



古渔梁坝 (摄影 / 杨子龙)



合肥市房地产业协会

地址:合肥市宿州路238号房地产大厦B座5楼

电话:0551-62650793

网址:www.hffx.org

# 合肥房产



扫一扫  
关注合肥市房产局



扫一扫  
关注合肥市房协

主管单位:合肥市住房保障和房产管理局 编印单位:合肥市房地产业协会 安徽内部资料准印证号:皖L01-009

本期要闻

许道和调研老旧小区改造后续管理工作

调研分析

2021年上半年合肥市区住房市场需求调查报告

市场观察

二手房正成为房地产调控主战场

政策解读

实施三孩生育配套支持措施 促进人口长期均衡发展



绿地未来城

第4期

2021年8月总第159期  
内部资料 免费交流

# CONTENTS

目录

封面：绿地未来城

封二：致全市房地产开发企业的倡议书

## 房地论坛 FORUM

03 房地产低碳转型需做好四个结合

## 高层声音 HIGH-LEVEL VOICE

04 加快发展保障性租赁住房 全面落实房地产长效机制

05 财政部等三部门发文完善住房租赁有关税收政策

06 对调控工作不力、

房价上涨过快的城市要坚决予以问责

07 配套政策加速落地 住房保障体系建设稳步推进

## 本期要闻 CURRENT NEWS

08 许道和调研老旧小区改造后续管理工作

09 合肥市扎实推进房地产长效机制建设

10 健全监管体系 多管齐下规范房地产市场秩序

11 因地制宜 加快培育和发展住房租赁市场

11 多措并举为“住有所居、居有所安”护航

12 合肥市发布共建和美小区三年行动方案

14 加快推进老旧小区改造 着力提升人居环境品质

## 调研分析 RESEARCH AND ANALYSIS

16 2021年上半年合肥市区住房市场需求调查报告

## 市场观察 MARKET OBSERVATION

20 二手房正成为房地产调控主战场

22 今年上半年新房卖得多 租房也活跃

24 多地调整土拍市场规则 “竞品质”成为主角

# 致全市房地产开发企业的倡议书

合肥市房地产开发企业：

近日，国内多地新冠疫情防控形势依然严峻，所涉病例为境外变异毒株，传播力强、传播速度快、传播链复杂，疫情呈多点散发态势。为进一步落实落细各项防护措施，切实筑牢“外防输入、内防反弹”的坚固防线，合肥市房地产业协会积极响应8月4日合肥市政府举办的全市疫情防控工作视频会议精神，坚决贯彻落实疫情防控“八项制度”要求，特向全市房地产开发企业发出如下倡议：

**一、毫不松懈抓好疫情防控工作。**合肥市各房地产开发企业要全面及时掌握本单位所属人员（含外来员工）动向，在抓好中高风险地区进出动向管控的基础上，按照“非必须、不离肥”的原则，尽量减少所属员工赴省外出差或探亲旅游。确因实际需要离肥的，及时关注相关省市防疫办疫情防控期间外出审批相关要求，严格履行外出报告等手续，外出期间切实做好个人防护。各房地产开发企业要坚决克服侥幸心理，督促压实主体责任，提高思想意识，积极协调、配合相关部门，毫不松懈抓好常态化疫情防控工作。

**二、严格控制大规模聚集性活动。**坚持“能缩减则缩减，能合并则合并”原则，活动主办方要按照“谁审批、谁负责，谁主办、谁负责”原则，落实防控主体责任。

各企业要严控聚集性活动规模，建议减少举办现场推介、大型培训会、集中验资、现场摇号销售选房等聚集性活动。倡导企业采取视频形式召开会议，利用网络营销手段开展销售。

**三、加强防范措施提升防控力度。**严格外来人员管理，购房人等人员进入销售、交付现场前，房地产开发企业要核验安康码和14日行程码，继续落实“体温必测、登记表必填、口罩必戴、进场前必消毒、离场后设备必消毒、有异常必报告”等防疫要求。禁止14日内来自或途径中高风险地区（返）肥人员进入销售、交付现场，严禁发热人员进入售楼、交付现场。

加强企业员工的健康管理，督促员工按要求开展疫苗接种、核酸检测，准确掌握员工健康和流动情况，并要引导员工增强自我防护意识，减少外出、少聚集，戴口罩、勤洗手，保持一米线距离等。要做好员工出入管理、办公场所消毒等工作，发现可疑症状及时做到“早发现、早报告、早隔离、早治疗”。督促企业员工尽量在“企业—家”两点一线范围活动，不随意走动，非必要不出外。

市房协积极落实举报制度，坚持群防群治，向全社会公布联系方式，鼓励群众举报违反防控要求人和事。举报电话：0551-62611293。

疫情并未结束，战“疫”仍在继续，疫情防控，人人有责。请各开发企业抓好贯彻落实，做好新冠肺炎疫情防控工作，共同巩固合肥市来之不易的疫情防控成果。

合肥市房地产业协会

2021年8月5日



2021年8月第4期  
总第159期

### 主任

许道和

### 副主任

苏奎 程海林

### 委员 (按姓氏笔画为序)

丁磊 王跃林 王晓毅 王皓 刘宇  
乔磊 朱德开 张生卫 杜民 何伟  
李晓霞 李长俊 吴俊 张后伍 张平  
张薇 金国光 周琦 胡传昶 施翔  
袁刚 谢爱民 蒋冬平 虞波

### 主编

程海林

### 副主编

卫治国 戴大伟

### 责任编辑

孟凡秀 张驰

### 编辑

熊丹丹 宋晨晨

### 法律顾问

北京京师（合肥）律师事务所

2021年8月



## 楼市聚焦 PROPERTY MARKET FOCUS

- 26 合肥出台奖励实施细则 激励“搭积木”式盖房子
- 27 合肥全面清理住房公积金封存账户
- 28 无产证房源审核线上即可办理
- 29 合肥暂不推行既有住宅加装电梯“共享模式”

## 楼市报告 HOUSING MARKET REPORT

- 30 合肥住宅市场  
2021年6-7月月度供求分析

## 政策解读 POLICY ANALYZING

- 34 实施三孩生育配套支持措施  
促进人口长期均衡发展

## 房市论道 HOUSING MARKET THEORY

- 36 下半年房地产政策的重点是完善住房保障

## 名企风采 FAMOUS ENTERPRISE STYLE

- 38 绿地:29载荣光,风华正茂,从未止步
- 40 信达:坚守初心,砥砺前行

## 他山之石 INHERITANCE & INNOVATION

- 42 东莞:配建学校等设施成本不再计入房价成本
- 42 南京:热盘集中供应只能申购一个
- 42 无锡:建立二手住房成交参考价格发布机制
- 43 山西:取消住房公积金贷款保证金
- 43 济南:认筹户数不得超过准售房源的1.5倍
- 43 杭州:非本市户籍家庭限购范围内社保满4年方可限购1套住房

## 法律园地 LEGAL PARK

- 44 揭开工程质量保证金的面纱

**地 址:** 合肥市宿州路238号房地产大厦B座5楼  
**邮 编:** 230001  
**电 话:** 0551-62650793  
**QQ群:** 619090453  
**印 数:** 1500册  
**印刷日期:** 2021年8月31日

**设计制作:** 联宝互动传媒  
0551-62878571/15395059977  
**印刷单位:** 合肥银群印务有限公司  
**发送对象:** 房地产行业单位相关主管部门  
**编辑声明:** 内部资料, 不公开发行, 使用的个别图文作者暂不确定的, 请作者及时与编辑部联系。

# 房地产低碳转型需做好四个结合

2021年是“十四五”规划开局之年,在当前和今后一个时期,我国发展仍将处于重要战略机遇期,机遇与挑战都会有新的发展变化,房地产业也将迎来新的机遇和挑战。

在“互联网+房地产大数据”服务模式下,大数据、人工智能、物联网、区块链等新一代信息技术正在与房地产业深度融合,以可控化、可视化、数据化等智能系统搭建的行业评估发展平台、房产交易平台等蓬勃发展,既推动着房地产业建造方式变革、科技创新能力提升,也为房地产业信息化转型升级、创新发展模式带来巨大商机。房地产企业应适应这个趋势,加快企业转型升级,努力提升产品品质,向管理要效率,从规模向品质,更好地满足人们对美好居住体验的向往。

与此同时,我国提出了碳达峰、碳中和目标,房地产业在实现“双碳”目标过程中承担着重要任务。据国家统计局数据,2020年全国房屋竣工面积为9.12亿平方米。如果按建成面积即投入运行来计算,建筑节能减排既面临较大压力,也具有较大潜力。在“双碳”目标背景下,无论是建筑品质还是建筑功能,都应该增加新的内容,提出新的要求,为实现经济社会发展目标作出自己的贡献。

还应看到,我国住房品质仍不能充分满足老百姓的美好生活需要和行业高质量发展要求。随着经济社会的发展、群众生活水平的提高,人们对住宅户型设计、功能配置等方面的需求升级,住房产品供给也需要根据需求变化不断调整完善。在“十四五”经济社会发展目标和“双碳”目标双重背景下,房地产业低碳转型问题显得尤为迫切。

该如何转型呢?需要做好四个结合:一是把建筑构造自身的节能降耗与新技术新产品应用结合起来。二是把对化石能源节约和可再生能源利用结合起来。如果在每年新竣工房屋的屋顶和向阳的立面上安装光伏、光热等装置,解决生活热水和一些楼道、草坪、边道等基本的照明需要,能有效节省和替代化石能源。三是把农村节能和城市节能结合起来。农村建筑和农村居民生活的节能措施还有待加强研究。四是把建造节能和运行节能结合起来。房屋的使用寿命多为几十年。有人做过测算,2018年当年建筑运行的能耗占当年全社会的能耗20%以上,如果在建筑使用期间能够合理用能、节约用能,将有效助力碳达峰、碳中和。

(文章来源: 经济日报)





## 加快发展保障性租赁住房 全面落实房地产长效机制

7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议并讲话，会议深入学习贯彻习近平总书记关于住房工作的重要指示批示精神，研究部署加快发展保障性租赁住房，进一步做好房地产市场调控有关工作。

韩正强调，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。要把握好保障性租赁住房的政策重点，明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因

地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。

韩正指出，要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱。要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。

(文章来源：新华网)

## 财政部等三部门发文 完善住房租赁有关税收政策

备案的从事住房租赁经营业务的企业。

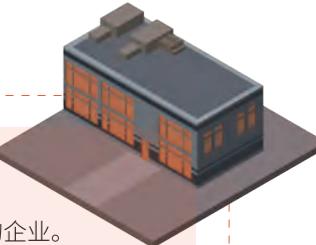
本公告所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

五、各地住房城乡建设、税务部门应加强信息共享。市、县住房城乡建设部门应将本地区住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书传递给同级税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布并动态更新，共享信息具体内容和共享实现方式由各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同税务部门共同研究确定。

六、纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

七、本公告自2021年10月1日起执行。《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第二条第（四）项规定同时废止。

(文章来源：中国新闻网)





对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责

7月22日，住建部房地产市场监管司司长张其光表示，要会同有关部门，进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。下一步还将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。

张其光指出，要着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限房价、控地价、提品质，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。

张其光介绍，住建部等八部门日前还下发了通知，要求对房地产开发、交易、租赁、物业等各个环节进行违法违规行为的查处，维护群众合法权益。

据了解，围绕前不久国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，住房和城乡建设部有关司局负责人7月22日强调，各地要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，切实加强保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

其中，住建部住房保障司司长曹金彪表示，今年10月底以前，城市人民政府要确定“十四五”期间保障性租赁住房的建设目标和年度建设计划，向社会公布。

曹金彪表示，新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的城市，在“十四五”期间，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例应力争达到30%以上。像上海目前提出，“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套，约占住房供应总量的40%；广州则提出，“十四五”期间建设筹集保障性租赁住

房60万套，约占住房供应总量的45%。

住建部表示，城市人民政府要根据国务院的意见制定本地区的实施办法，明确各类主体建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等。此外，城市人民政府还应抓紧成立保障性租赁住房工作领导小组，建立项目联审联动协调机制。

曹金彪指出，保障性租赁住房项目要全部纳入住房租赁服务管理平台统一管理，所有的项目要纳入工程质量安全监管，保障性租赁住房要符合小户型、低租金，面向新市民、青年人的要求。

曹金彪表示，在积极推进保障性租赁住房工作过程中，各地要坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名骗取优惠政策或违规经营。省级人民政府要加强对城市发展保障性租赁住房情况的监测评价，并且将监测评价结果纳入对城市的考核。

此外，针对房地产调控问题，住建部表示，自2018年房地产长效机制实施以来，各地区各部门按照党中央国务院的决策部署，着力稳地价、稳房价、稳预期，房地产市场调控取得明显成效。2020年，22个试点城市新建商品住宅价格和二手住宅价格涨幅，分别比2019年收窄了3.1个百分点和1个百分点，表明房地产长效机制符合中国国情，符合房地产市场发展规律，是精准有效的。北京、长沙等城市大胆探索，总结出一系列成功的经验。下一步，各地要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

(文章来源：观点地产网)

## 配套政策加速落地 住房保障体系建设稳步推进

国务院近日召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议，强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。

业内人士表示，住房问题是民生工作的重中之重。未来我国将形成覆盖新市民等群体的住房保障体系，缓解现有租赁住房结构性供给不足的问题，从而让新市民、青年人等群体也在城市中安居乐业。

### 中央频提住房保障

7月30日，中央政治局会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。

7月22日，中央召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议指出，要把握好保障性租赁住房的政策重点，明确保障对象，坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。

此前，《全国深化“放管服”改革着力培育和激发市场主体活力电视电话会议重点任务分工方案》中也明确提出，要增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强指出，当前，我国城市特别是大城市的住房问题日益突出，高房价成为阻碍新市民真正市民化、青年人才安心乐业创业的障碍之一。未来我国要深入推进以人为核心的新型城镇化，就要让新市民真正市民化，让买不起住房的青年人看得到未来、实现安居乐业。

### 多重保障政策及时跟进

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》)，从土地、资金、金融、税收支持等方面支持发展保障性租赁住房。

《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入

和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

此外，《意见》还从简化审批流程、降低税费负担、差别化信贷管理等方面推出了多项精准措施来促进保障性租赁住房项目建设。引导多主体投资、多渠道供给，利用存量土地和房屋建设，并合理配套商业服务设施。

7月15日，财政部、税务总局、住建部发布住房租赁税收新政，规定从2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

### 加快发展保障性租赁住房

第七次全国人口普查结果显示，2020年全国流动人口为3.76亿人，与2010年相比，增长了将近70%。柴强表示，据调查，我国城镇租房人群以流动人口、新就业大学生为主。按50%租房测算，新增住房租赁需求约7500万人；高校毕业生按毕业5年可买房测算，2020年毕业生新增住房租赁需求超过1160万人。若两者合计，2020年末全国城镇常住人口中约有超过2.2亿人租房住。

据悉，今年4月，住建部与国家发展改革委印发通知，要求40个城市做好2021年保障性租赁住房建设计划安排，对符合条件的项目给予中央预算内投资补助。5月，分两批召开40个城市座谈会，交流试点经验，推动加快发展保障性租赁住房，40个城市计划年内筹集建设93万套。

住建部相关负责人透露，住建部将继续指导人口净流入的大城市等从确定发展目标、落实支持政策、建立工作机制等方面加快保障性租赁住房建设。“‘十四五’期间，在新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上”。该负责人表示。

地方推动发展保障性租赁住房明显提速。上海市提出“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套(间)，约占住房供应总量的40%。广州市提出“十四五”期间建设筹集各类住房131万套，其中，保障性租赁住房60万套(间)，占比45%。北京市将利用集体经营性建设用地和非居住存量房屋建设的租赁住房，纳入保障性租赁住房规范管理。深圳市进一步完善住房保障体系，正在抓紧起草关于发展保障性租赁住房的实施意见。

(文章来源：经济参考报)



## 许道和调研老旧小区改造后续管理工作

8月9日下午，市住房保障和房产管理局党组书记、局长许道和调研我市老旧小区改造后续管理工作。局二级调研员司明、李华军陪同调研。局物业处、老旧小区办负责人参加调研。

许道和一行先后察看了庐阳区的阜南路151号、蜀山区的农机试验鉴定站生活小区、包河区的东陈岗省管局宿舍、瑶海区的费子冲恢复楼小区。

在阜南路151号的门卫值班室，许道和仔细察看小区内部适时监控管理画面，详细了解小区居住情况、物业费用的收费标准及收缴情况、居民自治管理和居民对物业管理满意度的情况；在农机试验鉴定站生活小区，他对现状物业管理工作表示满意，对在老旧小区改造中能充分利用小区空间修建停车场，解决停车难问题给予充分肯定；在东陈岗省管局宿舍小区，他耐心了解保洁女工的工作范围、薪资待遇。在得知小区还是产权单位自管时，他要求街道社区要加强监管；在费子冲恢复楼小区，他对长城物业管理公司履行社会责任，微利代管小区物业表示赞赏。现场与瑶海区常务副区长沈校根、区住建局局长胡章俊长

时间交流，就辖区政府、主管部门、街道社区如何落实管理责任、如何创新管理机制、如何实施奖惩激励等问题进行了深入探讨。

许道和强调，要深入探索后续管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果；要发动居民参与后续管理。小区居民是小区管理的主人，应发挥“我为人人、人人为我”的主人翁意识，让居民主动参与并监督后续管理工作，积极倡导“共同缔造”理念，形成共建共管共享大格局；要充实加强后续管理队伍建设。要建立机关事业单位及党员干部下沉社区参与治理长效机制，充实社区管理力量，提高治理能力。要开展结对帮建活动。结合“我为群众办实事”活动的开展，鼓励街道、社区党组织组织驻区单位党组织开展结对帮建活动，通过认领党员先锋岗，主动为居民开展志愿服务，解决困扰小区的“急难愁盼”问题。

(市房产局供稿)

## 合肥市扎实推进房地产长效机制建设

近年来，合肥市不断完善住房保障和市场两个体系建设，多渠道筹集租赁房源，优化物业管理，加速城市更新步伐，紧盯房地产市场各主要环节，强化监管、化解矛盾，扎实推进房地产长效机制建设，致力群众“住有所居、住有宜居、住有优居”。

**一、完善住房保障体系保“住”。**棚户区改造全面推进。截至7月底，今年全市棚户区改造新开工42790套，完成率97.02%；基本建成10098套，完成率138.90%。公租房保障提标扩面。调整城镇户籍较低收入和中等偏下收入住房困难家庭人均可支配收入准入要求分别从每月2074元、2766元提至2414元和3219元。城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭实行以实物保障为主、货币保障为辅方式保障。人才公寓加快建设。截至目前，市区规划的11个人才公寓项目均已开工建设，总用地面积683亩，规划总建筑面积125万 $m^2$ ，共7266套，其中产权型5515套，租赁型1751套。目前，结构封顶67栋约4700套。

**二、健全市场调控机制保“稳”。**建立联动体系。建立房地产市场调控联席会议制度，定期研究、谋划、调度调控工作；每年制定年度调控工作方案，指导全年调控工作开展。夯实工作责任。印发了评价考核办法，不断细化、调控工作责任。建立房价地价联动机制、价格会商机制、政策协同机制，稳定市场预期。把控市场指标。2020年，全市新建商品住宅同比价格指数103.6；二手住宅同比价格指数104.7，均处于参考区间。2021年上半年，全市房地产开发投资775.2亿元，同比增长0.3%，全市商品房销售备案均价14005元/平方米，同比上升1.8%，市场总体平稳。

**三、深化住房租赁试点保“租”。**政策激励系统化。围绕培育企业、财税金融、规范整顿等，出台“4+15”支持政策。在房源核验、地方财政奖补、信用考评、开发企业配建自持、“非改租”等方面受到财政部、住建部高度肯定。房源筹集多元化。通过整体新建、开发配建、土地出让竞自持、非住宅改建和成套住宅改造等多种渠道，已新改建租赁住房6.4万套/间，盘活存量房源超20万套/间。企业发展规模化。初步形成国有

企业龙头带动，规模化住房租赁企业主导，房地产开发、经纪和物业服务共同参与的协同发展格局。目前，全市规模化住房租赁企业超20家，国有股份公司持有房源已达1.5万套/间。监管平台集成化。建设租赁房源互联网发布与行业监管服务于一体的政府住房租赁平台，先后推行的房源核验、网签备案、信用考评等做法获住建部推介。平台完成住房租赁合同备案约16万份，580家企业纳入平台管理。

**四、强化行业监管力度保“序”。**“三个必查”常态化。坚持“开盘前必查、交付时必查、投诉后必查”，今年以来对191个（次）项目销售现场进行检查。2020年来累计将11家房地产开发企业的违规线索移交至城管局查处。“9631”稳交付，督促开发企业在交付日期前9个月成立交付专班、前6个月梳理问题清单、前3个月开展分户验收、前1个月邀请业主共商，纾解房地产市场矛盾。专项行动治乱象。市房产、建设、公安、市场监管、自然规划、城管等6个部门抽调业务骨干组成专班，启动房地产领域突出问题专项整治工作，全市共出动车辆309次、人员1125人次，摸底排查175家开发企业、893家中介机构门店、131家房产租赁企业，发现问题88个，约谈企业负责人70人次，责令71家企业整改，下发《限期整改通知书》13份。

**五、致力群众住有宜居保“质”。**党建引领物业高质量发展。全市1100多个小区成立了党支部，2000多个楼栋成立了党小组，开展住宅小区“三位一体”议事协调机制有效运作、业委会规范化建设和物业服务企业优质服务“三类典型”培育工作，培育各类典型180个，打造出“一米阳光”党群服务站等优质模板。推进老旧小区改造。2020年，合肥市完成老旧小区改造103个，总建筑面积219余万平方米，涉及810栋、2.47万户、投资6.5亿元，实现当年新改造项目全部竣工。2021年，265个老旧小区改造项目已全部开工。既有住宅加装电梯。今年，新增开工建设既有住宅加装电梯212部，完成方案审查待开工电梯74部，开工数同比增长284%。

(市房产局供稿)





## 健全监管体系 多管齐下规范房地产市场秩序

为营造良好的房地产市场秩序，促进房地产市场健康平稳发展，合肥市进一步健全监管体系，完善服务措施，加大监管力度，有效规范了全市房地产市场秩序。

**“三个必查”常态管。**对合肥苏宁悦城置业有限公司“融宁府”项目等193件《商品房买卖合同》格式条款进行检查，对发现违反合同监督管理规定的条款及时提出修改意见。

“开盘前必查”，对“乐悦湾”等231个在建在售项目销售现场进行检查，要求企业严格按照规定进行公示。“交付时必查”，对“蜀山别院”等39个即将交付项目进行检查，重点对小区公共部位、景观绿化、交付现场公示等情况进行检查，要求企业规范交付程序。“投诉后必查”，对“翡翠公馆”等54个投诉较多的项目进行检查，核实相关情况，要求企业及时对存在问题进行整改。上半年累计检查324次。

**预售资金精准管。**按照“应进、全进、严出”要求，督促企业直接将预售资金存入监管进账，协调处理首付款、网签合同变更等问题。确保在建项目资金专款专用，杜绝项目烂尾、拖欠农民工工资行为。今年上半年，开设监管账户337个，取消监管369个，核准拨付重点监管资金约127亿元，核准拨付一般监管资金约521亿元，监管项目进款总额约707亿元，监管账户余额约297亿元。为“尚景花园”等32个项目办理分类监管业务，释放重点资金约10.9亿元；为“御湖苑”等48个项目办理全装修资金拨付，拨付资金约13.2亿元。共拨付农民工工资407笔约0.2亿元。

**网络舆情联动管。**针对我市个别小区业主成立“房价指导

委员会”，通过微信群等社交平台发布集体涨价言论涉嫌恶意炒作房价的行为，市房产局会同市委网信办等五部门联合印发《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的通告》，并梳理核查相关线索，约谈6家房地产自媒体平台（账号），对通过微信群、微博发布煽动房价上涨言论的12名人员进行法制谈话，其中6人暂停办理房产交易有关手续。

**项目交付规范管。**市房产局会同市自规局等六部门联合印发《关于加强新建商品房交付工作的通知》，从制度上规范新建商品房交付管理工作。组织新建商品房交付工作培训会，邀请即将交付项目的企业负责人参加，要求与会企业严格落实“9631”交付工作制度，在项目交付的9个月、6个月、3个月、1个月前提前规范交付标准、成立交付专班、确保交付品质。督促在交付过程中坚守规划、遵守合同、信守承诺。

**突出问题专项管。**市房产、建设、公安、市场监管、自然规划、城管等6个部门抽调业务骨干组成专班，启动房地产领域突出问题专项整治工作，专项整治摸底排查启动以来，全市共出动车辆309次、出动人员1125人次，摸底排查了175家开发企业、893家中介机构门店、131家房产租赁企业，发现问题88个，约谈企业负责人70人次，责令71家企业整改，下发《限期整改通知书》13份，向相关部门移送了9个问题项目，全面排查、联合执法、从严整治。截至目前，共接听群众来电572件，其中市举报电话接到投诉189件，区县接到投诉383件。已转交部门调查处理400件，已办结件73件。

(市房产局供稿)



## 因地制宜 加快培育和发展住房租赁市场

住房问题是重大民生问题，关系着千家万户的基本生活保障。合肥市通过政策文件制定、租赁企业培育、租赁房源筹集、补贴资金发放等举措，加强了行业监管，改善了群众居住环境，促进住房租赁市场持续健康发展。

**抓企业管理促规范经营。**对住房租赁企业托管房源数量、已出租房源数量以及网签备案等情况开展网签备案复查。对市辖区住房租赁企业开展信用信息考评，共测评108家住房租赁企业，其中AA级住房租赁企业4家，A级住房租赁企业7家，B级住房租赁企业26家，规范行业市场行为，促进行业自律。每周对新设立的经营范围中包含“住房租赁”“房屋租赁”“房屋托管”的企业，通过短信方式联系企业法人代表，发送咨询电话并督促其及时办理开业报告，1-6月累计发出政务短信900余条。

**抓行业监管促长效机制。**督促房地产经纪机构和网络平台下架不合规房源，1-6月份，共下架不合规房源1709条；对5家房地产经纪机构和11名房地产从业人员给予信用扣分，记入信用档案；调查2家住房租赁企业、2家中介公司涉嫌违规经营的问题。制定《房地产中介行业诚信档案网络平台展示对接方案》，试行经纪机构从业人员实名服务制度，即各房产网络平台在房源展示详情页等醒目位置必须实时展示对应经纪人及机构的登记信息和行业诚信状态，以规范经纪机构和经纪机构从业人员经营行为，推动我市房地产经纪行业管理从个案监管向长效化管理的转变。

## 多措并举 为“住有所居、居有所安”护航

居住问题关乎人民福祉，关系经济社会发展，既是民生问题也是发展问题。今年以来，合肥市践行为民初心使命，把落脚点放在“我为群众办实事”的使命担当上，多措并举，着力改善群众居住环境，确保群众“住有所居，居有所安”。

**用好房屋维修“养老金”。**加强资金归集，力促资金支用。调整维修资金使用表决规则，降低表决门槛；推行维修资金使用电子扫码表决，提高维修资金使用决策效率。上半年，共受理核准申报使用维修资金项目225个，受益业主2.05万户；受理审核申报决算项目221个；拨付维修资金1359.06万元，比去年同期增长1.8倍。

**当好房屋安全“鉴定器”。**上半年共受理各类房屋安全鉴定委托项目87个、共250幢、建筑面积24.46万 $m^2$ 房屋的鉴定任务，

**抓财政奖补促行为激励。**启动2020年度住房租赁地方财政奖补资金申请工作，共核定符合奖补条件的个人1.01万人，奖补金额689.43万元；企业26家，奖补金额44.07万元。合计拟发放奖补金额共计733.50万元。第二批、第三批中央财政奖补资金审核工作正在进行中。目前通过初审的新建项目17个、贷款贴息及担保费补助项目8个、信用激励企业11家，发放中央财政奖补资金2.6亿元。

**抓房源筹集促市场培育。**加大房源筹集，2021年，力争再增加保障性租赁住房2万套（间）以上，壮大市场主体，培育专业化规模化住房租赁企业，鼓励房地产开发企业、经纪企业和物业企业利用经营便利拓展住房租赁业务，培育多元化的市场主体，目前已备案中介机构505家；整合市区国有租赁资源，对市区内国有租赁住房统一规划布局和建设运营管理。

**抓专项宣传促社会知晓。**启动我市住房租赁专项宣传工作，借助电视、广播、网络、户外大屏、小区道闸、公告栏等全媒体宣传平台，既在线上针对租赁人群关注的多渠道进行广告和微视频推广宣传，同时通过策划品牌线下活动，深入百姓身边，促进租购并举深入人心。1-6月份，分别完成合肥住房APP集中宣传期、毕业季集中宣传期、常态化宣传期的宣传任务，其中，召开年度宣传策划会8场次；发布合肥住房APP15秒宣传片6条、平面海报16款；推出《安居合肥》系列节目12期。

(市房产局供稿)

对产权单位申报的老旧房屋进行使用安全状况鉴定、评定房屋危险程度、提出维修养护和整治改造意见建议。梳理汇总城区已鉴定为D级的危房，开展汛期现场核查，督促相关产权、管理单位落实排险解危措施。

**筑牢白蚁防治“安全堤”。**上半年共接收房屋白蚁预防工程项目1267个，建筑面积1141.09万 $m^2$ ；房屋白蚁预防工程竣工项目778个，建筑面积729.16万 $m^2$ 。受理白蚁求助电话、接待来人来访600余次，上门治理白蚁危害共325户，检查维护白蚁监测控制装置2000余套。在渡江战役总前委旧址安装新型智能监控装置40余套，在安农大勤政楼升级新型智能监控装置100余套。有效防范各类房屋建筑的白蚁危害。

(市房产局供稿)



## 合肥市发布共建和美小区三年行动方案

住宅小区作为社区的基本单元，是居民生活的主要空间，物业综合管理水平的改善直接关系到广大业主幸福感、获得感的提升。日前，合肥市印发《合肥市坚持党建引领 共建和美小区三年行动方案（2021-2023年）》。持续深化党建引领物业管理工作，推动住宅小区物业综合管理融入基层治理体系，探索创新住宅小区治理模式和物业管理体制机制，有效破解小区治理中的“急难愁盼”问题，构建具有合肥特色的住宅小区物业综合管理格局。



**一是加强党建引领，构建住宅小区综合治理新格局。**要求加强基层党组织对住宅小区物业综合管理工作的领导和引领，将住宅小区物业综合管理纳入县（市）区及街道（乡镇）、居委会（村委会）的工作重点。建立完善社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业共同参与的住宅小区“三位一体”议事协调机制，打通党组织联系服务群众最后一米。明确“和美小区”建设标准，大力开展住宅小区“三位一体”议事协调机制有效运作、业委会规范化建设以及物业服务企业优质服务等“三类典型”培

66

**鼓励物业服务企业大力发展战略  
教育、养老等线上线下社区服务，探索开展物业服务企业综合星级评定，发挥国有物业服务企业保障和引领作用，推动将物业管理纳入现代服务业范畴。**

99

育，打造一批经验可推广、做法可复制、服务高质量的住宅小区。

**二是创新管理体制，形成住宅小区综合治理新动能。**建立街道（乡镇）物业管理重心下移工作专项评价机制，将物业管理工作纳入县（市）区对街道（乡镇）年度目标考核范围。建立物业管理与综合执法工作衔接机制，整合执法力量定期开展住宅小区违法违规行为整治行动，创新手段提升综合执法效能。构建市、县（市）区、街道（乡镇）、社区多层次物业管理纠纷调解工作体系，及时化解住宅小区内各类矛盾纠纷。持续推进建设平安智慧小区，建立重大自然灾害、重大疫情、重大安全事故等突发性事件及小区脱管应急救济机制。

**三是聚焦突出问题，找准住宅小区综合治理新抓手。**明确老旧小区管理责任，通过市场化管理、托管、代管、自管等形式破解老旧小区管理难题，逐步实现物业管理全覆盖。通过合理增加停车位、整合停车资源及优化使用停车设施场所等措施，解决“停车难”问题。通过引导业主树立有偿服务理念，发挥党员干部和公职人员依法交纳物业费的带头作用，建立物业服务收费纠纷诉讼快速通道，将物业费恶意欠缴行为依法记入个人诚信档案，有效化解物业服务费“收缴难”问题。通过开展维修资金使用环节市、区两级管理试点工作，简化优化电梯、消防等设施设备维修资金申请使用程序等举措，解决维修资金归集、续筹和使用难问题。

**四是规范业委会建设，探索住宅小区业主自治新模式。**加强对业委会的人选推荐和审核把关，推行社区“两委”和业委会成员交叉任职，新组建（换届）业委会中的党员比例力争不低于50%。建立业主大会筹备（换届）小组成员、业委会成员培训制度，业委会成员诚信承诺和失信惩戒制度，业委会运作评价、激励和监管机制。建立全市统一的业主大会表决平台，畅通业委会选举、物业选聘、公共收益分配、维修资金使用等重大事项线上线下表决方式。探索建立住宅小区公共收益共管账户机制，指导业主大会在管理规约中约定，由业委会和居（村）委会设立共管账户管理。

**五是坚持市场导向，建立住宅小区物业服务新机制。**制定物业服务企业信用管理办法，建立物业服务企业及其从业人员信用档案，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。规范物业管理招投标活动，鼓励并引导业主大会通过规范的招投标程序和平台选聘物业服务企业。鼓励招标人在选聘物业服务企业时使用物业服务企业信用评价结果，提倡选聘守信物业服务企业。完善物业服务考核评价机制，鼓励通过购买服务的方式全面推行实施物业服务质量第三方评价，规范评价结果应用，完善物业管理三级政府、四级管理监管网络。鼓励物业服务企业大力发展战略、教育、养老等线上线下社区服务，探索开展物业服务企业综合星级评定，发挥国有物业服务企业保障和引领作用，推动将物业管理纳入现代服务业范畴。

（市房产局供稿）



## 加快推进老旧小区改造 着力提升人居环境品质

截至2021年6月底，合肥市累计完成老旧小区改造1033个，惠及12237栋，40.72万户；累计开工建设电梯562部，其中建成使用电梯325部，在建电梯237部。

**一、聚焦三个特色，突出民生本色。**聚焦全面覆盖。编制印发《合肥市2021-2025年城镇老旧小区改造专项规划》，拟在“十四五”期间改造提升882个老旧小区，总建筑面积2674余万平方米，涉及9148栋，285053户，惠及866035人。力争在2023年前，实现基础类老旧小区改造全覆盖。聚焦居民主导。完成全市老旧小区基础数据库，将居民意愿作为项目生成的重要考量标准，安排优先实施序列，科学形成年度改造计划和中长期改造规划。鼓励居民积极参与老旧小区改造，创新发起“出资‘一块’钱、‘一块’来改造”行动，动员每户业主参与改造。聚焦双向提升。坚持改造与管理并进，要求在“申请和受理”老旧小区

改造阶段，把“居民愿意承担合理出资责任、后续物业管理方式明确”作为改造提升申报条件，确定“短期与长期、点与面、完善与提升”相结合的目标任务，实现改造提升和后续管理“双提升”。

**二、创新四个机制，确保科学可持续。**统筹协调机制。建立“市级统筹指导、各地政府为责任主体、县（市）区住建部门为实施主体”的责任体系，逐一明确县（市）区、开发区管委会、牵头部门和18个市直配合部门、9个国有专营企业老旧小区改造职责及清单，细化改造责任。项目生成机制。把“在国有土地上建成、失修失养失管严重、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈”的住宅小区（含单栋住宅）”作为未来改造项目筛选条件，自下而上开展调查普查。按照“成熟一个、改造提升一个”的要求，谋划一批、储备一批、滚动推进实施。项目推进机

制。编制印发《合肥市城镇老旧小区改造提升技术导则》和《合肥市既有住宅加装电梯技术导则》，实现刚性约束，规范市场运行。制定印发《合肥市城镇老旧小区改造提升工作实施意见》，解决短板和瓶颈。资金筹措机制。积极探索建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，市、区两级财政仍按6:4承担。将财政补助资金覆盖到四县一市，市与四县一市财政按3:7分担。积极争取上级资金，2020年共争取国家补助资金1.7536亿元，省级补助资金1289万元。在中国建设银行融资2.07亿元、发行地方政府专项债券1.06亿元全部用于老旧小区改造。企业、居民累计投入1.825亿余元，参与既有住宅加装电梯、单元门更换、水电气出户等改造内容。

**三、注重三个平衡，提升改造质效。**平衡里子与面子。按照“量力而行、尽力而为”的原则，优先解决影响居民基本生活的水、电、气、路、屋面渗漏等急需急盼和消防、安防技防等安全隐患问题，力避改造项目“高大上”，杜绝形象工程和面子工程，把有限的资金花在“刀刃上”。平衡数量与质量。按照“成熟一个、推动一个、改造一个”的原则，入户率、支持率达到85%以上不启动改造。入户调查时，征求居民“改不改、改什么、怎么改”等内容；项目招标前，采取“现场设计、行走设计、专家评审”的方式，因地制宜、一小区一方案；工程施工时，把“业主代表现场

监督、第三方巡查、专业质监机构抽查”贯穿施工全过程。工程竣工后，由项目单位组织参建单位验收，确保工程质量。平衡局部与整体。将老旧小区改造与片区功能完善、城市整体发展有效对接，对具备条件的小区，率先补齐短板，同步配套必要的生活服务设施。

**四、破解三个难题，做到推进有力。**破解共识达成难。通过意见征询，凝聚居民共识，做到问需于民。通过方案公示、推选居民代表作为义务监督员，接受居民监督。通过由居民代表参与成立的联合验收小组对工程的验收，让居民发现问题，整改存在的问题，做到问效于民。使居民成为小区改造提升的“主人翁”，真正实现共建共治共享。破解管线迁改难。将管线入地纳入老旧小区改造内容。力促《合肥市通信设施迁改补偿暂行办法》和《合肥市通信设施迁改补偿暂行办法实施细则》出台实施，明确老旧小区改造通信线路迁改费用由企业和政府各承担50%的要求，解决了管线入管入地无法落实问题。破解项目审批难。将老旧小区改造纳入行政审批制度改革范围，改造项目审批权限由市级下放至区级，减少一个审批环节；优化改造项目审批流程，将由原来的15个事项减少到9个事项；压缩改造项目审批时限，将原来的60个工作日减少到33个工作日。

（市房产局供稿）





# 2021年上半年 合肥市区住房市场需求调查报告

## 一、样本基本特征

2021年上半年，就住房市场需求问题，对合肥市区常住居民发放12000份调查问卷，收回有效问卷11829份。调查对象中，男性占59.84%、女性占40.16%；已婚占62.65%、未婚占86.50%；租赁住房占24.96%，其中市场租赁占14.59%。市场租金平均每月22.39元/平方米，租赁人群家庭年租金占家庭年收入12%左右。

平均35岁（中位数32岁），其中1970年以前出生的占7.59%、1970-1979年出生的占14.33%、1980-1989年代出生的占30.83%、1990年及以后出生的占47.25%；高中及以下学历占28.75%、专科/高职占22.60%、本科及以上学历占48.65%；参加工作时间平均11年左右（中位数9年），其中工作未满5年的占36.56%；家庭平均年收入25.51元（中位数21万元）。

## 二、调查结果分析

### 1.居住情况

常住居民家庭自有住房占74.04%，其中户籍居民自有住房占59.84%、非户籍居民自有住房占40.16%；已婚占62.65%、未婚占35.92%、其他占1.44%；合肥市区户籍占49.84%、四县一市占16.48%、本省外市占26.87%、省外占6.81%。受访者年龄平均35岁（中位数32岁），其中1970年以前出生的占7.59%、1970-1979年出生的占14.33%、1980-1989年代出生的占30.83%、1990年及以后出生的占47.25%；高中及以下学历占28.75%、专科/高职占22.60%、本科及以上学历占48.65%；参加工作时间平均11年左右（中位数9年），其中工作未满5年的占36.56%；家庭平均年收入25.51元（中位数21万元）。

### 2.购房意愿

受访者中，打算未来三年购房的占19.28%，比2020下半年调查提高1.19个百分点，其中计划1年内购房的占4.82%，比2020年下半年提高0.78个百分点；不愿意购房的占53.17%；说不清的占27.55%，不愿意的比2020下半年增多5.31个百分点（见表1）。

表1 合肥市区受访对象购房意愿（占比：%）			
选项	2020上半年	2020下半年	2021上半年
愿意	17.89	18.09	19.28
其中：计划1年内购房	5.09	4.04	4.82
不愿意	49.40	47.86	53.17
说不清	32.71	34.05	27.55

表2 合肥市区拟购房人群购房目的（占比：%）			
选项	2020上半年	2020下半年	2021上半年
结婚用房	42.43	41.77	34.76
子女上学	22.94	26.58	32.81
孝敬父母	11.45	11.55	11.27
已有住房，改善居住条件	21.85	20.37	27.84
投资	14.29	17.13	14.53
怕房价上涨	17.12	15.19	12.91
有归属感	22.56	22.07	18.81
其他	2.56	2.33	2.27

拟购房的人群，购房主要目的（多选）位居前三位的依次为：结婚用房（占34.76%）、为了子女上学（占32.81%）和已有住房，改善居住条件（占27.84%）。与2020年下半年相比，为了子女上学的人群占比上升6.23个百分点、改善居住条件占比上升7.47个百分点；结婚用房下降7.01个百分点。投资性购房占14.53%，比2020年下半年调查下降2.6个百分点（见表2）。

选项	2020年上半年		2020年下半年		2021年上半年	
	均值	中位数	均值	中位数	均值	中位数
购房面积（平方）	105.27	100	105.97	100	110.51	105
承受总价（万元）	164.36	150	176.56	160	209.69	200

选项	表4 合肥市区受访者对房价预期（占比：%）		
	2020上半年	2020下半年	2021上半年
上涨10%	8.63	12.63	17.49
上涨5%	30.12	35.30	41.44
基本不变	42.28	38.46	33.01
下降5%	13.75	10.71	6.31
下降10%	5.22	2.91	1.75

选项	表5 合肥市区受访者未来1年投资产品选择（占比：%）		
	2020上半年	2020下半年	2021上半年
储蓄	70.96	68.54	54.31
股票	17.08	22.96	22.01
基金（理财）	33.29	40.93	40.45
债券	11.20	12.84	10.24
黄金	7.61	9.25	8.17
房地产	10.07	9.50	12.17
其他	9.59	7.36	10.90

选项	表6 合肥市区受访者投资房地产产品选择（占比：%）		
	2020上半年	2020下半年	2021上半年
住宅	63.52	57.65	71.87
商铺	38.51	43.10	27.65
写字楼	15.85	15.45	12.70
商业类公寓	19.72	21.70	16.21
其他	3.31	1.73	1.45

拟购房的人群，计划购房面积平均110.51平方米（中位数105平方米）、计划总价平均209.69万元（中位数200万元）（见表3），能承受的房价收入比平均9.8（中位数8）。选择90平方米以下的占21.17%、90-144平方米占67.99%、144平方米以上的占10.83%。与2020年下半年调查相比，选择90平方米以下的人群占比下降9.40个百分点、能承受200万元的人群上升21.42个百分点。

### 3.住房价格判断

受访对象中，58.93%的居民认为未来一年本地住房价格上涨5%以上；33.01%居民认为住房价格基本不变；8.06%居

民认为住房价格下降。与2020年下半年相比，认为住房价格上涨的比例上升11个百分点（见表4）。

### 4.投资情况

受访者未来1年投资的产品（多选）主要是：储蓄（占54.31%）、基金（理财）（占40.45%）和股票（占22.01%），投资房地产的占12.17%，选择储蓄的比2020年下半年明显减少（见表5）。

计划投资房地产的居民中（多选），选择住宅最多（占71.87%），随后是商铺（占27.65%）和商业类公寓（占16.21%）。与2020年下半年相比，选择住宅的大幅增多、选择



表7 合肥市区受访者对房地产政策的偏好 (占比: %)			
选项	2020上半年	2020下半年	2021上半年
限购	20.76	19.85	21.51
限贷	11.52	11.23	10.85
限价	29.98	31.39	30.46
限售	11.53	11.00	11.42
降低首付比例	47.69	41.88	40.89
降低贷款利率	44.18	37.88	38.55
放松限购	10.35	8.98	7.90
放宽落户条件	12.96	11.62	12.10
放开房价	8.86	8.42	8.00
降低税费	23.23	15.83	16.32
其他	2.05	1.79	1.87

商铺的比例下降(见表6)。

### 5. 房地产政策偏好

对4月份合肥市出台的房地产新政,满意和非常满意的占77.22%、基本满意的占21.67%、不满意和很不满意的仅占4.11%。希望采取的房地产政策(多选)主要为:降低首付款比例(占40.89%)、降低贷款利率(占38.55%)和限价(占30.46%)(见表7)。

## 三、相关分析

### 1. 家庭年收入与购房意愿

将家庭年收入分为低收入( $\leq 10$ 万元)、中等收入(10万~20万元)和高收入(>20万元)三组,分别计算不同收入组

未来购房意愿占比(见表8)。总体而言,家庭收入越高购房意愿越强烈。

### 2. 家庭年收入与购房目的

在购房主要目的中,低收入家庭更倾向于结婚用房和有归属感,高收入家庭倾向于改善居住条件、为了子女上学和投资;年收入越高,改善居住条件和投资的意愿越强烈,年收入 $\leq 10$ 万元的家庭,为了结婚购房占38.78%;>20万元的家庭,为了改善居住条件占31.42%、为了投资占16.25%(见表9)。

### 3. 住房套数与购房意愿

未来三年,无房户中,购房意愿最强(占26.26%),其次是多房户(占21.04%),最后是一房户(占16.59%)(见表10)。

表8 合肥市区家庭年收入与购房意愿 (占比: %)

选项	$\leq 10$ 万元	10-20万元	>20万元	合计
会	15.94	18.63	23.96	19.28
不会	55.57	53.56	50.63	53.17
说不清	28.49	27.81	25.41	27.55

表9 合肥市区家庭年收入与购房目的 (占比: %)

选项	$\leq 10$ 万	10-20万	>20万
结婚用房	38.78	36.44	24.61
子女上学	23.81	32.83	33.75
孝敬父母	8.84	9.31	12.54
已有住房, 改善居住条件	22.79	23.75	31.42
投资	9.86	11.41	16.25
怕房价上涨	15.14	11.99	10.22
有归属感	23.81	17.93	13.93
其他	3.06	1.63	1.70

注:表内数据为在该收入组内拥有该购房目的样本占有购房意向样本的比重。

表10 合肥市区家庭住房套数与购房意愿 (占比: %)			
选项	0套	1套	多套
会	26.26	16.59	21.04
不会	42.60	56.51	52.71
说不清	31.13	26.90	26.25

注:表内数据为拥有0套(1套、2套以上)住房样本中拥有购房意向样本比重。

表11 合肥市区家庭住房套数与购房目的 (占比: %)			
选项	0套	1套	多套
结婚用房	53.64	29.65	17.38
子女上学	19.72	34.55	34.15
孝敬父母	9.59	10.22	12.88
已有住房, 改善居住条件	7.10	31.89	31.70
投资	7.46	12.04	24.13
怕房价上涨	13.68	12.13	10.63
有归属感	38.37	12.29	9.20
其他	2.13	2.24	1.64

注:表内数据为该套数组内拥有该购房目的样本占该组样本的比重。

### 4. 家庭住房套数与购房目的

无房户购房目的更倾向于结婚、有归属感、怕房价上涨,多房户更倾向于子女上学、改善居住条件和投资,无房户购房为了结婚占53.64%、有归属感占38.37%;多房户购房为了子女上学占34.15%、改善居住条件占31.70%、投资占24.13%(见表11)。

## 四、主要结论

1.受访对象中,在市区自有住房(包括子女或父母的住房)占74.04%,其中户籍居民自有住房占86.61%;租赁住房占24.96%,其中市场租赁占14.59%,平均租金22.39元/月/平方米。与2020年下半年相比,市场租赁人群占比有所下降、市场租金基本稳定。

2.受访居民中,购房意愿有所提高,未来三年打算购买住房占19.28%,其中计划1年内购房的占4.82%,比2020年下半年提高0.78个百分点。居民家庭年收入越高,未来购房意愿越强。拟购房的人群中,计划购买大户型的增多,选择90平方米以上的占78.83%,比2020年下半年上升9.40个百分点。

3.购房目的(多选)主要为:结婚用房、为了子女上学和已有住房,改善居住条件,分别占34.76%、32.81%和27.84%;投资性购房占14.53%。与2020年下半年相比,为了子女上学的人群占比上升6.23个百分点、改善居住条件占比上升7.47个百分点;结婚用房下降7.01个百分点。低收入家庭更倾向于结婚用房和有归属感,高收入家庭倾向于改善居住条件、为了子女上学和投资;年收入越高,改善居住条件和投资的意愿越强烈。无房户购房目的更倾向于结婚用房、有归属感;多房户更倾向于子女上学、改善居住条件和投资,其中投资性购房占24.13%。

4.58.93%的人群对未来房价看涨,与2020年下半年相比,认为住房价格上涨的比例上升11个百分点,预期房价上涨的人群明显增多。90%多的人群对房地产新政满意和基本满意,希望本地采取的房地产政策(多选)主要为:降低首付款比例(占40.89%)、降低购房贷款利率(占38.55%)、限价(占30.46%)和限购(占21.51%)。居民储蓄意愿下降,将房地产作为未来投资理财产品占12.17%,比2020年下半年调查上升了2.67个百分点,房地产投资仍然以住宅为主,选择住宅的占比上升、选择商铺的占比下降。



## 二手房正成为房地产调控主战场

二手房指导价发挥作用的关键，在于通过引导商业银行合理发放二手住房贷款，封堵利用信贷资金炒作房价的路径。也就是说，二手房指导价将与银行放贷额度挂钩。

房地产调控的“补丁”还在一层层打上去，这正说明国家对楼市强监管的决心。这一次补到了二手房。8月2日，东莞楼市调控再升级，“莞八条”中明确：加快建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款。就在同一天，浙江金华发布房地产调控措施，成为上周5个被住建部约谈的城市中首个出台调控措施的城市，其中同样有加强二手住宅价格监管的内容：开展热点区域二手住宅交易参考价格发布试点，落实交易参考价格在金融信贷等方面的应用。梳理上半年各地调控政策不难发现，除东莞和金华外，深圳、成都、无锡、西安、上海、宁波、绍兴等城市均出台了二手房指导价调控政策。

二手房市场正在成为房地产调控的主战场。在很多热点城市，只有稳住二手房价才算是牵住了房价上涨的牛鼻子。有统计表明，北京2020年二手房交易量占整个商品住宅交易量的比例已经超过70%，不少城市二手房交易量也已经超过新房。房地产调控从过去重点关注新建商品住宅，正逐步发展到一二手房调控齐头并进。

针对二手房市场的调控势在必行。过去，由于楼市限价更主要针对的是新房，使得很多城市新房价格低于周边二手房，新房二手房价格倒挂的情况下，不少城市兴起了“打新热”。当新房价格因为哄抢上涨，加之新房房源不足，需求又溢出至二手房市场，二手房价格也随即上涨，新房和二手房价格就这样出现交替上升。这些城市投资投机氛围浓厚，与“房住不炒”原则背道而驰。

与此同时，很多城市二手房小区业主抱团涨价，一个微信群就可以成为业主们打响所谓“资产保卫战”的阵地，他们相约不降价甚至涨价，谁降价就声讨谁。如果任由投资投机行为进入二手房市场，抬高二手房价格，泡沫将不断积累，金融风险也将加剧。

因此，发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，给买卖双方判断市场提供参考和信号，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，稳定市场预期，打击投机行为。



多城二手房指导价措施的出台，填补了二手房调控的空白，给调控增加了抓手。今年2月8日，深圳市住建局出台关于建立二手房参考价制度的新规，公布了深圳市3595个住宅小区二手房指导价，开创了通过二手房指导价调控楼市的先河。随后，越来越多的城市效仿跟进。据报道，目前各城市公布的二手房成交参考价基本都低于实际成交价，在深圳、成都等城市，二手房指导价仅相当于市场成交价的七成或八成左右，挤出了房价虚高的水分。

二手房指导价发挥作用的关键，在于通过引导商业银行合理发放二手住房贷款，封堵利用信贷资金炒作房价的路径。也就是说，二手房指导价将与银行放贷额度挂钩。比如，一套总价为1000万元的二手房，首

付三成需要支付300万元首付款。而按照政府指导价，总价可能仅为700万元，按照七成贷款计算，能从银行贷款的额度仅为490万元。也就是说，首付款从过去的300万元提升到510万元，对于炒房客而言，其首付款的资金压力就会大大增加，很多人会就此打消炒房的念头。可见，二手房指导价真正对市场发挥作用，还须与金融信贷政策形成强大合力。

从二手房指导价出台后的市场反应看，效果比较明显。预计未来，还会有更多城市跟出台二手房指导价，或出台针对二手房市场的其他调控措施。在一些热点城市，旨在提升交易透明度和规范性的官方二手房信息交易平台，也已经在路上。

(文章来源：中国经济网)





## 今年上半年新房卖得多 租房也活跃

“稳定”无疑是下半年楼市最确定的关键词，房价稳定、地价稳定是基础，购房者的预期稳定也在土地两集中的环境下变得更为确定。可以说，一些热点城市房地产市场的整体热度相比去年下半年已经明显降温，并且这种趋势还会延续。

今年上半年，在“房住不炒”的主基调下，各地从限购、限价等多方面入手，出台了多项稳地价、稳房价、稳预期的调控政策，切实推进房地产市场稳健发展。与此同时，部分城市继续有条件放宽人才政策，从购房资格、落户、房价优惠等方面吸引人才，让房地产市场出现了新的变化。

针对2021年上半年房地产行业的发展趋势，58同城、安居客于近日发布了《2021年上半年楼市总结》报告（以下简称报告）。报告显示，上半年新房市场访问热度同比上升

5.9%，二手房找房热度同比上升1.7%；重点城市整体租房访问热度同比上升1.5%，3月份达到租房访问热度的高峰。

### 新房市场

上半年商品房销售额同比上升38.9%

2021年上半年，新房市场总体平稳健康发展。报告显示，2021年1-6月，商品房销售额92931亿元，同比上升

38.9%；销售面积88635万平方米，同比上升27.7%。其中，住宅销售额增长41.9%，办公楼销售额增长10.7%，商业营业用房销售额增长8.8%。

在销售高景气下，房价涨幅表现相对平稳。从环比来看，6月份一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅与上月相同；二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.3%，涨幅比上月均回落0.1个百分点。

截至2021年5月末，商品房待售面积51026万平方米，比4月末减少410万平方米。其中，住宅待售面积减少399万平方米，办公楼待售面积减少13万平方米，商业营业用房待售面积减少7万平方米。

在用户行为方面，调研数据显示，2021年上半年，购房者信心指数在2月达到高峰，为117.5，随后有一定程度的下降，6月份购房者信心指数为106.6。2021年上半年，3月份新房找房热度环比上升明显，二季度找房热度波动不大。与去年相比，新房访问热度有小幅上升，同比增幅为5.9%。

报告指出，上半年环沪地区重点城市的新房找房热度同比变化不大，比去年同期上升1.2%；环京地区重点城市整体的新房找房热度同比有所下降，降幅为15.6%；环广深地区重点城市整体的新房找房热度同比下降1.7%。从具体城市来看，新一线15城中，西安新房找房热度仍保持在首位，重庆超过武汉、成都新房找房热度排在第二。同比来看，南京新房找房热度有明显上升，增幅超过10%。

### 二手房市场

三居室找房热度占比47.9%

报告显示，从2021年上半年全国二手房找房热度来看，3月为二手房找房高峰。同比来看，上半年二手房找房热度上升1.7%，1月份二手房找房热度同比增幅超50%。从不同城市来看，一线城市中上海的二手房找房热度领先于其他城市，同比增幅达4.2%；新一线城市中，重庆二手房找房热度领先，成都、西安二手房找房热度位列第二、三位。

在用户偏好方面，统计数据显示，2021年上半年，购房者对于三居室的找房热度占比47.9%，高于2020年上半年的45.2%；一居室的找房热度占比持续下降，6月份找房占比仅为5.3%。在二手房面积段偏好层面，选择90-120平方米房源

占比依旧保持在三成左右。价格方面，用户对总价在百万元以下的二手房关注度占比近五成。

面向经纪人的调查数据显示，2021年上半年经纪人信心指数在3月份达到113.7，而后略有下降，但与去年相比仍有一定提高。6月份经纪人信心指数为105.6，环比下降2.6%。

### 租房市场

上海新增供应量依然领先

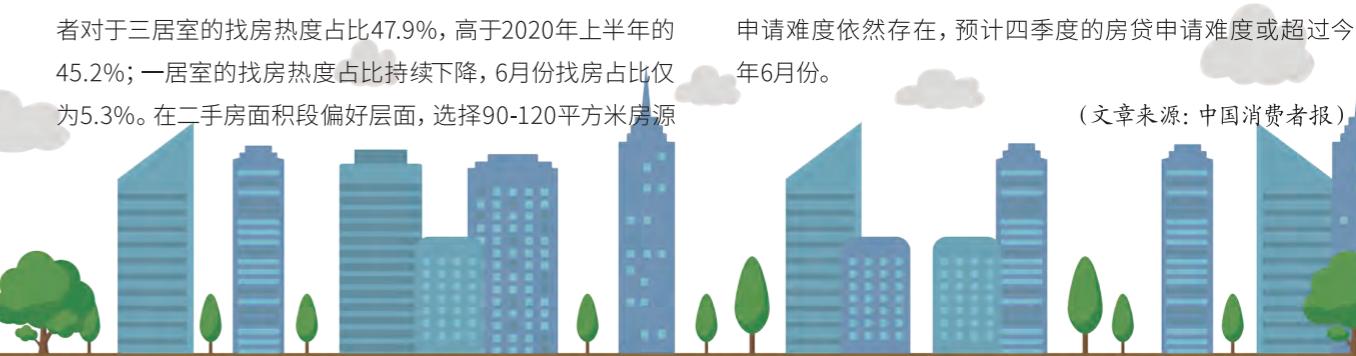
为解决好大城市住房突出问题，各地不断出台政策规范发展长租房市场，由此刺激了房产租赁市场的热度。报告显示，从租赁房源的月度新增供应量来看，3月份新增供应量有显著增长，二季度的新增供应量基本保持稳定。

分城市来看，2021年上半年，上海的租赁房源新增供应量依然领先，北京、深圳排在第二、三位；一线城市中上海、深圳的新增供应量同比增长超30%。新一线城市中，杭州、南京、重庆上半年的租赁房源新增供应量处于前三位，东莞同比增幅超60%，合肥也有17.8%的同比增幅。

租房热度方面，2021年上半年重点城市整体租房访问热度同比上升1.5%，3月份达到租房访问热度的高峰，二季度略有下行，总体保持平稳。不同城市来看，一线城市中北京租房访问热度居首位，同比去年上半年上升3.2%，广州同比上升1.1%；新一线城市中，成都、重庆的租房访问热度领先，但同比热度略有下降，武汉上半年的租房访问热度同比上升33.9%。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，“稳定”无疑是下半年楼市最确定的关键词，房价稳定、地价稳定是基础，购房者的预期稳定也在土地两集中的环境下变得更为确定。可以说，一些热点城市房地产市场的整体热度相比去年下半年已经明显降温，并且这种趋势还会延续。更值得购房者关注的是市场的分化现象，整体稳定不代表各板块间热度没有差异，也不代表二手房的表现整体趋同。今年下半年楼市预计将利好买方，无论是新房还是二手房，但房贷的申请难度依然存在，预计四季度的房贷申请难度或超过今年6月份。

（文章来源：中国消费者报）





## 多地调整土拍市场规则 “竞品质”成为主角

第二批集中供地如期而至。目前，长春、无锡、深圳、沈阳等11个城市已公布了第二批集中供地信息，合计推地320宗。多个城市参拍规则“上新”，杭州开展“竞品质”试点，由过去的“竞地价”“竞品质”改为“竞品质”“竞地价”，且试点地块全部实行现房销售。

业内人士认为，这将从资金和去化端考验房企，提高参拍门槛。上述改变有望成土拍规则新“标配”，品质先行或倒逼房企注重产品力，提升项目品质。

### 强调“竞品质”

杭州市规划和自然资源局日前公告明确，第二批集中出让地块竞价规则进行适当调整：一是竞买单位需足额缴纳20%竞买保证金后方可参与竞买；二是溢价率上限由

30%调整为20%，其中“竞品质”试点地块溢价率上限为10%；三是出让地块达到上限价格后，由原来的“竞自持房屋”改为“竞无偿移交政策性租赁住房”。

其中，“竞品质”试点地块采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式，从源头引导房地产市场供应高品质住宅产品。“竞品质”阶段建设品质模块得分最高的建设品质标准表将作为“竞地价”阶段的报价依据及土地竞得后的项目建设标准。试点地块全部实行现房销售。

事实上，北京、南京等城市此前也有类似表述。北京市规划和自然资源委员会5月提到，在集中出让地块过程中引入房屋销售价格引导机制，为未来住宅产品质量提升留足空间，引导开发企业主动提升住宅品质。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示，该政策对房



企的资金实力和去化能力提出了考验，进而提高了参拍门槛。

北京市规划和自然资源委员会此前表示，为营造公开、公平、公正的市场环境，提升居住建筑设计品质，北京市综合运用房地产调控政策工具，当竞买报价达到出让宗地土地合理上限价格时，转入高标准商品住宅建设方案投报程序；或当竞买报价达到出让宗地土地合理上限价格，现场竞报政府持有商品住宅产权份额达到设定的预设份额（或现场竞报“公共租赁住房”达到上限面积时），转入高标准商品住宅建设方案投报程序。

### 调整土拍规则

从目前情况看，不少城市相较于首批集中供地调整了出让规则。

东莞市明确，“非房地产开发企业不得参加住宅用地（含商住用地）竞买，企业联合体参加竞买的，房地产开发企业出资比例不得低于50%。”

无锡市则由之前的“限地价、竞自持租赁住房面积”改为“限地价、摇号。”无锡市第二轮集中供地整体溢价率较低，不少地块溢价率低于1%。合计供地23宗，6宗地块底价成交，1宗地块流拍。

其中，龙湖方面以19.58亿元竞得新吴区江华路与富春路交叉口西南侧地块，溢价率为0.51%。洛阳宝龙置业发展有限公司以6.62亿元竞得梁溪区广丰路与徐巷支路交叉口东南侧地块，溢价率为0.46%。

根据中金公司研报，无锡市第二轮集中供地溢价率均值为3.7%，较首轮的26.6%下降明显，这和上述规则调整有关。

在第一轮集中供地城市中，上海的溢价率均值仅5.8%，远低于其他城市。业内人士认为，这和上海最高报价一般限定为起始价的110%；竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”等有关。考虑到上海首批集中供地的示范效应，预计第二轮集中供地将有更多城市调整出让规则。



### 提升项目品质

除了调整土拍市场规则，有的房企被“限购”。

据了解，被纳入“三道红线”的重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超过年度销售额的40%。该比例限制不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。

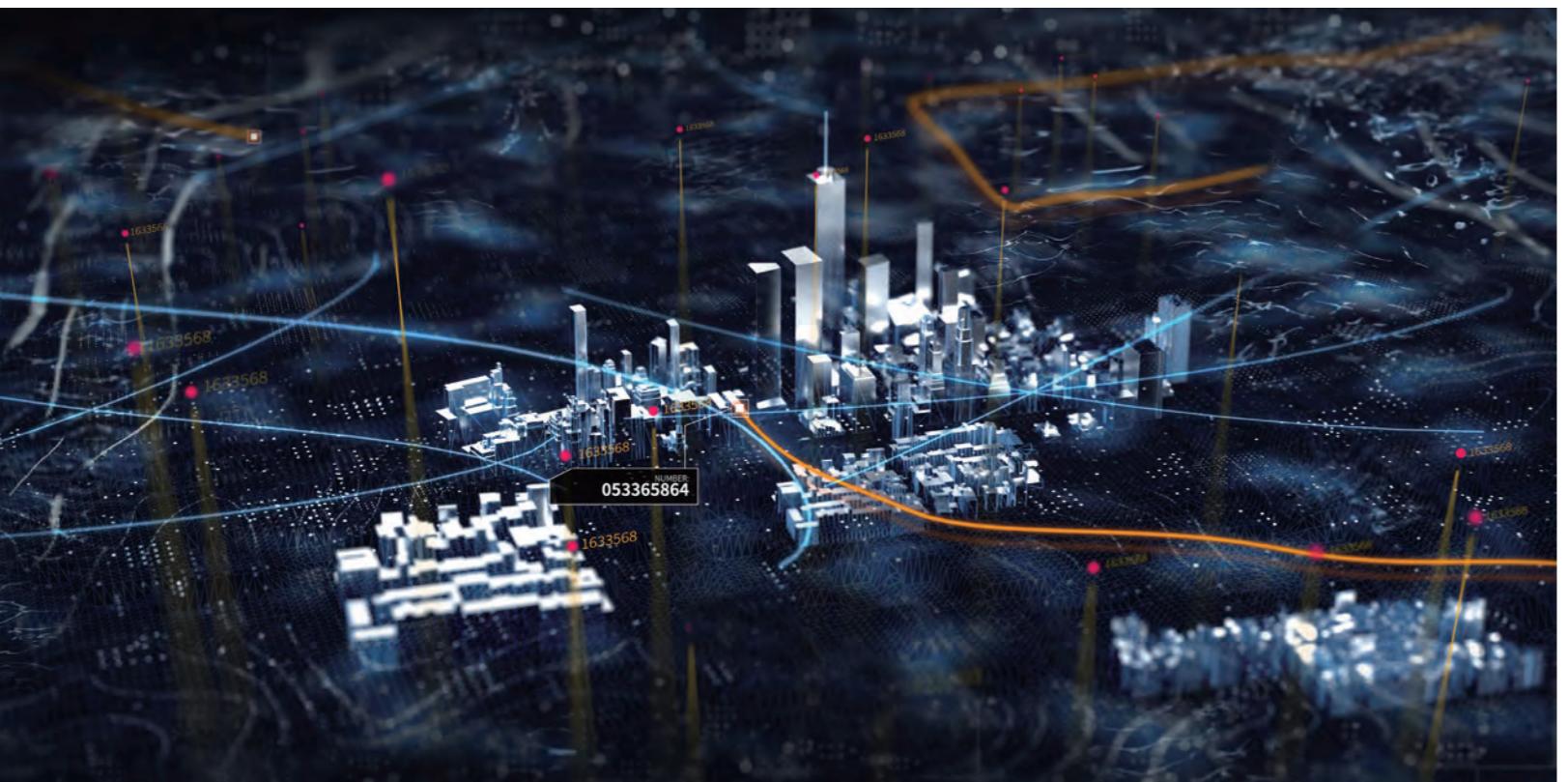
中南建设8月3日指出，除了大家关注的“三道红线”，购地金额是否超过销售额的40%就是重要的参考指标。

“长期看，好的产品和服务才是房企长远稳健发展的核心驱动力。”中指研究院企业研究副总监刘水表示。

金科股份此前表示，未来房地产增量主要由价格驱动，改善型需求占比持续提升，产品力将成为关注重点，公司需将提升产品力作为未来发展的核心动力。

克而瑞地产研究中心认为，未来高杠杆、高负债运营模式无法持续，将倒逼房企提升运营效率，深化销售渠道。财务稳健、产品力出色、运营管控能力较强的房企将获得更多市场机遇。

（文章来源：中国证券报）



## 合肥出台奖励实施细则 激励“搭积木”式盖房子

日前，合肥市自然资源和规划局印发《合肥市装配式建筑容积率奖励实施细则（试行）》（以下简称《细则》）。《细则》明确，符合装配式建筑标准的商品房项目，其外墙预制部分建筑面积可不计入成交地块的容积率。奖励上限，即不计入容积率计算的建筑面积，最大不得超过建筑单体地上建筑面积的3%。

《细则》主要适用于本市市区范围内装配式建筑装配率不低于50%的商品房项目，旨在进一步加快装配式建筑发展，推进建筑产业现代化。

根据各区政府、开发区管委会确定落实装配式建筑的项目用地、装配式建筑规模、装配率等要求，市自然资源和规划部门依法依规对项目规划方案进行审查，建设项目的容积率指标应符合规划设计条件要求。该细则自2021年8月5日起施行，有效期2年。

（文章来源：合肥日报）

主管部门申报。若符合《细则》第二条适用范围的建设项目，可执行容积率奖励，并统一纳入建设行政主管部门监督管理。

《细则》还明确，建设单位申请落实装配式建筑容积率奖励的，应向市自然资源和规划信息中心、指标校核服务机构提交相关材料，包括建设行政主管部门认可的专家评审意见书、评审通过的装配率计算书、预制构件布置图图形文件，并对材料的真实性、合法性和准确性负责。

此外，容积率奖励的面积由市自然资源和规划部门在规划技术经济指标校核阶段予以确认。市自然资源和规划部门依法依规对项目规划方案进行审查，建设项目的容积率指标应符合规划设计条件要求。该细则自2021年8月5日起施行，有效期2年。

## 合肥全面清理住房公积金封存账户

为切实维护缴存职工合法权益，进一步规范住房公积金账户管理，加快推进封存账户清理工作，提高基础数据质量，合肥市住房公积金管理中心自即日起，将对2021年8月1日之前账户已封存且无贷款、未冻结的个人住房公积金封存账户进行清理。

账户清理对象包括缴存职工在中心同时存在正常账户和封存账户；缴存职工有一个或多个封存账户；符合销户提取条件的封存账户。

账户清理方式主要有几大类，可以比照自身情况“对号入座”。对同一人同时存在正常账户和封存账户的，职工在职单位经办人员通过“中心网站-安徽政务服务网合肥住房公积金分厅-单位网厅”办理转移手续，将封存账户转移至正常账户；职工本人通过“中心网站-安徽政务服务网合肥住房公积金分厅-个人网厅”和“皖事通”办理转移手续，将封存账户转移至正常账户。

对同一人无正常账户且存在2个及以上封存账户的，职工本人通过“中心网站-安徽政务服务网合肥住房公积金分厅-个人网厅”和“皖事通”办理转移手续，将其他封存账户转移至最后一次发生汇缴业务的封存账户。

非本市户籍离职封存满半年转移的，账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的，由职工转入地中心审核并发起异地转移接续流程，办理异地转移接续手续。

符合销户提取条件的封存账户，符合以下销户提取条件的，职工本人按照《住房公积金管理条例》及《合肥市住房公积金提取管理办法》的有关规定，可办理销户提取手续。

非本市户籍离职封存满半年（不含铁路分中心），离、退休，出境定居三种情况可以通过“中心网站-安徽政务服务网合肥住房公积金分厅-个人网厅”和“皖事通”等线上渠道办理。死亡和完全丧失劳动能力且与单位终止劳动关系通过中心各网点线下办理。

（文章来源：合肥晚报）





## 无产证房源审核线上即可办理

日前，合肥市住房租赁交易服务平台二期已经上线稳步运行。租赁平台二期在原有功能基础上进行升级改造和新增模板开发，增加支付宝、微信快捷登录通道，提升用户体验舒适度，租赁市场信息化管理水平进一步提高。

### >>>> 住房租赁热力图反映区域的租赁需求和热度

据了解，租赁交易服务平台二期建立了租赁房源、租赁企业和经纪机构数据库，将个人、企业、集中式等各类租赁房源纳入监管，完善搜房、找房、租房等功能，为企业和个人提供多层次、全方位租赁服务。新增地图找房、住房租赁热力图，该功能直观反映全市区域的租赁需求和热度。

针对市场上“高进低出”、“长收短付”等违法违规经营的租赁企业，租赁平台对从业人员实名注册登记，建立企业和从业人员信用信息管理体系，建立企业信用档案，记录企业经营中认定的不良行为信息和企业年度信用等级，通过技术手段及时掌握风险企业名单，给不良经营企业戴上“金箍”，接受相关职能部门联合监管，实现住房租赁市场“经营有秩序、主体有活力、权益有保障”的高质量发展。

### >>>> 无产证房源不用再去街道审核

合肥市住房租赁交易服务平台二期实现全流程智慧办

理。升级无产证线上登记、优化房源录入核验机制、升级消息管理，市民可以充分运用租赁平台和“合肥住房”手机APP自助式办理业务。

如无产证房源在手机上提交租赁核验申请材料，数据自动推送到所属街道（乡镇）审核，转变过去只能去现场办理的单一模式，开启“一网通”、“一次不要跑”模式，实现全流程智慧办理。承租人也可以根据租赁平台备案证明办理居住证，享有税收减免、义务教育、公积金提取、就业、卫生和计划生育等多项公共服务。

### >>>> 租赁平台房源总量累计超过40万套/间

截至目前，租赁平台房源总量累计突破40万套/间，房源核验量超20万套/间，挂牌房源达17万套，租赁合同备案17万宗。

平台还与58同城、贝壳找房等9家房源信息发布平台实现对接，与9家租赁企业自有管理系统进行对接，交互传输数据超715万条。

与合肥市人才安居系统、公租房系统无缝对接，人才租赁合同备案9000多宗，保障房备案17000多宗。累计发放人才引进（新落户人才租房补贴）2.4万人，2.18亿元；人才安居（重点产业企业人才租房补贴）4928人，2582万元。

（文章来源：合肥晚报）



## 合肥暂不推行 既有住宅加装电梯「共享模式」



为扩大政策覆盖面，合肥市住房保障和房产管理局表示，将结合县（市）居民需求，统筹市级财政承受能力，市财政将对四县一市既有住宅加装电梯给予适当补助，在更大的范围内，让更多的居民享有惠民政策，实现公共资源配置普惠共享。同时，要求四县一市政府应尽快出台相关政策，支持符合条件的既有住宅加装电梯是积极营造参与氛围。

自2019年1月至2021年5月底，合肥市累计开工建设电梯512部。其中，建成使用电梯304部，在建电梯208部。市区两级财政共投入资金3780万元，居民自筹资金15037万元。共惠及105个住宅小区、476个单元、8244人。今年，合肥市已开工建设电梯192部，通过方案审查待开工电梯50部。为扩大政策覆盖面，合肥市住房保障和房产管理局表示，将结合县（市）居民需求，统筹市级财政承受能力，市财政将对四县一市既有住宅加装电梯给予适当补助，在更大的范围内，让更多的居民享有惠民政策，实现公共资源配置普惠共享。同时，要求四县一市政府应尽快出台相关政策，支持符合条件的既有住宅加装电梯是积极营造参与氛围。

对于此前政协委员提出采用共享电梯模式推进老旧小区加装电梯，该部门明确，经风险评估，暂在合肥市不推行

电梯加装“共享模式”。

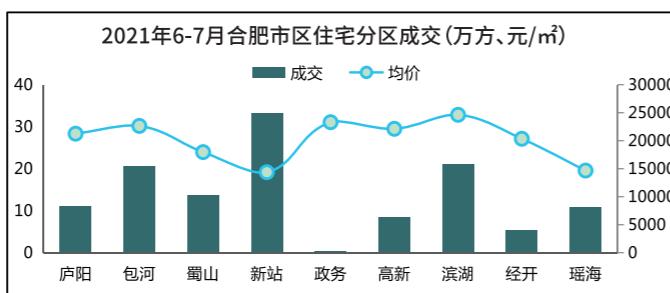
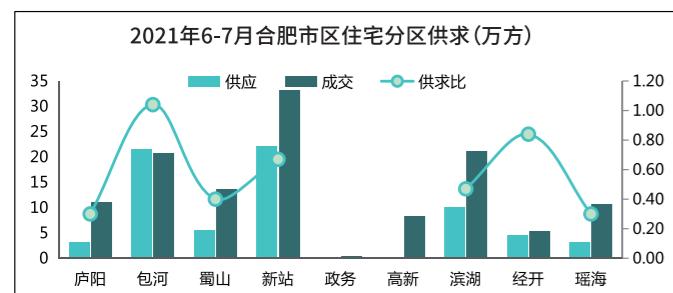
据了解，为回应社会各界对推行“共享电梯”的关切，4月14日，合肥市住房保障和房产管理局组织各区（开发区）住建部门负责电梯加装的工作人员赴宣城市调研学习加装电梯“共享模式”的做法，被安排的观摩点（开元小区）虽然有多部电梯钢架结构已安装，但整体施工处于停滞状态。此外该局还对接了江苏淮安、南京等外省、市多地住建部门负责人，了解了住房和城乡建设部城建司相关领导，普遍认为“共享模式”存在“资金投入大、成本收回周期长、质量安全难保证”等原因风险隐患难以控制，多地出现电梯加装“烂尾”事件，造成很坏的负面影响。本着对政府、电梯加装企业和居民负责的态度，经风险评估，决定暂在合肥市不推行电梯加装“共享模式”。

（文章来源：新安晚报）



## 合肥住宅市场2021年6-7月月度供求分析

2021年6-7月，合肥市区住宅供应70.08万方，成交124.21万方。其中新站区以22.1万方供应、33.16万方成交量居首，市区成交均价19316元/m<sup>2</sup>。



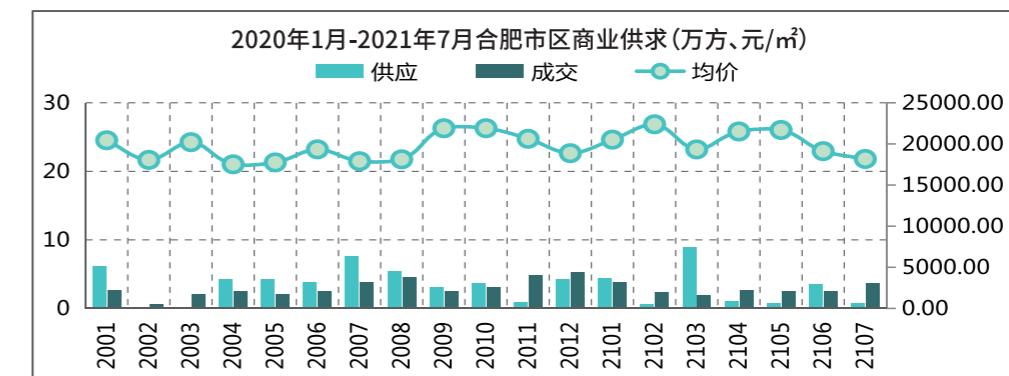
- ◎ 供应方面, 2021年6-7月市区住宅供应70.1万方, 5881套。
- ◎ 成交方面, 2021年6-7月市区住宅成交124.2万方, 9809套。
- ◎ 价格方面, 2021年6-7月市区住宅均价19316元/m<sup>2</sup>。

2021年6-7月, 包河融创滨湖湾成交434套, 59781m<sup>2</sup>, 位居榜首。

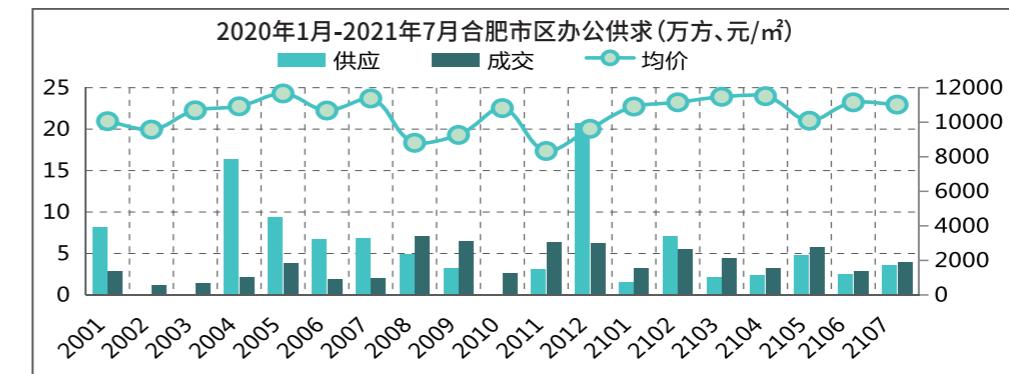
2021年6-7月, 包河融创滨湖湾成交金额14.8亿, 位居榜首。

2021年6-7月合肥市区住宅成交面积TOP10				
序号	项目名称	区域	面积(m <sup>2</sup> )	套数
1	融创滨湖湾	包河	59781	434
2	龙湖文德璟德宸天著	蜀山	51232	555
3	保利和光尘樾	滨湖	42280	349
4	华润万象府	新站	35520	279
5	禹洲绿城蘭园	滨湖	33455	265
6	美的金科郡	新站	33393	313
7	中海熙岸	新站	32495	282
8	招商东望府	包河	29369	318
9	中海世家	蜀山	27814	93
10	金隅大成郡	包河	26985	241

2021年6-7月合肥市区住宅成交金额TOP10				
序号	项目名称	区域	销售金额(亿元)	销售均价(元/m <sup>2</sup> )
1	融创滨湖湾	包河	14.8	24718
2	保利和光尘樾	滨湖	10.6	25154
3	龙湖文德璟德宸天著	蜀山	8.3	16174
4	禹洲绿城蘭园	滨湖	8.0	24041
5	阳光城檀悦	滨湖	6.5	25168
6	华润昆仑御	滨湖	6.4	25033
7	招商东望府	包河	6.4	21793
8	金隅大成郡	包河	5.9	22039
9	中海世家	蜀山	5.8	20987
10	公园万象	经开	5.7	22599



2021年6-7月合肥市区商业成交面积TOP10					
排名	项目名称	区域	面积(m <sup>2</sup> )	套数	成交均价
1	紫云赋江山印	滨湖	6114	18	13598
2	陶冲湖壹号院	新站	4997	11	12555
3	凤凰城	蜀山	4143	4	10368
4	加侨悦山国际	蜀山	3365	42	22153
5	高速时代公馆	滨湖	3120	5	18171
6	合肥万达文旅城	滨湖	2853	17	24764
7	合肥云谷	滨湖	2317	26	25547
8	佳源巴黎都市	滨湖	2239	18	20381
9	华润昆仑御	滨湖	1695	36	24401
10	信达天御	包河	1538	11	25349



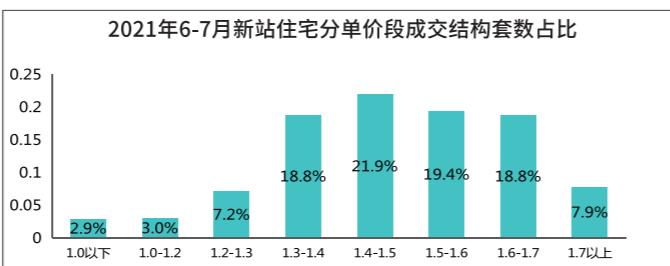
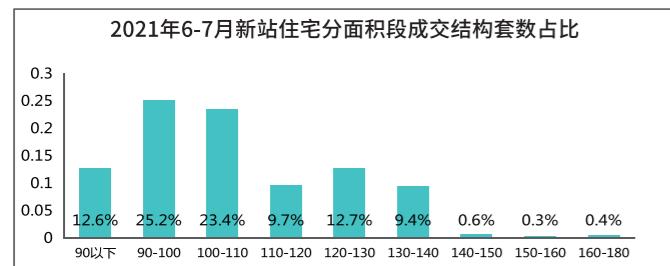
2021年6-7月合肥市区办公成交面积TOP10					
排名	项目名称	区域	面积(m <sup>2</sup> )	套数	成交均价
1	合肥金融港	滨湖	12105	30	9587
2	融创信达政务壹号	政务	7892	171	15938
3	紫云赋江山印	滨湖	7032	37	12839
4	合肥云谷	滨湖	5273	14	9044
5	弘泰锦绣观澜	滨湖	5001	20	18187
6	招商雍华府	滨湖	4834	97	11243
7	中辰优唐广场	包河	4402	75	14108
8	东湖高新合肥创新中心	经开	3484	7	5791
9	尚泽时代广场	经开	3178	17	9593
10	恒大中央广场	瑶海	2892	48	11392

2021年6-7月, 市区商业供应4.4万方, 成交6.3万方, 均价18560元/m<sup>2</sup>。其中合肥紫云赋江山印成交6114m<sup>2</sup>, 位居榜首。

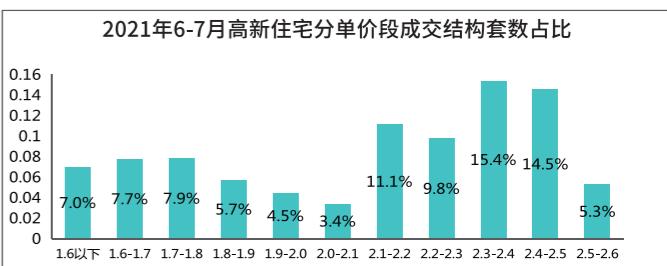
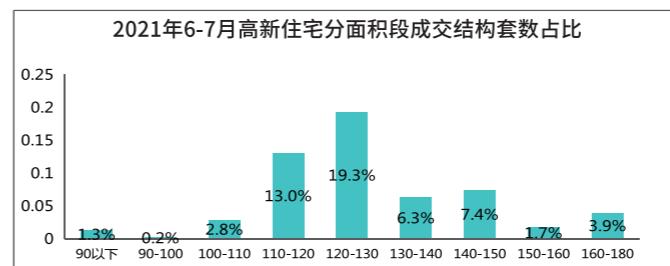
2021年6-7月, 市区办公供应6.1万方, 成交6.7万方, 均价11075元/m<sup>2</sup>。其中滨湖合肥金融港成交12105m<sup>2</sup>, 位居榜首。



2021年6-7月，新站住宅成交面积段集中在90-100m<sup>2</sup>，单价段集中在14000-15000元/m<sup>2</sup>。



2021年6-7月，高新住宅成交面积段集中在120-130m<sup>2</sup>，单价段集中在23000-25000元/m<sup>2</sup>。



2021年6-7月新站住宅分面积段成交结构

面积段	面积(m <sup>2</sup> )	套数	均价(元/m <sup>2</sup> )	套数占比
90以下	31690	363	14947	12.6%
90-100	68413	724	14602	25.2%
100-110	69538	672	15479	23.4%
110-120	32072	278	14987	9.7%
120-130	44425	364	15038	12.7%
130-140	36049	270	14993	9.4%
140-150	2513	17	12736	0.6%
150-160	1503	10	13139	0.3%
160-180	2088	12	12856	0.4%
180-200	3038	16	10246	0.6%
200以上	40263	151	10418	5.2%

2021年6-7月新站住宅分单价段成交结构

单价段	面积(m <sup>2</sup> )	套数	均价(元/m <sup>2</sup> )	套数占比
1.0以下	22128	84	8861	2.9%
1.0-1.2	17595	87	10884	3.0%
1.2-1.3	22618	206	12659	7.2%
1.3-1.4	59085	542	13545	18.8%
1.4-1.5	67490	631	14500	21.9%
1.5-1.6	60993	559	15511	19.4%
1.6-1.7	57542	542	16447	18.8%
1.7以上	24138	226	17487	7.9%

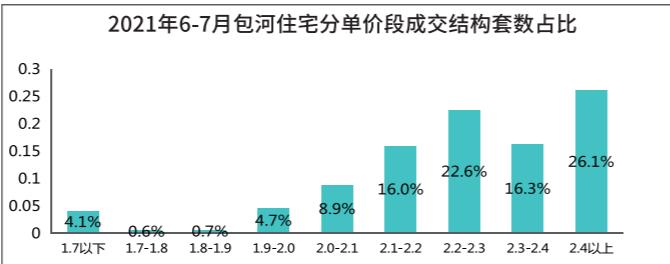
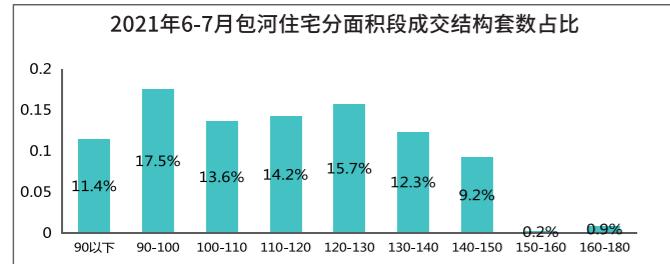
2021年6-7月高新住宅分面积段成交结构

面积段	面积(m <sup>2</sup> )	套数	均价(元/m <sup>2</sup> )	套数占比
90以下	478	6	12255	1.3%
90-100	95	1	17553	0.2%
100-110	1358	13	21391	2.8%
110-120	6741	60	21011	13.0%
120-130	10975	89	22606	19.3%
130-140	3938	29	21728	6.3%
140-150	4829	34	23991	7.4%
150-160	1271	8	22150	1.7%
160-180	2898	18	21869	3.9%
180-200	6188	32	28137	6.9%
200以上	44593	171	21333	37.1%

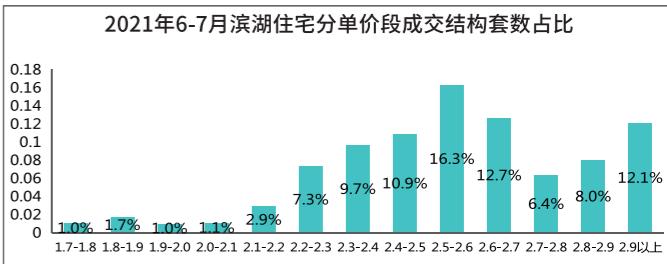
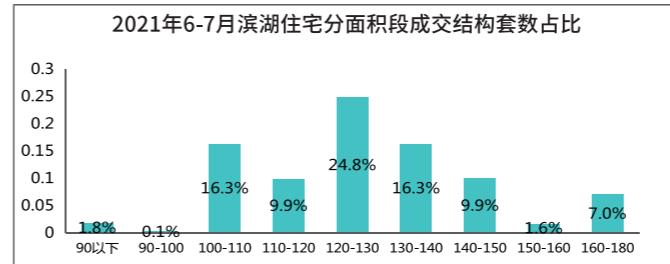
2021年6-7月高新住宅分单价段成交结构

单价段	面积(m <sup>2</sup> )	套数	均价(元/m <sup>2</sup> )	套数占比
1.6以下	9445	33	12923	7.2%
1.6-1.7	1825	13	16792	2.8%
1.7-1.8	2158	15	17474	3.3%
1.8-1.9	943	7	18556	1.5%
1.9-2.0	2685	15	19455	3.3%
2.0-2.1	10139	74	20624	16.1%
2.1-2.2	14788	82	21445	17.8%
2.2-2.3	5443	30	22492	6.5%
2.3-2.4	7658	39	23607	8.5%
2.4-2.5	8648	48	24372	10.4%
2.5-2.6	4370	23	25537	5.0%
2.6以上	15263	82	28353	17.8%

2021年6-7月，包河住宅成交面积段集中在90-100m<sup>2</sup>和120-130m<sup>2</sup>，单价段集中在24000元/m<sup>2</sup>以上。



2021年6-7月，滨湖住宅成交面积段集中在120-130m<sup>2</sup>，单价段集中在25000-26000元/m<sup>2</sup>。





7月20日，《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》（以下简称《决定》）正式发布。7月21日上午，国新办举行新闻发布会，相关负责人围绕《决定》内容进行了解读。

#### 释放生育潜能促进人口长期均衡发展

人口问题始终是影响我国经济社会发展的基础性、全局性和战略性问题，历来受到党和国家高度重视。

国家卫生健康委人口监测与家庭发展司司长杨文庄说，党和国家坚持人口与发展综合决策，立足人口基本国情，顺应人口发展规律，不断完善计划生育政策，促进人口长期均衡发展，走出了一条有中国特色统筹解决人口问题的道路，有力支撑了改革开放和社会主义现代化事业，为打赢脱贫攻坚战和全面建成小康社会奠定了坚实基础。

此次，决定将实施三孩生育政策及配套支持措施的重大意义概括为四个“有利于”：有利于改善人口结构，落实积极应对人口老龄化国家战略；有利于保持人力资源禀赋优势，应对世界百年未有之大变局；有利于平缓总和生育率下降趋势，推动实现适度生育水平；有利于巩固全面建成小康社会

成果，促进人与自然和谐共生。

杨文庄说，人民群众的生育意愿发生了显著变化，生育政策对生育行为的调控作用明显弱化。相关经济社会政策措施不配套、不衔接，是制约群众生育养育的痛点和难点。因此，实施三孩生育政策，特别要完善配套支持措施，切实减轻家庭的后顾之忧，从而更好地释放生育潜能，推动实现适度生育水平。

#### 合力破解“不愿生”“生不起”“养不起”难题

“全面两孩政策实施后，很多家庭想生不敢生，排名前三的原因是经济负担重、儿童无人照料，以及女性难以平衡家庭与工作的关系。”杨文庄说，养育成本快速提高，是当下家庭生育面临的主要矛盾，教育、住房、就业等相关经济社会政策成为影响家庭生育抉择的关键。

对此，决定明确将配套支持措施和三孩生育政策作为一个整体组合提出，要求将婚嫁、生育、养育、教育一体考虑，部署了提高优生优育服务水平、发展普惠托育服务体系、降低生育养育教育成本等三大类十个方面配套支持措施。

各有关部门也已行动起来，推出系列措施解决生育养育



教育难题。国家卫生健康委正在研究制（修）订保育师国家职业资格标准以及《托育服务机构建设标准》《家庭托育点管理办法》等文件；国家发展改革委正在研究编制《关于推进儿童友好城市建设的指导意见》，鼓励多种形式开展婴幼儿照护服务，下一步将以“一老一小”为重点，打造一批老年友好、儿童友好、青年干事创业，民生普惠、社会发展有活力的示范城市；人社部正在研究对劳动者工作时间、休息休假等进行统筹考虑和规定，正在草拟开展女职工产假、哺乳假等权益专项执法行动工作方案，将企业实施女职工特殊保护作为评定企业诚信等级标准；财政部、国家税务总局、国家卫生健康委等组建了工作专班，研究推动将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除；教育部也出台规定支持开展课后服务、暑期托管服务等，为儿童青少年教育减负。

#### 努力提供“孕得优、生得安、育得好”的健康服务

实施三孩生育政策后，高龄孕产妇有可能增多，发生出生缺陷的风险将会增大。对此，决定围绕保障孕产妇和儿童健康、综合防治出生缺陷、规范人类辅助生殖技术应用作出规定。国家将进一步推进落实出生缺陷三级预防制度，为群众健康生育提供保障。具体包括加强相关知识普及和出生缺陷防控咨询，强化婚前保健，推进孕前优生健康检查，加强产前筛查和诊断，推动围孕期、产前产后一体化管理服务和多学科协作。扩大新生儿疾病筛查病种范围，促进早筛早诊治。

据杨文庄介绍，下一步，国家卫生健康委将采取措施增加儿童医疗保健服务供给，加强妇幼保健机构、儿童医院和综合医院新生儿科、儿童保健科、儿科建设，推动优质儿童医疗保健资源扩容下沉；推进出生医学证明、儿童预防接

种、户口登记、医保参保、社保卡申领等“出生一件事”联办；以生长监测、营养与喂养指导、心理和行为发育评估、眼保健及口腔保健、听力障碍评估为重点，为城乡0至6岁儿童提供健康检查服务。此外，还将持续加强儿童重点疾病防治，加强婴幼儿养育照护指导。

#### 取消社会抚养费等制约措施

决定提出，取消社会抚养费等制约措施。取消社会抚养费，清理和废止相关处罚规定。将入户、入学、入职等与个人生育情况全面脱钩。

杨文庄说，我国生育水平长期处于低位，实施三孩生育政策及配套支持措施，主要目的是推动实现适度生育水平，促进人口长期均衡发展，这与之前控制人口过快增长、稳定低生育水平等不同历史阶段的工作目标相比，发生了根本性变化。根据长期以来的人口监测以及有关研究测算，群众的生育意愿稳定在两个以下，绝大多数地区生育四个及以上孩子的情况较少，总体上呈现零星分布状态，在个别地区可能相对集中一些，没有必要规定普遍性的制约措施和处罚条款。

他说，近年来，按照中央要求，各地积极推进社会抚养费改革，征收例数大幅下降，征收金额明显减少，基本实现了“软着陆”，为取消这项制度奠定了良好基础。对之前违反法律法规规定生育三孩的，根据国家相关法规并征求有关部门意见，已经依法作出征收决定并执行完毕的，应当予以维持；已经作出征收决定但尚未执行完毕的，已经征收部分不予退还，未征收部分不再继续征收；尚未调查或作出征收决定的，不再受理、处理。

（文章来源：新华社）



## 下半年房地产政策的重点是完善住房保障

近日，国务院副总理韩正主持召开了关于房地产调控的电视电话会议。会议结束当天新华社发布了新闻通稿，央视的《新闻联播》作了详细报道，同时央视的《东方时空》采访了住建部房地产司司长张其光和人民银行金融市场司司长邹澜。从会议的安排可以看出此次会议意在对下半年房地产调控工作进行系统部署。

下半年房地产政策的重点包括两方面：一是要完善和落实保障型租赁住房政策；二是完善房地产调控的长效机制，核心是完善“三线四挡”房地产金融政策。

关于完善保障型租赁住房政策，本次会议对哪些城市需要增加保障型租赁住房提出了指导性意见，主要是针对人口净流入的大城市。这意味着对于那些人口净流出的城市或城

市人口规模不大的城市无需扩大保障型租赁住房的建设力度。这是针对大城市住房紧张的现实采取的有针对性措施，中小城市的住房供求已经基本平衡，有些城市甚至出现了供大于求的现象。

从已经公布的资料看，上海、广州等城市在新增的土地供应中用于保障型住房建设的比例超过30%，有些城市可能将超过40%的新增土地用于保障型住房建设。在总量一定的前提下，保障型住房用地占比大幅度增加意味着商品住房用地的减少，对于房地产开发企业来说市场空间被压缩。

保障型租赁住房主要解决城市低收入群体的住房问题，但此次会议提出：“明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房



困难群众”，这意味着扩大了保障型租赁住房的覆盖面，不再以收入水平作为唯一的选择标准。这是住房制度建设的一个重要里程碑。

完善保障性住房是“十四五”规划的重要内容，是我国住房政策的重大调整的标志性信号。1998年住房制度改革之后，政策着力点是推进住房市场化和货币化，住房保障长期被忽视，这是房价过快上涨的重要原因之一。房价的过快上涨对消费产生了越来越明显的挤出效应，甚至影响到了年轻人的生育行为。因此，房地产市场与实体经济的协调发展事关经济“双循环”的大局，增加保障型租赁住房供给是应对高房价对消费挤出效应的有效措施。

本次会议的另外一个重点议题就是关于房地产调控政策。有以下几个要点：

首先，再次重申不把房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。从宏观数据看，房地产投资增速在9%左右（两年平均），仍然在高位，但房地产新开工面积及土地购置面积等指标已经走弱，意味着房地产投资将走弱。根据以往的政策逻辑，房地产投资下滑就意味房地产调控政策的放松。此时重申“不把房地产作为短期刺激经济的手段”意味深长。

其次，强调要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。这意味着房地产融资监管不会放松，整体融资环境依然紧张。

“三线四档”政策是去年8月份出台的，现在还处在试点状态，但已经得到高度肯定。无论是住建部的司长还是人民银行的司长的讲话均高度肯定此项制度，金融

市场司司长邹澜说该政策不仅是房地产长效机制的重要内容，也是宏观审慎管理的重要内容。这意味着该制度在不断完后将全面推广。

其三，要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。稳地价是稳房价的基础，今年初出台了“两集中”供地措施的目的就是稳定土地市场价格预期，但22城首批集中供地似乎未达到稳地价预期。

如何稳地价？从主管部门的谈话看，政策要点是：着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限房价、控地价、提品质，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。

其四，强调要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。意味着无论是新房还是二手房交易都会处于持续的规范管理中。

值得关注的是，7月13日，八部委联合下发了一个关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，其中包括公安部和国家网信办，这是房地产调控历史上的第一次！

整治重点包括：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

其五，将会同有关部门，进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。

在房地产调控问题上，这次重申问责，估计会有实质性措施出台。

（文：尹中立；文章来源：21世纪经济报道）



## 绿地： 29载荣光，风华正茂，从未止步

长三角地区是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，肩负着建设全球一流品质城市群的使命。同样，作为长三角地区最具代表性的大企业之一，绿地依托长三角一体化龙头城市上海的引领和带头作用，2003年进驻安徽以来，先后布局合肥、芜湖、蚌埠、安庆、马鞍山、宿州、阜阳、亳州、池州、淮北、六安、宣城12座城市，总投资1000余亿元，开发面积超2000万方，累计交付20万余户。

在不断拓展安徽版图的同时，绿地充分发挥多元优势产业协同效应，积极响应安徽政府部署，加速省际产业合作，为长三角打造强劲活跃的增长点、增长极。

### 用世界500强的实力 实现住产运商多元发展

在过去的29年里，绿地在全球范围内形成了“以房地产、基建为主业，金融、消费、健康、科创等产业协同发展”的综合经营格局，走出了一条富有时代烙印和自身特色的发展路径。自2003年首次进驻安徽以来，绿地始终坚持“做政府所想，为市场所需”的经营理念，首进合肥政务区，从周边荒地到住宅群集，他们走了11年。

绿地·国际花都、绿地蓝海写字楼集群、绿地·花花世街以及政务区豪华别墅绿地·内森庄园、高新区城市半山别墅绿地

·乔治庄园也在当时成为置业客户追捧的好项目代表。

18年来，绿地安徽不断总结创新造城经验，立足东部长三角城市群，为安徽大发展注入绿地力量。2019年挥毫巨著淮海·绿地21城，作为绿地在淮海经济区的重点项目，打造集生态、居住、教育、医疗、康养等功能于一体的国际康养生态大城。未来将加快导入科创、康养等产业资源，努力打造苏皖联动、多元化产业模式的“淮海经济示范区”。

可以说，绿地的每一个项目都在昭示着城市发展方向和区域的价值走向。种种举措彰显品牌背后的品质支撑，每一栋建筑背后都是“绿地，让生活更美好”的企业宗旨的体现。

### 从上海到安徽 赋能城市建设新版图

着眼安徽发展前景，宿州、亳州成为绿地最早布局高铁新城重大项目的城市之一。高铁新城——“城际空间站”战略作为绿地新一轮转型发展中紧抓深度城镇化红利、抢占新周期发展制高点的重要抓手，已快速布局超过35个国内重要的高铁枢纽城市。

紧抓长三角一体化国家战略，依托宿州城际空间站项目，坚持“以城促产、以产兴城、产城融合”的开发理念，集就业、居住、产业等为一体的宿马园区如今正蓬勃发展。2020年，宿马园区深

**立足发展新台阶，绿地以超常规式的发展走出了一条富有时代烙印和自身特色的发展路径，从“中国的绿地”成长为“世界的绿地”，“绿地奇迹”仍在继续！**

度融入长三角一体化发展战略，深度攻坚招商引资和项目建设，全年经营收入同比增长23.4%，财政收入同比增长25.6%.....

同样，在产城融合发展的大趋势下，2018年绿地携手池州市政府打造东部产城融合创新。3年以来，池州绿地城从一方沙盘，到大城显现，蓝蝶苑和郁金苑顺利实现交付1145户，为这片热土铸就了更美好的城市建筑，也将为城市发展带来更加强劲的动力。

自安徽全面融入长三角以来，2020年，绿地将投资眼光放在合六同城一体化上，构建集产业研发、办公、商业、居住、社交于一体的新型复合城市空间——绿地未来城。同时，绿地以健康为基石，构建“体育+”，形成可持续发展的产业链。绿地未来城以全民运动中心为契机，打造绿地顽酷运动Mall，通过聚合潮流运动、完善产业链、赋能数字科技能等方式增加运动与生活的黏合度，为区域赋予更多活力。

### 持续深耕，匠心灌溉 全力驱动城市升级焕新

基于对疫情背景下新时代人居需求的重新思考，2020年，绿地再次定义健康人居新标准，“健康宅2.0”全面升级，打造健康城区、健康社区和健康家居三大升级版健康体系，

分别从城市开发角度、社区角度、家居角度全面覆盖。

值得一提的是，绿地的这次升级把目光聚焦到细微之处，基于现代居家的需求变化，通过对全屋净化和健康户型的升级，打造全屋系统分别对空气、材料、水质、噪声全面净化等。从此拥有一方净土，舒心自在享受生活。

另一方面，2020年初，绿地应市场所需，全面升级服务+产品模式，打造绿地G优服务平台，以“城市家庭服务生”为理念定位，以全生活需求为场景，以全产业协同为基础，以“开放、共享、极致”的互联网思维，通过安居、购车、金融、购物、旅游、度假、康养、医疗、教育9大类全产业资源，为绿地业主提供了线上全产业综合服务平台，成为强化客户粘性的又一法宝。

29年，城市化进程如滚滚洪流，既是房地产高速发展的29年，也是绿地高质量成长的29年。在绿地蓬勃生长的时间长河里，也让安徽城市建设和发展更富内涵与生机。下一步，绿地将在安徽区域内逐渐形成集超高层、国际会展中心、现代产业园、全球商品贸易馆等多种功能性产品分类，并打造全球贸易、酒店、旅游、汽车等具有多样化的经营模式。

立足发展新台阶，绿地以超常规式的发展走出了一条富有时代烙印和自身特色的发展路径，从“中国的绿地”成长为“世界的绿地”，“绿地奇迹”仍在继续！

(绿地安徽供稿)





# 信达： 坚守初心，砥砺前行

中国信达资产管理股份有限公司的前身为中国信达资产管理公司，成立于1999年4月，是经国务院批准成立的首家金融资产管理公司。2010年6月，中国信达资产管理公司整体改制为股份有限公司。2013年12月12日，中国信达在香港联合交易所主板上市（股票代码01359.HK），成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。截至2020年末，中国信达总资产规模达到15180.84亿元，较上年末增长0.32%。

信达地产股份有限公司（股票代码600657.SH）是中国信达旗下房地产上市公司。始于信，达于行，2008年上市以来，信达地产始终坚守诚信为本理念，锐意进取，积极践行“专业信达、效率信达、价值信达”，形成“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神，通过自身努力，为满足人们对美好生活的各方面需求，做出力所能及的贡献。



信达地产依托信达系统资源，发挥自身在房地产开发方面的专业能力，强化集团协同联动，打造专业化、差异化、特色化发展模式，建立“地产开发、协同并购、专业服务”三大体系互补的业务发展格局，努力成为具有广阔发展空间的综合开发投资服务商，为城市创享美好生活新方式。

砥砺深耕，笃行致远。信达地产进入安徽30余年来，信达地产安徽公司对于城市梦想的不断理解和升华，从文韵连绵的庐州城，到山水羌马宝地、“历史古都”太原，再到饱腹人文的盛地北京。信达地产安徽公司始终秉承“建筑传递梦想”的理念，致力于城市中高端精品的持续研发。给每座有信达的城市带来一个又一个兼具特色与前景的城市著作。

截至目前，信达地产安徽公司已累计开发30余个项目，所至之处，无一不是城市标杆建筑。从合肥信达天御、公园

里、翡翠天际、庐阳府、银杏尚郡、芜湖外滩府、翡翠世家、马鞍山秀山信达城、公园郡等精品住宅业态，到合肥信达天御·邻里坊、合肥信达·银信广场、太原信达国际金融中心等高端商务著作。信达地产安徽公司以更国际化的多元化业态展现专属信达的赤诚与匠心。

建筑以空间承载人最基本的生活和安全需求。作为城市文明、绿色建筑合作共赢的践行者，信达地产安徽公司在30余年实践精研中，不断探索和完善，持续提高央企履行社会责任能力，以“绿色环保、生态自然”为理念，打造符合绿色建筑标准的居住空间，先后斩获广厦奖、黄山杯以及号称地产界“奥斯卡”的鲁班奖等殊荣。

在城市项目开发中，信达地产安徽公司积极践行环境保护，以为客户提供宜居产品、品质生活为己任，积极推进环

保新材料、节能新技术广泛应用，将绿色环保理念贯穿设计、施工、运营各环节，开发项目从屋顶绿化、空中花园、太阳能热水系统、非传统水源利用等绿建技术全方位定制宜居产品。关注客户需要，推广精装、精住宅，实现产品的升级、迭代和品质的提升。

在社区园林规划上，以最大限度合理配置每座楼宇的间距、空间、绿化，以更低建筑密度，更大绿化率，更优景观面，更宽空间布局，与自然和谐共生，倾注当代人们内心深处对理想生活的追求。

逐梦城市迭代新生，筑梦信达美好生活。信达地产安徽公司以诚挚与匠心赋予生活更多美好，为生活品质带来专业的素养和严谨的选择。前方，新的城市故事正待讲述，新的生活理想正待续写！

（安徽信达地产供稿）

## 合肥信达·天御

120万方综合体之上的城市建筑，以7大世界级顶尖业态，启幕世界级城市生活，开创一个合肥“城市奢宅”的全新时代。

## 合肥信达·公园里

约2.2低容积率居住形态，打造合肥英伦经典洋房。实现时空与建筑的对话，留于景观更多空间，勾勒人居之美。

## 合肥信达·庐阳府

信达地产安徽公司以开拓进取的姿态，起笔合肥湖居大作。于此聆听潮响喧哗，再攀人居高度。

## 合肥翡翠天际

联合华侨城、万科两大开发商，引入TOD模式，于合肥高铁南站板块打造更具当代气质的新翡翠系作品。

## 合肥信达·银信广场

合肥新城国际的升级迭代产品，于黄山路主城板块，打造一站式商务服务和社交休闲完美融合的商务平台。





## 东莞 配建学校等设施成本不再计入房价成本

7月9日，东莞市住建局发布《关于新建商品住房项目销售价格申报有关事项的通知》，新规要求开发商不得以配建、配套和行业等理由提高住宅售价。

新规指出，首次备案价格参考同区域、同地段、同类型项目售价或按成本测算方法；配建安居房、学校等设施成本不再计入房价成本；商业比例高不再是提高售价的考虑因素；因属地要求的成本支出，原则上不再计入房价成本。

(文章来源：中国网地产)

## 南京 热盘集中供应只能申购一个

7月15日晚，南京市发布的《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》指出，自2021年7月19日起，南京所有新建商品住房项目须通过“宁小通”在线平台报名。持有人才、无住房、普通购房证明的申购人，同样统一在“宁小通”平台报名。报名成功后，平台将自动生成人才、无住房及普通购房资格报名名单，供公证部门开展摇号工作。针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名。非集中供应的项目，申购人可参加多项报名。

(文章来源：中国新闻网)

## 无锡 建立二手住房成交参考价格发布机制

无锡市住建局日前在官网上发布关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知称，建立二手住房成交参考价格发布机制，是为坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，提高二手住房市场信息透明度，确保房地产市场平稳健康发展。

当地首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格。后续将根据市场变化情况，不断优化数据采集方式，适时调整、增加小区名单，并及时发布成交参考价格，原则上每一年更新一次。通过发布二手住房成交参考价格，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

(文章来源：中新经纬)

## 山西 取消住房公积金贷款保证金

山西省住建厅近日发布通知，要求各地优化住房公积金贷款政策、探索住房公积金统筹使用方式、加强住房公积金贷款部门协作。

各市住房公积金管理中心不再向房地产开发企业收取住房公积金贷款保证金，对与住房公积金管理中心合作的开发项目，房地产开发企业可申请在预售资金监管协议中增加“代偿住房公积金逾期贷款”内容。工程项目完成竣工验收或不动产首次登记后，预售资金申请使用额度最多不得超过总额的99.9%，办结住房公积金贷款不动产抵押权登记证明后，监管部门解除商品房预售资金监管。房地产开发企业不得以任何形式收取购房人住房公积金贷款保证金。

(文章来源：中国建设报)

## 济南 认筹户数不得超过准售房源的1.5倍

日前，济南市住建局发布《关于进一步明确新建商品房销售管理有关问题的通知》，严格规范新建商品房认筹（购）行为。未取得商品房预售许可的，开发企业和承销机构不得以排卡、冻结圈存保证金、购买基金或理财产品、购买其他产业产品等方式为购房人确定选房资格和顺序，不得收取或变相收取意向金、诚意金、认筹金等预定款项。取得预售许可的商品房项目，开发企业应在10日内一次性公开全部准售房源，认筹的户数不得超过准售房源（住宅项目不包括储藏室）的1.5倍。开发企业应与买受人书面明确认筹（购）楼栋及预售许可证信息，不得将未取得商品房预售许可的楼栋纳入选房范围。

(文章来源：济南市住建局)

## 杭州 非本市户籍家庭限购范围内社保满4年方可限购1套住房

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室日前发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、规范市场秩序三方面进一步加强调控。

《通知》进一步加强住房限购。一是规定落户本市未满5年的户籍家庭，在购房之日前2年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月，方可在本市限购范围内限购1套住房。二是规定非本市户籍家庭，在购房之日前4年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满48个月，方可在本市限购范围内限购1套住房。

(文章来源：中国网地产)

## 揭开工程质量保证金的面纱



**工程质量保证金是指发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金。**



### 案例简介 >>>

2009年发包人某置业公司与总承包人中建某公司签订《某东路项目总承包工程施工合同》，约定保修期满一年后，支付保修金的50%，保修期满两年，支付剩余保修金。

2011年分包人某装饰公司与中建某公司签订《某东路项目B1、B2号楼精装修工程分包合同》，约定办理完竣工结算后40天内支付至竣工结算总价的90%，剩余10%作为质量保证金，在工程移交满12个月并达到质量合格标准后40天内支付质量保证金的50%，满24个月后一次性结清剩余质量保证金。涉及工程保修，分包人应对本分包合同工程承担质量保修责任，工程保修期2年、防水工程为5年，保修期限自整体工程精装修验收合格之日起开始计算；工程保修期届满，分包人完全履行了保修义务，保修期限内发生的工程质量问题已得到解决并经业主和物业管理单位的书面认可，业主将按照合同约定向分包人退还质量保证金。

某装饰公司为置业公司指定的分包人。精装修防水工程于2012年9月验收合格，2014年1月某装饰公司与置业公司办理竣工结算。在质量保修期内因某装饰公司施工的精装修工程存在质量问题导致多户卫生间防水发生渗漏、返潮现象，置业公司通知某装饰公司维修，但该公司拒绝维修，置业公司遂自行委托第三方进行维修。

某装饰公司于2015年向法院起诉，要求中建某公司返还质量保证金200多万，由置业公司承担连带责任。

中建某公司认为根据分包合同约定，工程质量保修期未满五年；某装饰公司在工程保修期内未完全履行保修义务，保修期限内发生的工程质量问题未得到解决并未经业主和物业管理单位的书面认可，故某装饰公司要求返还质量保证金的条件未成就，应驳回其起诉。

置业公司还认为其所支出的赔偿费用已超过某装饰公司的质量保证金，两项费用折抵后，被告无需返还某装饰公司质保金。

### 裁判要旨 >>>

2016年10月一审法院判决要旨：

1、当涉案分包合同载明付款条件与总包合同出现矛盾时，应考虑两合同付款条件的一致性，以保修期届满作为质保金支付的时间条件，以保修义务全面履行作为质保金支付的前提。

2、原告完成的精装修施工，在保修期内自2013年5月相继出现防水渗漏、返潮等质量问题，被告置业公司实际支付的赔偿款项已明显超出了涉案工程质保金。

### 法律分析 >>>

1、当事人在签订施工合同时，关于质保金返还条款约定应具体明确，与质量保修协议的约定应保持一致性；约定质保金的返还时间可以短于质量保修期，但质量保修期的约定不能低于法定保修期。

2、建设工程在保修范围和保修期限内发生的质量问题，承包人应履行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任。承包人应留存相关维修日志和维修记录、维修照片、录像等相关资料，维修记录尽可能让发包人或物业管理单位签字或盖章，这对日后主张质保金的返还更为有利。

3、如在合同履行过程中发生改变质保金履行方式，承包人应注意留在相关证据材料。

4、承包人还应注意保存工程竣工验收记录或发包人使用工程的相关证据，以便确定工程实际竣工日期，工程质量保修期限及质量保证金返还的确切日期。

实务中，各类保证金层出不穷，例如文明施工保证金、诚信保证金、廉洁保证金、登记备案保证金等等。根据国办发〔2016〕49号的规定，仅有四类工程保证金合法，即投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，其他的保证金一律取消。而实务中经常将质量保修期与缺陷责任期混为一谈。

关于质量保修期，《建设工程质量管理条例》第四十条：在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限：

- (1) 基础设施工程、房屋的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- (2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；
- (3) 供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；
- (4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为2年；

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位在合同中约定。

建设项目的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

关于缺陷责任期的起算，《建设工程质量保证金管理办法》第8条中规定，缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。由于承包人原因导致工程无法按定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计。由于发包人原因导致工程无法按定期限竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告90天后，工程自动进入缺陷责任期。缺陷责任期一般为1年，最长不超过2年，由发、承包双方在合同中约定。

在此将质量保修期与缺陷责任期做一个对比，需要注意的是缺陷责任期对应的是工程质量保证金，质量保修期对应的是保修责任。缺陷责任期内出现质量问题，发包人有权扣除相应的工程质量保证金，而工程竣工验收合格之前，如存在质量问题，发包人有权根据合同约定拒绝支付相应工程款。

### 法律拓展 >>>

长期以来，“工程质量保证金”与“工程质量保证（保修）金”“工程质保金”等词汇混用，导致司法适用时出现混乱。如：财政部、建设部关于印发《建设工程价款结算暂行办法》的通知（财建〔2004〕369号）第七条的规定，再如：水利部关于印发《全国中小河流治理项目资金使用管理实施细则》的通知（水财务〔2011〕569号）第十七条第二款：要加强对建设工程承包合同管理。合同中应明确规定预付工程款的数额、支付时限及抵扣方式；工程进度款、工程竣工价款的支付方式、数额及时限；工程质量保证（保修）金的数额、预扣方式及时限；变更、纠纷处理以及与履行合同、支付价款相关的担保事项等。《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》《建设工程质量保证金管理办法》《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）法释〔2020〕25号》，使得“工程质量保证（保修）金”“工程质保金”等词汇，统称为“工程质量保证金”。

（方新生律师团队供稿）