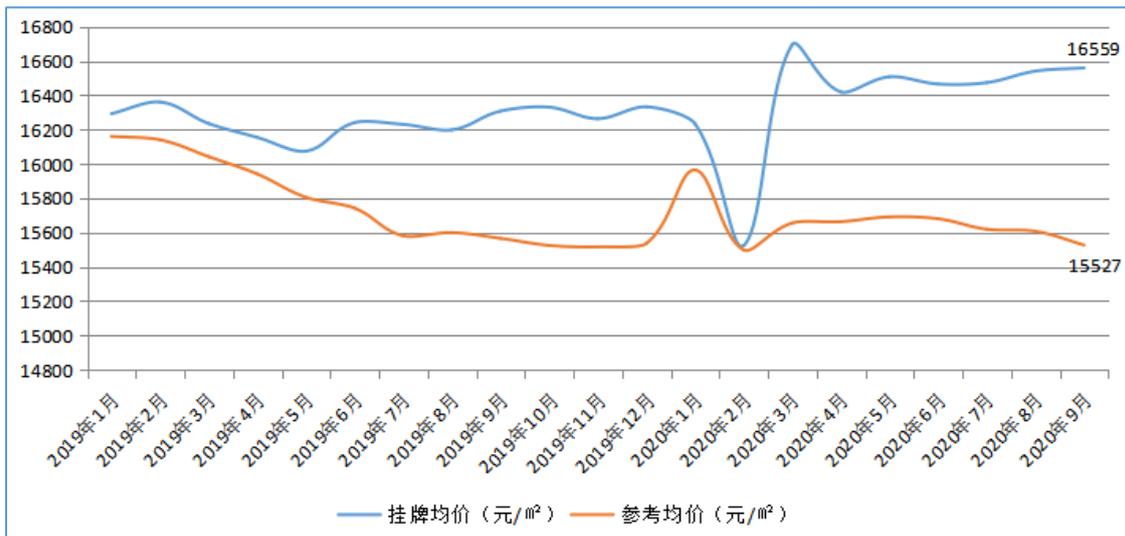


图 11：2019年1月-2020年9月合肥链家二手房挂牌价格及参考均价情况

（数据来源：合肥链家）

## 2. 需求情况

疫情后期，房产中介市场以及购房者情绪逐渐得到恢复，4-9月份的带看量数据较前期增长明显，月度带看量处于35000-45000次区间水平，波动幅度相对较小，二手房市场处于相对稳定的需求状态。

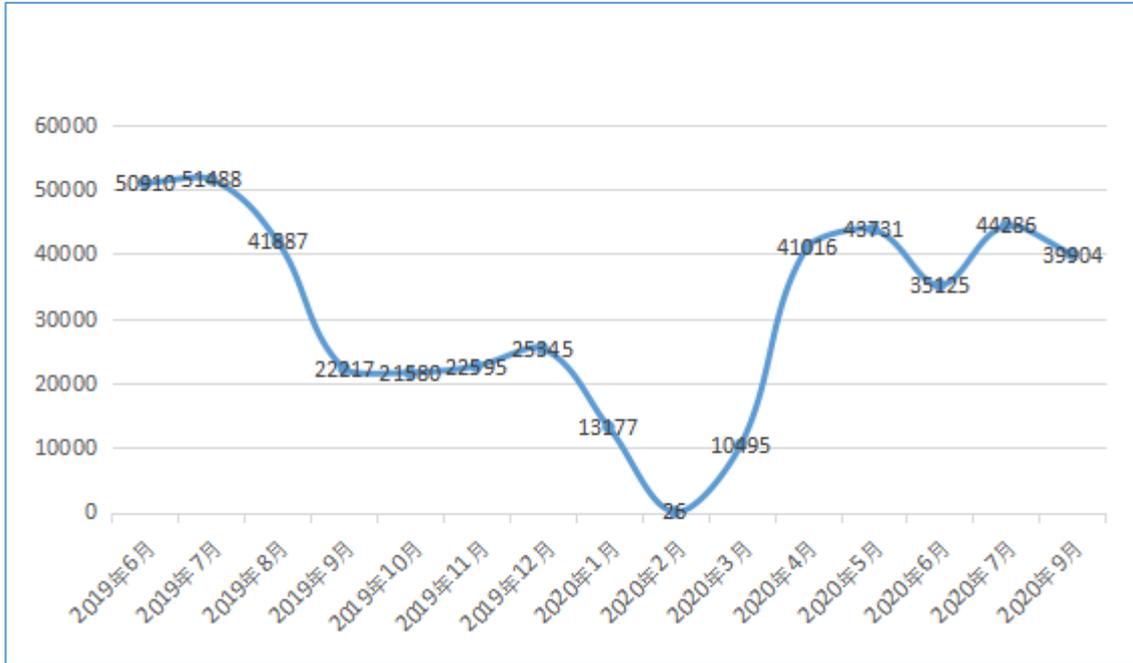


图 12：2019 年 6 月-2020 年 9 月合肥链家二手房带看量情况（数据来源：合肥链家）

备注：缺失 8 月份带看量数据

## （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

从国家统计局公布的价格指数看，环比数据方面（图 13），前三季度合肥市新建住宅价格环比增长较多，而受疫情影响的 2 月份几乎无住宅成交，价格环比不变，4、5 月份价格环比小幅下跌，其余月份价格均环比增长，尤其是 6 月份，房企为完成半年度业务考核目标，大力推出优质楼盘和房源，拉高市场热度，6 月新房价格环比增长 0.7%，为前三季度最高值。而二手住宅价格环比保持着相对稳定增长态势，除 2 月份外，其余月份均实现环比增长。

同比数据方面（图 14），合肥新建、二手住宅销售价格指数近期均保持着同比增长态势，二手住宅价格同比增长水平相对稳定，保持在 3% 左右的增长水平，但新建住宅价格的同比增长速度逐渐放缓，其同比增幅于今年 2 月份首次低于二手住宅价格的同比增幅，并在后续 7 个月内，保持着相对低位同比增长态势。

从分类指数同比数据看（图 15），今年 90 平方米及以下新建、二手住宅价格同比涨幅相对稳定，且二者水平比较接近，反映出合肥市场的刚性需求较为稳定且充足。90-144 平方米新建住宅价格涨幅逐步放缓，其近期的同比涨幅处于最低水平，而 90-144 平方米及 144 平方米以上的二手住宅价格同比涨幅相对稳定，反映出市场中的改善型需求不断提升，并急于入手改善型住房，而二手住宅市场改善型住房量远小于新建住宅市场，因此，从供给、需求关系原理看，90-144 平方米的二手住宅价格涨幅要远大于同类新建住宅价格涨幅。

值得注意的是，国家统计局公布的新建、二手住宅价格数据与本报告前述新安房产网及链家网公布的新建及二手住宅价格数据有一定差异，前者数据为整个合肥市数据，后者数据基本为合肥市区数据，这亦能从侧面说明非合肥市区的新房价格涨幅要小于合肥市内，或部分县域地区新房价格有下跌表现，从而拉低了整个合肥市新房价格涨幅；而非合肥市区的二手房价格涨幅要略高于合肥市内，从而拉高了整个合肥市二手房价格涨幅。综合来看，合肥市区的新房价格俨然保持着高增长水平，但二手房市场表现相对较弱。

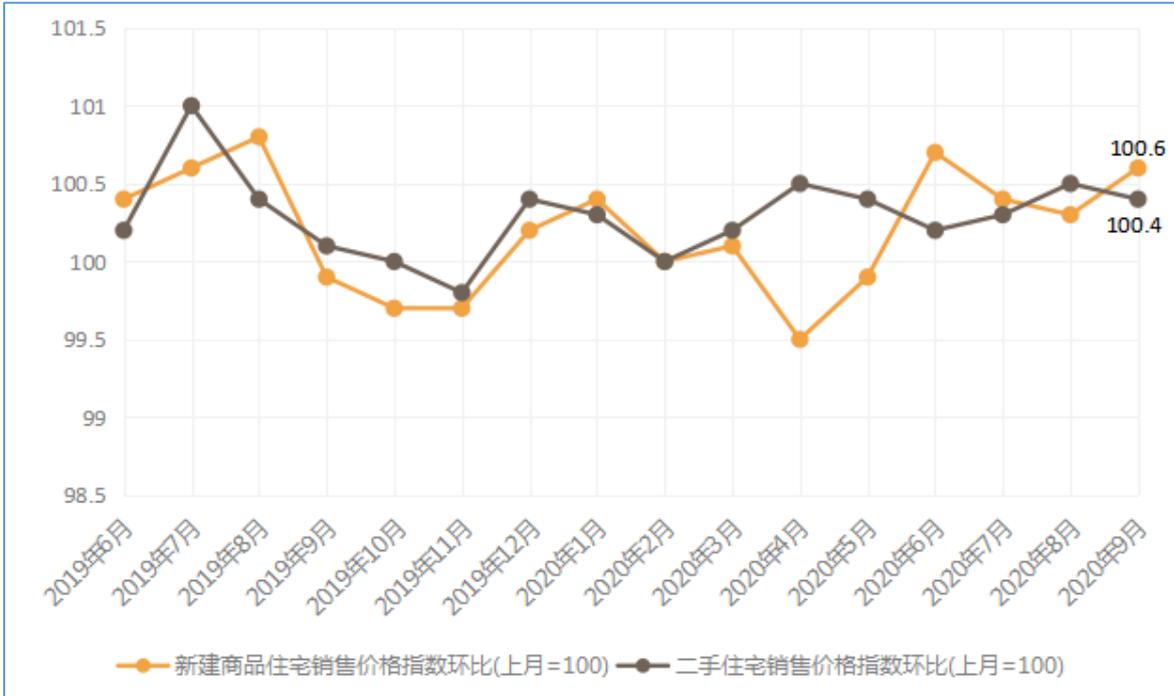


图 13: 合肥新建、二手住宅销售价格指数环比变动情况 (数据来源: 国家统计局)

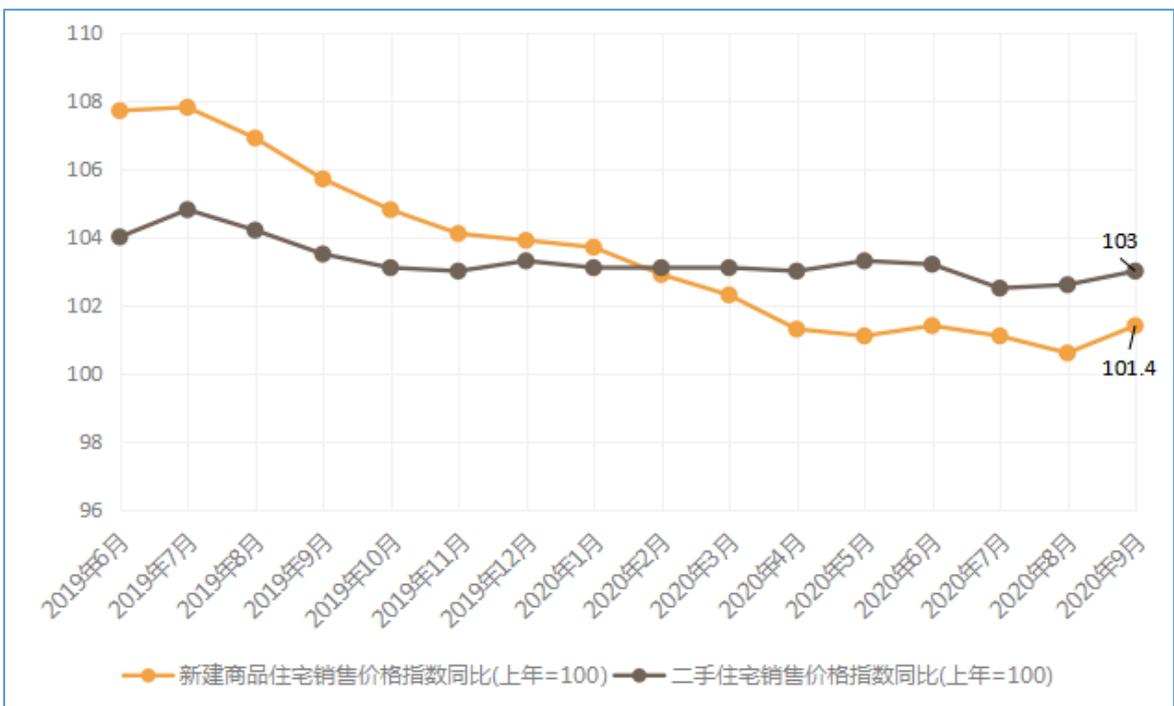


图 14: 合肥新建、二手住宅销售价格指数同比变动情况 (数据来源: 国家统计局)

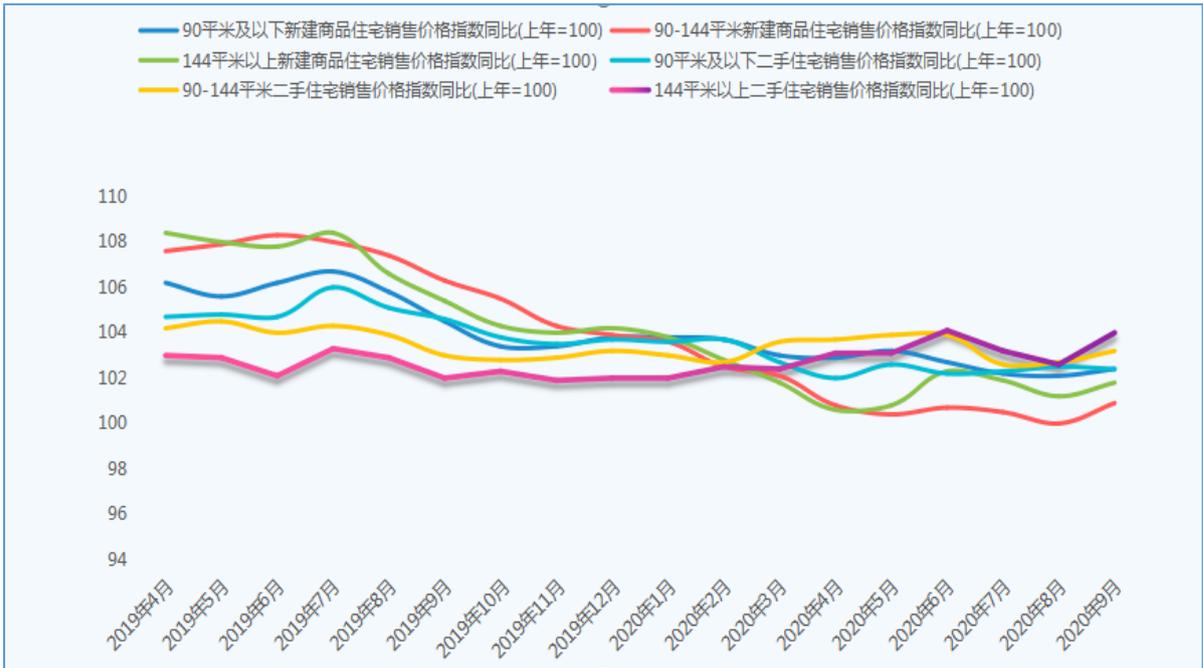


图 15: 合肥新建、二手住宅销售价格分类指数同比变动情况 (数据来源: 国家统计局)

## 2. 租赁价格指数分析

2020年前三季度，合肥的租赁市场价格指数由稳定发展到逐步下滑，尤其是6月份以来，指数下降较为明显，同、环比数据均呈现下跌态势。究其原因，或可能与当前政府相关政策导向有关联。6月12日，在住建部指导支持下，沈阳、南京、合肥、青岛、长沙5个城市政府在京与中国建设银行签署发展政策性租赁住房战略合作协议，而合肥紧接着于6月17日发布了《关于公布合肥市市区公共租赁住房准入条件的通知》，加强公共租赁住房市场的发展，并积极推出价格相对低廉的公租房，在缓解整个租房市场供需不平衡矛盾的同时，也拉低了整体住房租赁市场的价格。



图 16: 2019年6月-2020年9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1-9月合肥市区住宅库存和去化周期

从1-9月份数据看，合肥市区住宅库存量总体呈下降走势，且自3月份以来，合肥市区库存去化周期持续下滑。截至9月30日，合肥市区新房库存为40410套，环比上月49202套（包含回迁房）跌17.9%，下降幅度较大，根据1-9月平均成交5084.0套计算，去化周期缩短至7.9个月，为近期最低值。

9月份，除政务区外，其他8个区域共计51楼盘取得预售许可证，共计7043套房源，环比涨89.94%。9月份九区住宅累计销量为5901套，供销比为1.19，供大于求；存销比为6.85，短期库存压力减小。

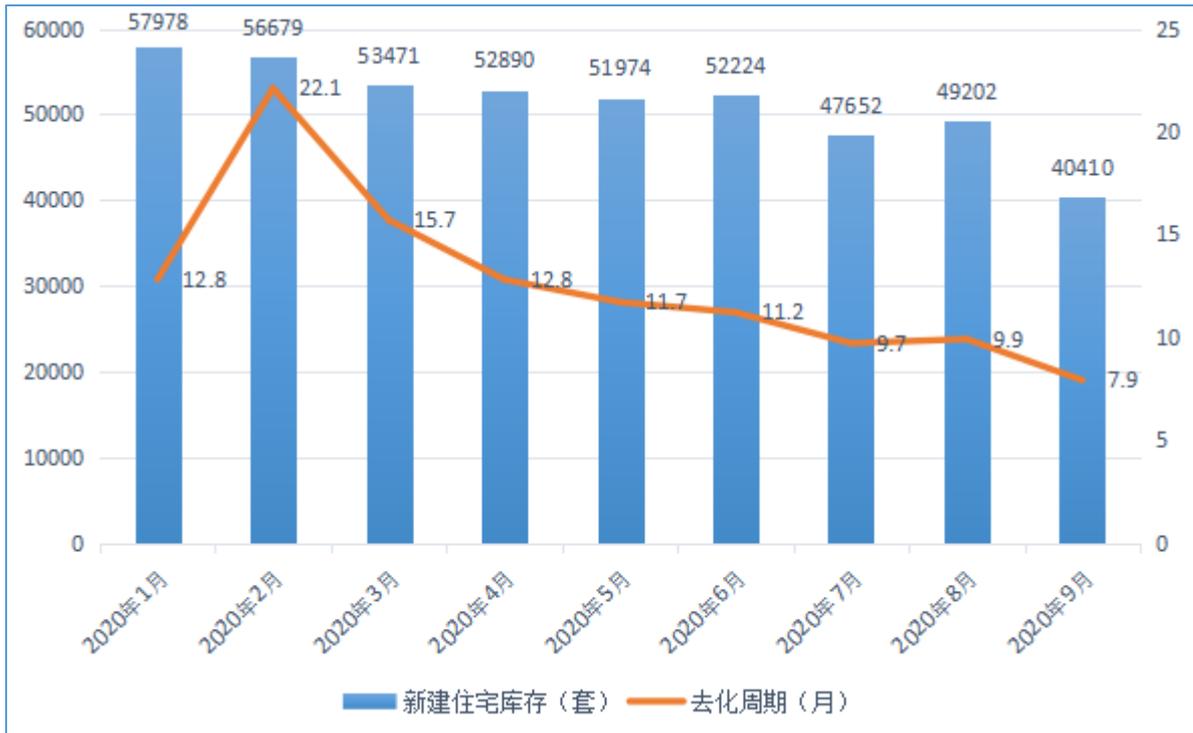


图 17: 2020年1-9月份合肥市区住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

备注：数据统计不含四县一市

### 2. 合肥各区域新建住宅库存及去化周期情况

7-9月份，除经开区外，合肥市其他区域的库存量均有一定程度下降。截至9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，瑶海区去化周期为17.9个月，位居首位，高新区、滨湖区、政务区去化周期不足半年，其中，政务区库存量不足百套，仅够卖1.5个月。从9月份库存量和去化周期同比变动情况看（图19），除包河区外，其余八个区域的库存量同比均大幅下降，政务区降幅最大，同比下降90.34%；经开区去化周期同比增长50%，也是九区之中唯一一个去化周期同比增长的区域，政务区、高新区、庐阳区、包河区的去化周期同比降幅位居前列。



图 18: 2020年7-9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)

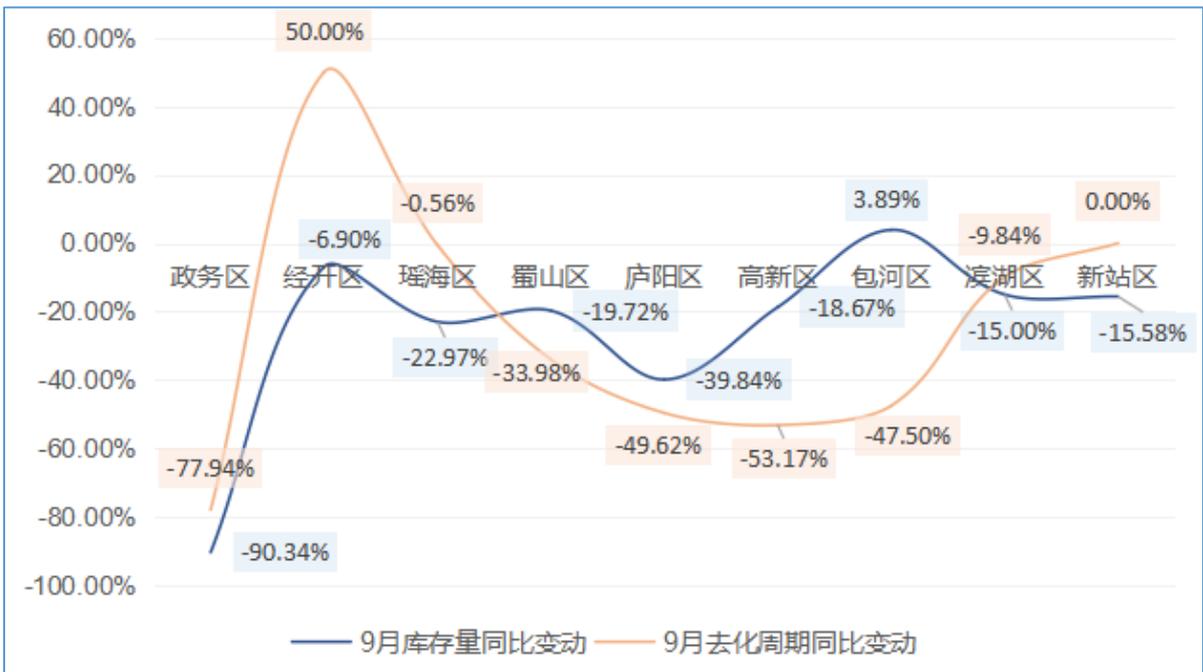


图 19: 2020年9月份合肥市各区域住宅库存量、去化周期同比变动情况 (数据来源: 新安房产网)

## (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，合肥市前八个月的房地产开发投资额为 1098.42 亿元，其中住宅开发投资 867.5 亿元，累计同比分别下降 1% 和增长 1.5%，住宅开发投资水平略高于整体房地产开发投资水平。受疫情影响，今年前 5 个月的房地产开发投资同比均呈下降态势，随着疫情防控形势的好转及经济、市场的恢复，今年 6 月份以来，房地产投资额同比数据由负转正，7 月份达到最高同比增长值，为 28.49%，且数据显示住宅开发投资月度同比增幅大都高于房地产开发投资增幅，住宅市场投资仍存潜力。

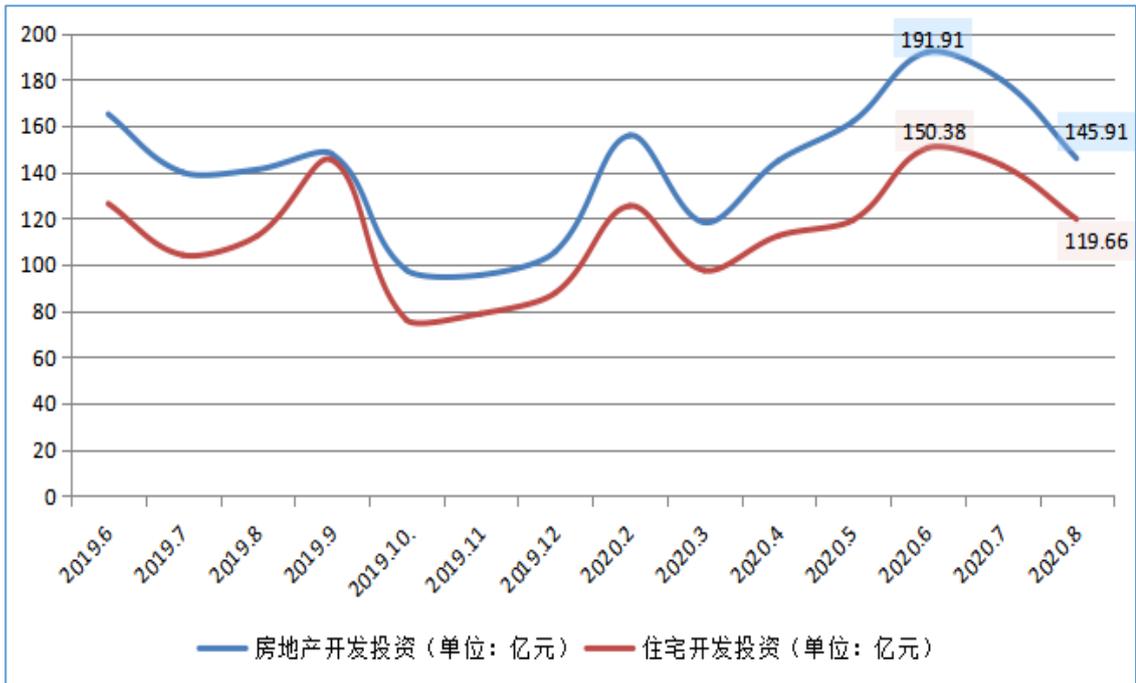


图 20: 2019年6月-2020年8月合肥市房产开发及住宅开发投资额  
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据

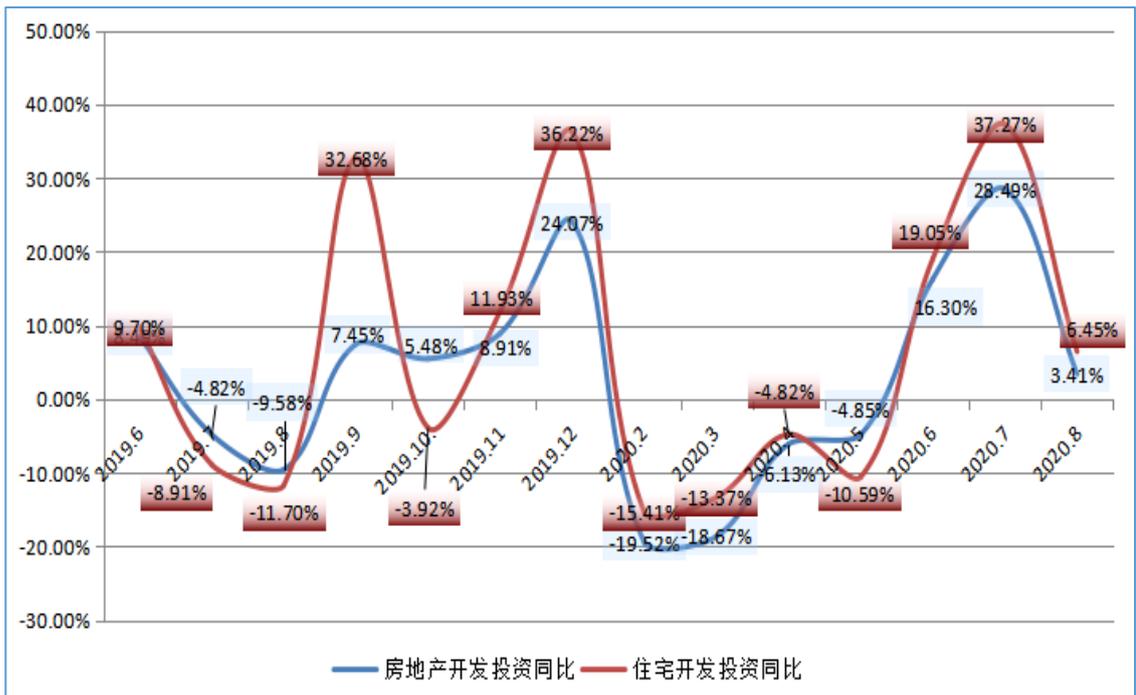


图 21: 2019年6月-2020年8月合肥市房产开发及住宅开发投资同比变动情况  
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据

## 2. 住户中长期贷款余额

据合肥市统计局数据显示, 合肥住户中长期贷款余额月度环比保持稳定增长, 处于1%-2%增长区间内, 但同比数据自5月份以来有显著增长, 6-8月同比增长均超13%, 8月份的住户中长期贷款余额为5754.98亿元, 同比增幅达14.7%, 为近年来最高同比数值, 这亦能反映出合肥居民对本地楼市保有着较高的预期, 合肥市房地产市场的长期需求仍较旺盛。

同时，通过本组数据中的住户中长期贷款余额占人民币各项贷款余额比值变动情况看，自今年以来，受疫情影响，住户中长期贷款余额虽有不断增长，但占人民币各项贷款余额比重有所下降，反映出地方金融机构正逐步加大对住房贷款以外领域的资金支持。

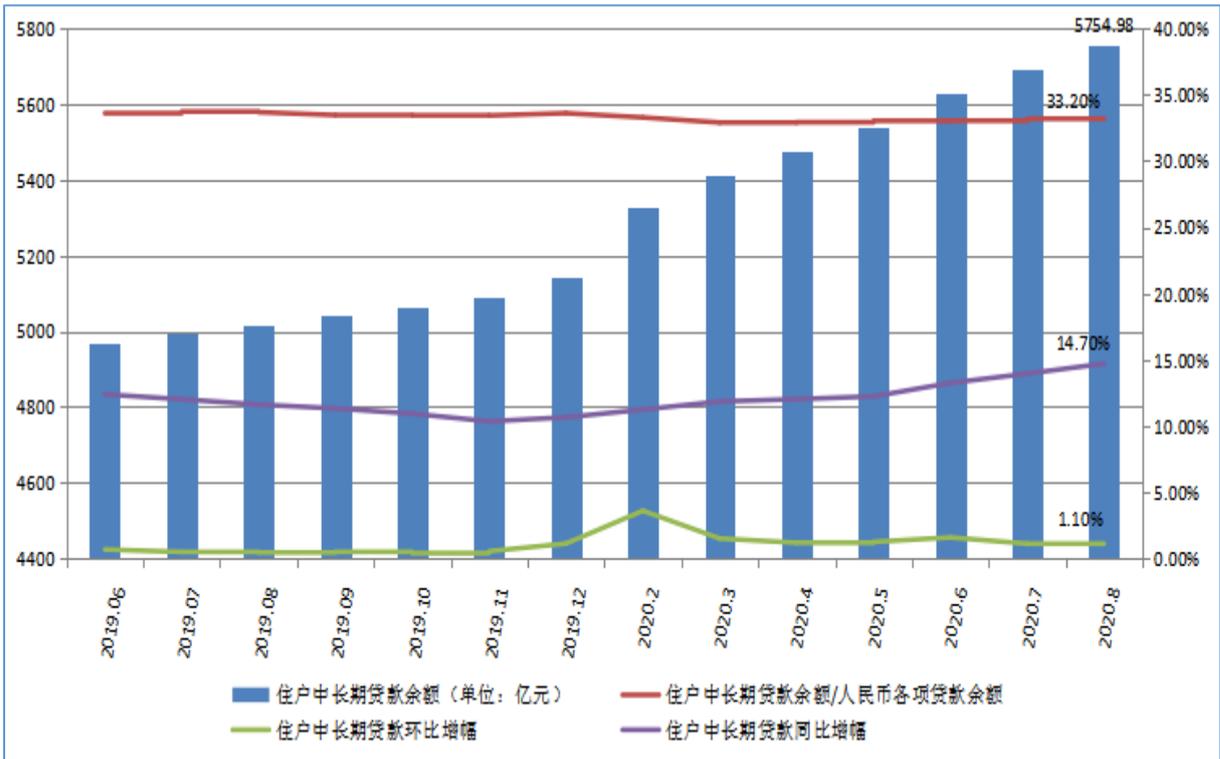


图 22: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况（数据来源：合肥市统计月报）

备注：2月份数据为1-2月合计数据

### （七）合肥都市圈内各城市居民存贷比变动情况分析

2019年第一期报告中我们引用了居民存贷比指标，因当前我国住户贷款主要以房贷为主，因此，家庭杠杆率实际上体现了住户在房地产方面的杠杆率。数据显示，自2015年以来，合肥都市圈内各城市居民存贷比值均有上升，从图23看，圈内各城市该比值可区分为三层，最高一层为合肥，中间层为滁州、蚌埠、六安、芜湖，最低层为安庆、淮南、马鞍山。2019年，合肥居民存贷比值为1.23倍，为都市圈内最高水平，居民杠杆率高企，这亦反映出居民对合肥房地产市场的需求程度和投入水平，对合肥市场一直保有较高发展预期。同时，从2015-2019年5年数据看，合肥该数值在2017年达到最高值（1.31）后呈小幅下降走势，反映出调控政策有效缓解了前期合肥楼市的高热度状态。

而合肥市周边城市如安庆、淮南和马鞍山，其位于上述三层划分中的最低层，且其居民存贷比值保持低位增长态势，反映出该三个地区居民在本地楼市的投入较少，而合肥对这三个周边地区居民有较强的吸引力，能直接生成合肥楼市的外来人口需求。

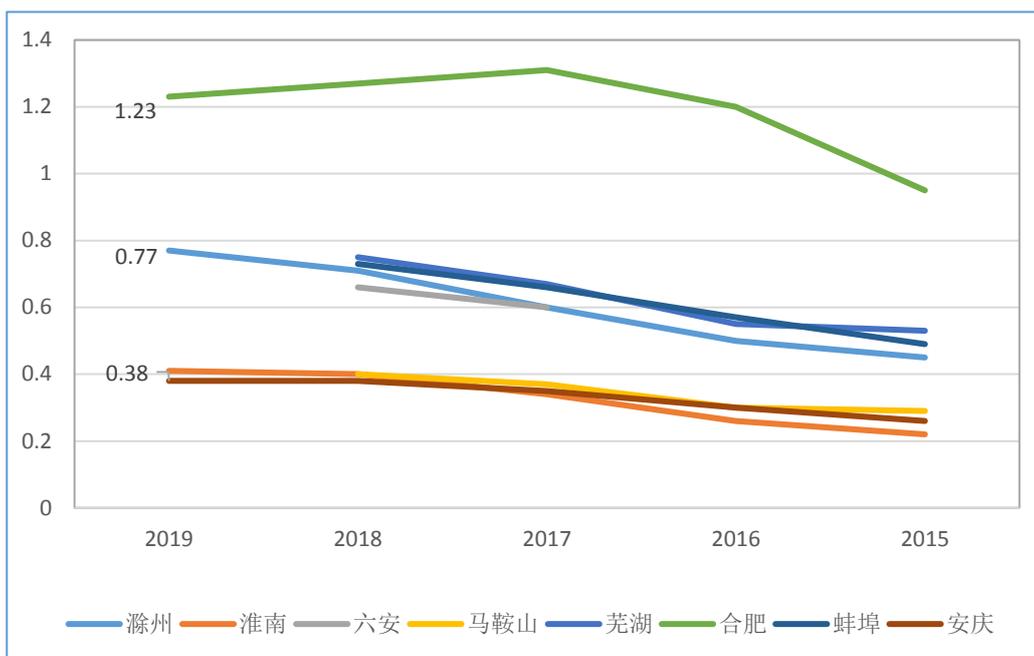


图 23: 合肥都市圈内各城市居民存贷比变动情况

（数据来源：各地市的统计年鉴、统计公报或月度数据，其中安庆 2016 年数据为 11 月底数据）

### 三、近期房地产市场发展小结

#### （一）宏观政策及相关数据表现

##### 1. 政策由松转紧，更强调民生保障建设

在疫情期间及后疫情阶段，中央及地方政府为促进楼市的平稳运行，出台了一系列相对宽松的政策，包括非直接涉及房地产的流动性宽松以及直接涉及土地、售房等的出让金、预售资金监管等放松。上述这些政策在一定程度上缓释了楼市受疫情影响而可能出现的风险，但也导致了疫情基本消除后部分地方楼市的回暖及火热。

在我国国内疫情基本得到控制后，大部分地区的楼市出现了回暖现象，少部分地区如深圳、杭州、南京的楼市出现炒作、哄抬价格等过热现象，随之而来的即是“紧缩性”政策的出台，如中央层面的政治局会议再次强调了房住不炒原则，融资监管方面要求防止信贷资金流入房地产市场以及“三道红线”等规定；地方层面的楼市过热地区也针对性地出台了促进本地区楼市稳定发展的通知，如东莞、深圳、宁波出台的限购政策，长春出台的住房价格和信贷指导政策以及多地提及的整顿市场秩序等。在地方调控政策收紧的同时，人才引进、落户及购房优惠等政策亦不断推出，在一定程度上对冲了近期楼市政策收紧的压力。

总体来看，近期楼市政策由松转紧，且在因城施策条件下，部分房价、地价存在较强上涨预期的城市仍会进一步升级楼市政策。但近期的政策亦在很大程度上强调了民生保障工程建设，包括老旧小区改造、城市更新以及促进住房租赁市场的发展等。而这一块频出的政策指明了我国楼市后期的发展方向，各地区也将继续推进城市改造及住房租赁市场的发展。

##### 2. 经济及楼市数据稳步向好，部分热点区域住宅价格持续上行

三季度中国 GDP 当季同比 4.9%，前值 3.2%，前三季度累计同比 0.7%，经济持续恢复，生产和需求均稳步回升。国家统计局数据显示，1-9 月份全国房地产开发投资

103484亿元，同比增长5.6%，增速比1-8月份提高1.0个百分点，房地产投资增长仍大幅高于整体经济增长。1-9月份全国商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-8月份收窄1.5个百分点，商品房销售量持续回升，但前三季度的总体销售力度仍不及往年。1-9月份全国商品房销售额115647亿元，增长3.7%，增速提高2.1个百分点，亦能从侧面说明我国房地产市场总体发展预期较好，价格保持稳中小幅趋升态势，且从中指研究院统计的我国各区域数据看，今年以来长三角和珠三角的新建住宅价格累计涨幅较去年同期均明显扩大，位居各主要城市群前列。

## （二）合肥市场近期政策及数据表现

### 1. 紧跟国家政策方向，力促市场平稳运行

从近期合肥出台的政策看，关于支持和促进住房租赁市场发展以及加强对老旧小区改造等相关政策占多，如制定了公租房的准入条件、非住宅改建租赁住房的要求、增加租赁住房有效供应、完善城市配套设施、改善人居环境等具体措施，上述这些举措也紧跟着国家关于楼市未来的发展方向以及政策导向。

通过前文在“价格指数”中分析对比国家统计局关于全市数据以及新安房产网和链家网关于合肥市区的发现，整个合肥市住宅价格尤其是新房价格涨幅相对平稳，但市内核心、热门楼盘的价格涨幅相对较高，同时，合肥市土地市场成交情况亦平稳有序，未出现炒作以及高溢价地块，因此，针对近期合肥楼市整体运行较为平稳的表现，政府除了出台关于规范房企行为、提高住房公积金和网签备案效率以及人才引进等政策外，未推出相关刺激或打压房地产市场发展的措施，市场以稳为主。

### 2. 数据整体表现良好，新建住宅市场热度不减

2020年前三季度，合肥市GDP达7182.25亿元，同比增长2.7%，较上半年加快2.5个百分点，经济逐步得到修复和增长。前八个月，合肥房地产开发投资额为1098.42亿元，其中住宅开发投资867.5亿元，累计同比分别下降1%和增长1.5%，住宅开发投资水平略高于整体房地产开发投资水平，合肥房地产市场总体呈恢复状态，住宅市场由恢复转为增长。

#### （1）土地市场理性运营，继续支持租赁住房用地供给

2020年前三季度，合肥住宅土地供应、成交数据较往年总体有所下降，但第三季度的住宅土地成交量有所回升，8、9月份的成交量同比大幅增长，分别为同比增长173%和3290%，且近期的土地流拍、转挂牌现象极少，成交溢价率保持在合理范围内，房企对土地仍有较高需求，但拿地非常理性。同时，在近期成交的地块中，租赁住房面积继续保持增长，反映政策从土地供给端支持住房租赁市场的发展。

#### （2）市区新建住宅市场量、价稳定增长，二手房价格小幅下滑

从图4数据看，自3月份以来，合肥市区新建住宅成交量保持着稳定高增长水平，成交量同比上升明显，9月份成交量同比增长111.43%，为近期最高值，且近期成交价格有两次千元/㎡以上的突破，价格同比持续增长。而从链家公布的二手房成交均价看，近期二手房价格有小幅下滑走势，9月份价格为15527元/㎡，同比下降0.25%。

#### （3）市区新建住宅库存持续下滑，区域去化水平不一

由于今年土地总体供应量不如往年，直接影响了新建住宅供给量，但在需求稳定甚至增长的情况下，新建住宅库存持续下滑，9月份库存量为40410套，较1月份减少17568套，降幅高达30.3%，去化周期亦从1月份的12.8个月降至9月份的7.9个月，去化周期缩短明显，新建住宅市场热度不减。同时，当前合肥市住宅市场的区域

分化现象仍非常明显，三季度滨湖、包河两区成交量遥遥领先其他区域，且9月份滨湖区的去化周期仅为5.5个月，是除政务区外去化周期最低的区域，市场热度颇高。

### （三）结论与展望

在国内疫情得到有效控制后，近期全国楼市数据从修复逐步转为增长，部分地区的楼市也因疫情期间宽松政策的延续而出现过度火热局面，中央及相关地区也纷纷表明和出台了促进房地产市场平稳运行的调控基调和政策措施，因此近期调控政策整体趋于收紧。展望四季度及春节前，宏观经济将继续稳步向好，也仍将面临着疫情以及国外政治经济环境的挑战，货币政策在继续保持定向宽松的同时，房地产金融监管政策将持续强化，尤其是对房企融资的限制，房企资金压力将继续凸显，楼市调控效果也将进一步显现，但总体来看，楼市调控政策持续收紧的空间有限。

目前国家及部分地区，包括合肥市所出台的政策朝住房租赁市场及城市改造方面倾斜力度较大，相关市场和建设将成为未来楼市的重要发展方向，近期合肥也宣布将筹集8万套政策性租赁住房以解决新市民群体阶段性住房问题，以及计划改造民生工程老旧小区项目共76个，以实际行动促进楼市整体的平稳发展。从信贷政策数据看，合肥将继续保持对新房和首套房需求的支持力度，保证市场中的刚性住房需求以及新房市场的发展，二手房市场发展空间将继续受到一定程度的挤压。同时，合肥也将从新建和延长地铁线路、改造城市生活环境等诸多方面继续加强基础设施建设，并不断引进和发展新兴产业项目，继续吸引合肥都市圈内其他城市的人口流入。

# 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。