



《苔石凝秋》 杨子龙 摄



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



扫一扫
关注合肥市房产局



扫一扫
关注合肥市房协

Hefei Real Estate 合肥房地产

传递信息 / 服务企业 / 探讨思路 / 交流经验

本期
导读

- 房地产市场政策成效持续显现
- 扎实推进好房子建设和房地产高质量发展
- 合肥市2025年10-11月新建商品房市场监测报告
- 合肥市二手房市场2025年11月供求分析

NO.06

总第185期 | 2025年12月

内部资料 仅供参考

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



合肥城建
证券代码: 002208



琥珀·星樾湾
VIBRANT HARBOUR

VIBRANT HARBOUR

先见中央公园的旗舰恒藏

Central Park
Flagship Collection



琥珀·星樾湾实景图

细节展示 双向融合

绘就房地产高质量发展新篇章

为推进“好房子”建设，营造诚信、透明的房地产市场环境，推动房地产高质量发展，根据主管部门的要求，市房协于11月19日发出《关于推行商品住房项目施工工艺工法展示的通知》，决定在全市范围内推行商品住房项目施工工艺工法展示工作，要求新拿地的房地产开发企业积极参与此项工作。

为确保工作落到实处，11月26日，市房协组织合肥城建、蜀山城投、意禾地产等11家已拿地但尚未首开的企业，在中海悦府·雲起项目现场召开座谈会。合肥市住房保障和房产管理局市场监管处处长张生卫应邀出席，会议由市房协副会长兼秘书长完颜万里主持。

会前，在中海悦府·雲起项目经理的带领下，与会人员实地参观了中海“好房子”布展样板间，从“好房子”营造体系涵盖的好标准、好设计、好材料、好建造、好服务，到“6633”体系（六不：不霉、不堵、不漏、不裂、不吵、不臭；六防：防电、防火、防灾、防盗、防

撞、防摔；三省：省心、省地、省钱；三要：要健康、要实用、要关怀）；从房屋吊顶的层层展示，到地面的施工工法展示；从施工材料展示到智能设备应用展示等等，亮点纷呈，令人耳目一新。大家纷纷表示受益匪浅，认为此次活动是一次很好的学习机会，中海的做法也为全市其他项目的工艺工法展示提供了优秀范例。

座谈会上，张生卫处长从展示范围、展示内容、展示时限等方面进行了详细解读，强调了开展工艺工法展示的必要性和现实意义，并提出以下指导意见：一是要高度重视，各相关企业应严格按照文件要求落实工作；二是要提前制定工艺工法展示计划，制定切实可行的方案；三是要针对毛坯房与精装房的不同特点，做好展示流程图；四是要确保展示内容真实、全面、准确，避免出现误导；五是要将此项工作纳入现场公示内容，并作为企业信用评价及项目评优评先的重要参考依据。

（市房协供稿）



主任

闫萍

副主任

周明龙 程海林

委员

（按姓氏笔画排列，每期名单动态调整）

王晓毅

王皓

朱德开

李长俊

余路晴

周琦

胡传昶

戴大伟

主编

程海林

副主编

完颜万里 熊丹丹

责任编辑

孟凡秀 张驰

法律顾问

北京京师（合肥）律师事务所

目录

CONTENT

01 政策聚焦

- 01/ 房地产市场政策成效持续显现
- 02/ 加快构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展
- 04/以“好房子”建设奠定中国式现代化的民生根基
- 06/扎实推进好房子建设和房地产高质量发展
- 07/做好房屋品质提升这篇大文章

02 调研分析

- 08/合肥市2025年10-11月新建商品房市场监测报告
- 12/合肥市二手房市场2025年11月供求分析

03 行业声讯

- 20/合肥住房保障实现“住有所居”到“住有优居”跨越
- 21/暖冬安家进行时 合肥市2025年下半年公租房摇号圆满完成
- 23/“‘合’你迎新年” 多维融合绘就安居新画卷
- 24/合肥将对新建商品住房推行工艺工法展示
- 25/安徽省启动2025年度“好房子”寻访活动

04 楼市报告

↑ 26/2025年10月合肥市房地产开发企业调查报告

05 名企风采

↑ 28/琥珀·星樾湾：中央红盘8#楼首开即罄
30/天阜序壹号：以“透明工程”回应“好房子”时代呼唤

06 他山之石

32/成都：允许存量自持租赁房转为普通商品房
32/重庆：支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地
32/长沙：严管虚假房源、低价引流等乱象
33/常州：购买期房与二手房，最高补贴20万元
33/南宁：新婚购房按每套2万元给予补贴
33/深圳：支持公积金“既提又贷”和支付购房税款

07 法律园地

↑ 物业管理法律解读和风险防范（三）

房地产市场政策成效持续显现

今年以来，各地区各部门加快出台实施各项支持性政策，积极释放刚性和改善性住房需求，推动房地产市场止跌回稳。当前房地产市场虽有所波动，但政策成效仍在继续显现。

全国房地产市场交易总量保持基本稳定

住建部数据显示，今年1-10月，全国新建商品房和二手房交易总量同比下降1.9%。其中，深圳、武汉、厦门、沈阳、南昌、南宁、贵阳、昆明等城市新房和二手房网签交易总量同比均保持增长。这意味着今年以来住房成交总量和去年同期相比保持基本稳定，没有出现明显收缩，各地因城施策采取的止跌回稳举措持续发挥作用。

商品房销售降幅收窄

国家统计局数据显示，今年1-10月，全国新建商品房销售面积和销售额同比分别下降6.8%和9.6%，降幅比去年同期分别收窄9个和11.3个百分点，与去年全年相比也有所改善。

商品房去库存持续推进

各地控增量、优存量政策发挥作用，10月末全国商品房待售面积75606万平方米，比9月末减少322万平方米，今年以来连续8个月减少。

房企资金状况有所改善

在“白名单”项目扩围增效等积极因素带动下，房地产开发企业到位资金降幅收窄。今年1-10月，房企到位资金同比降幅比去年同期和去年全年分别收窄9.5个和7.3个百分点。

一些城市二手房交易更活跃

随着住房发展进入存量时代，新房销售规模下

降、二手房交易占据主导逐渐成为房地产市场的常态。住建部数据显示，今年1-10月，全国二手房交易网签面积同比增长4.7%，二手房在交易总量中的占比为44.8%。其中，二手房交易网签面积同比增长超10%的城市有上海、深圳、重庆、南京、太原、沈阳、厦门、南昌、武汉、长沙、成都、贵阳、昆明、常州、东莞等。

保交房攻坚战取得决定性胜利

全国396万套保交房攻坚战任务交付率已达99%，切实保障购房人合法权益，增强购房人对新房项目交付的信心，有力支撑了房地产市场止跌回稳。

部分地区因城施策，取得较好效果

有些地区取消或调减限制性措施，如北京、上海、深圳调减了住房限购政策，重庆、苏州取消了限售政策；有些地区实施购房补贴，如广西投入1.2亿元财政资金用于购房补贴，济南实施卖旧买新补贴政策；有些地区搭建购房节、房交会等促销平台；有些地区优化供给、精准供地；有的地区优化住房信贷和住房公积金政策，或对商贷利率不再区分首套、二套，或提高公积金贷款额度。支持住房消费的相关政策兼具了精准性和系统性。

房地产市场转型调整仍需一定时间

我国房地产市场仍处在新旧模式转换期，在此过程中，部分指标会出现波动。当前开发投资下降、新增供给减少，这既源于各地严控增量的政策，也是市场自发调整的结果。我们应积极构建房地产发展新模式，坚持长短结合、标本兼治，持续用力推动房地产市场高质量发展。

（来源：经济日报）

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
所有栏目均欢迎投稿，投稿请发至：
2298700300@qq.com

合肥房地产
hefei real estate

设计制作：联宝互动传媒
印刷单位：合肥银群印务有限公司
印刷日期：2025年12月31日
印 数：1500册
发送对象：房地产行业相关单位
编辑声明：内部资料，仅供参考，不公开发行，特别是数据资源不作为其他举证依据，涉及本刊相关事宜，请及时联系本刊编辑部。

加快构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展

12月16日,住建部部长倪虹在人民日报发表署名文章《推动房地产高质量发展》,文章提出,要认真学习领会、全面贯彻落实“十五五”规划,加快构建房地产发展新模式,以实际行动把推动房地产高质量发展各项工作落到实处。

优化保障性住房供给

完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。各地要从实际出发,坚持尽力而为、量力而行,坚持货币与实物相结合、租与配售相结合,以需定建、以需定购,通过多种方式增加保障性住房供应,满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。要坚持公平、公正、公开,不断健全保障性住房申请、轮候、准入、使用、退出等管理机制并严格监督实施,加快建立住房保障轮候库制度,精准对接保障对象需求和保障房源供给,提升保障效能。

促进房地产市场持续健康发展

以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手,建立“人、房、地、钱”要素联动机制,根据人口变化合理确定住房需求,科学安排土地供应、引导配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理。坚持因城施策、精准施策、一城一策,充分赋予城市政府房地产市场调控自主权,因地制宜调整优化房地产政策。规范发展租赁市场,培育市场化、专业化住房租赁企业,提高行业监管和服务能力,依法维护租赁双方合法权益。

改革完善房地产开发、融资、销售制度

在房地产开发上,做实房地产开发项目公司制,项

目公司依法行使独立法人权利,企业总部履行投资人责任,项目交付前,严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金,严禁抽逃出资或提前分红。在房地产融资上,推行主办银行制,一个项目确定一家银行或银团为主办银行,项目开发、建设、销售等资金存入主办银行,主办银行保证项目公司合理融资需求,形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的机制。在商品房销售上,推进现房销售制,实现所见即所得,从根本上防范交付风险;继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

实施房屋品质提升工程

建设安全舒适绿色智慧的“好房子”,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。在城市更新中一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,稳步推进城中村和危旧房改造,持续抓好城镇老旧小区改造,下大力气解决好加装电梯、停车、充电等难题,改善群众居住条件和生活环境,建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区,防范安全风险,为人民群众打造高品质居住生活空间。

实施物业服务质量提升行动

强化党建引领,探索社区党组织领导下的居委

会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。加强物业服务行业自律,规范物业服务企业行为,提升物业服务质量,增强企业服务意识,着力解决小区居民天天有感的“关键小事”,提升居住品质。扩大物业服务覆盖面,鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”,满足居民多样化多层次居住生活需求。

建立房屋全生命周期安全管理制度

从我国存量房屋规模大、建成时间长的实际出发,加快建立房屋安全体检、房屋安全管理资金和房屋质量安全保险制度,强化房屋安全保障。房屋安全体检制度旨在及时发现房屋安全风险隐患。房屋安全管理资金制度旨在解决房屋修缮资金问题。房屋安全管理资金由个人账户和公共账户组成,个人账户即业主交存的住宅专项维修资金,交存按现行规定执行;公共账户按照“取之于房、用之于房”、“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则,由政府负责建立,通过财政预算安排、土地出让金归集等方式筹集。房屋质量安全保险制度旨在以市场化方式提高安全保障能力。

(来源:人民日报)

以“好房子”建设 奠定中国式现代化的民生根基

2025年10月,党的二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》(以下简称《建议》),将“建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’”写入未来五年规划蓝图。这一战略部署立足我国住房发展新阶段,回应人民群众对美好生活新期待,既是推动行业高质量发展的重要引擎,也是夯实中国式现代化民生根基的重要支撑。

以民生需求夯实发展根基

实现人民对美好生活的向往,是中国式现代化的出发点和落脚点。住房作为美好生活的载体,其品质高低就是民生改善的标尺。“好房子”建设理念和目标的提出,精准回应了人民群众对美好生活的迫切期待,通过让人民群众共享发展成果,持续提升居住幸福感与获得感,使“好房子”成为承载民生期盼、夯实民生根基的重要载体。

正因如此,《建议》中关于加快构建房地产新发展模式的部署要求,核心要义在于回归住房居住属性,以民生需求定位未来发展方向,将房地产高质量发展系统性融入保障和改善民生框架,成为以人民为中心的发展思想在住房建设领域的生动实践。

以质量目标塑造四维内涵

随着我国社会主要矛盾转化,百姓居住需求正从“有没有”向“好不好”深刻转变,住房建设目标也从“住有所居”向“住有安居”“住有宜居”稳步迈进。这一转变本质上对住房品质提出了更高要求,以安全、舒适、绿色、智慧四维一体的核心内涵,共同构成“好房子”相互支撑、有机统一的品质内核,清晰勾勒出新时代“好房子”的鲜明特征。这与过去重速度、拼数量、严卡指标的粗放式发展形成鲜明对比,标志着住房建设彻底告别规模扩张阶段,正式迈入质量优先的新阶段。

“好房子”建设一定是以安全为基,筑牢居住保障防线;以舒适为本,提升居住品质性能;以绿色为底,引领健康生活方式;以智慧为能,激活科技人居价值。通过多元生活场景的系统构建与优化升级,为居住者提供更丰富多彩的居住体验,真正做到“每一平方米物有所值”。

以理念革新引领路径突破

“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期,推动住房建设早日实现中国式现代化,是全局工作的重要一环。住房隔声、漏水、串味等质量问题多发,根源在于受限于传统生产建造方式的粗放与“高周转”模式的短视,在房地产业已理性回归居住属性、按下“转型新模式”键后,建筑业更应直面自身问题,以“好房子”理念革新引领路径突破,摆脱传统手工作业依赖,实现标本兼治的系统性变革。

理念实践层面,大空间体系打破固定户型限制,居住空间在不破坏主体结构前提下实现灵活可变,适配家庭结构与功能需求变化;推行管线分离,即主体、内装与设备管线三者相分离,摒弃管线预埋传统做法,结合集中管井布局,既规避管线老化对结构安全的影响,又降低后期维修成本与难度;通过装配式内装集成化设计统筹家装、家具、家电配置,大幅提升空间使用效率,既保障住房质量品质,又实现绿色可持续。因此,正视问题本质、正确理解认识,通过理念革新,让“好房子”建设传递的价值观植入行业从业者和百姓心中,才能真正实现建好房、住好房,长期拥有“好房子”。

以科技创新赋能现代化产业体系

《建议》将“建设现代化产业体系”列为五年战略任务之首,凸显其在中国式现代化新征程中的战略分量。

在“好房子”建设理念和目标指引下,住建系统逐步完善政策体系、标准体系、技术体系、产业体系,最终的方向直指构建住房现代化产业体系。这一过程中,科技创新是核心驱动力,通过培育新动能、催生新质生产力,引发行业发展的链式变革,推动住房建设从劳动密集型向技术密集型跨越,最终形成立足当下、面向未来的可持续发展新模式。

住房现代化产业体系将全面重塑建设全流程与各要素。一方面,以工业化、绿色化、数字化技术赋能传统产业,打通设计、生产、建造的壁垒,延伸研发、运维的价值链条,通过资源整合与优化配置,推动产业链上下游协同,构建开放共享的科技型、现代化产业生态;另一方面,依托新技术、新材料、新设备等开拓未来产业空间,能够预见性地适配未来居住生活场景需求。同时,我们也应意识到住房建设部品体系的构建是产业体系持续壮大、长足发展的关键支撑,大力发展部品产业不仅能夯实“好房子”建设的产业基础,更能培育新的经济增长点、创造新增就业岗位,实现民生改善与产业升级的双向赋能。

“好房子”建设,是住房建设领域的重大使命,更是实现人民美好生活向往的必由之路。“十五五”时期,必将以“好房子”建设实现住房建设领域的中国式现代化。

(来源:中国建设报)

扎实推进好房子建设和 房地产高质量发展

12月3日,国务院以“深入推进以人为本的新型城镇化,着力构建城乡融合发展新格局”为主题,进行第十七次专题学习。国务院总理李强在主持学习时强调,要深入学习贯彻习近平总书记和党中央关于深入实施新型城镇化战略的决策部署,坚持以人为本提高城镇化质量水平,充分释放城乡融合发展蕴藏的巨大内需潜力,为经济社会发展提供强劲动力。

会议指出,新型城镇化是扩大内需和促进产业升级、做强国内大循环的重要载体。近年来,各地区各部门深入实施新型城镇化战略,推动新型城镇化取得重要进展。展望“十五五”时期,新型城镇化发展空间仍然很大。要从中国式现代化全局的高度把握新型城镇化的使命任务,始终把这项工作摆在战略位置抓实抓好,加快补齐短板弱项,努力实现人的全面发展、城市品质提升和产业聚集升级的互动并进。

会议表示,我国城镇化正从快速增长长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,人口结构、城镇体系、城乡格局等都在发生深刻变化,人工智能等新技术的应用也对城市发展、治理带来新的机遇和挑战。要深刻认识新型

城镇化的阶段性趋势性特征,进一步增强新型城镇化工作的针对性有效性。会议强调,新型城镇化是一项复杂的系统工程,需要因地制宜、科学规划、精准施策。要坚持以规划为引领,进一步优化“人、产、城”布局,并根据不同城市的情况实施分类指导。要科学有序推进农业转移人口市民化,采取更有力度、更具针对性的举措,解决好农业转移人口的就业、社保、安居、子女教育等问题。要深入实施城市更新行动,把城市更新和消除安全隐患、稳楼市等工作结合起来,扎实推进好房子建设和房地产高质量发展。要着力破解城乡二元结构,推动城乡要素双向流动,加强城乡基础设施联通、产业对接,推进基本公共服务均等化,促进城乡融合发展。

(来源: 中国政府网)

做好房屋品质提升这篇大文章

“十五五”规划提出,推动房地产高质量发展。其中一项重要内容是实施房屋品质提升工程。这项工程将如何实施,将给人们的居住生活带来哪些改变?

要建设安全舒适绿色智慧的好房子,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。《住宅项目规范》于今年5月1日起正式实施,从住宅楼层高、加装电梯等方面建立了标准。不仅新房子要设计成好房子,老房子也要有好的设计,改造成好房子。我国正推动研发适用于好房子的新型建材、绿色建材、智慧安防、全屋智能,在好房子应用新技术、新材料、新产品。好运维需要有好的管理和服

务,让居民住得安全舒适方便。要在城市更新中一体化推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。“四好”建设将坚持问题导向和目标牵引,解决群众急难愁盼问题。“四好”建设将在显著改善民生的同时,有效发挥其在扩内需、稳增长中的作用,将住房发展与公共服务、低碳绿色等统筹考虑,综合处理好生活、生产、生态关系。

须稳步推进城中村和危旧房改造。“十四五”时期,我国建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万套房(间)、惠及3000多万名群众。“十五五”时期,这项工作还将继续推进。推进城中村改造应做好历史文化风貌保护前期工作,不搞大拆大建,实施“一村一策”,采取整治提升、拆整结合等方式进行改造,改善居住条件和生活环境。

应抓好城镇老旧小区改造工作。老旧小区改造将继续开展好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”。“楼道革命”将

改善小区基础设施,更新改造水、电、气、热等老化的管线管道,解决群众反映的跑冒滴漏、电压不稳、线路“蜘蛛网”等问题;“环境革命”将对小区的路面、绿化、照明等“硬环境”和养老、托育等“软服务”同步进行改造提升;“管理革命”将大幅提升群众参与度,小区“改不改、改什么、怎么改、改后怎么管”,都由大家商量决定。同时,改造后的老旧小区引入物业服务机制,加强小区物业管理,努力做到一次改造、长期保持。

要开展完整社区建设。未来,将完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等,建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区,构建城市一刻钟便民生活圈;开展城市社区嵌入式服务设施建设,因地制宜补齐公共服务设施短板,优化综合服务设施布局,居民、规划师、设计师都可参与社区建设。当然,实施房屋品质提升工程的底线在于防范安全风险,要强化房屋安全体检制度、房屋安全管理资金制度和房屋质量安全保险制度3项制度,及时发现房屋安全风险隐患,解决房屋修缮资金问题,以市场化方式提高安全保障能力。

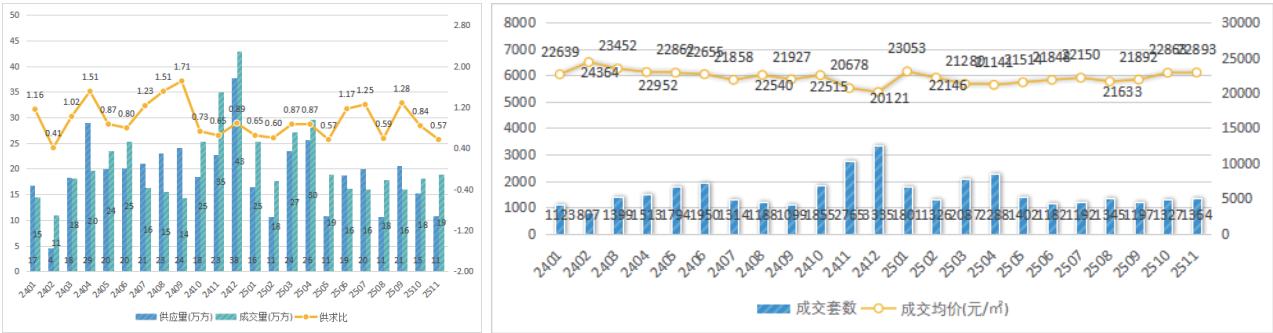
未来5年,实施房屋品质提升工程将让百姓居住品质得以显著提升,人民群众将更有获得感、幸福感、安全感。同时,房屋品质提升工程在带动经济增长方面也大有可为、大

(来源: 经济日报)

合肥市2025年10-11月 新建商品房市场监测报告

1、住宅市场

2025年10-11月，合肥市区住宅供应面积26.17万方，成交面积37.09万方，供求比0.71，共成交2691套，成交均价22878元/平方米，成交总金额约84.85亿元。



2025年10-11月，经开区华润嘉宸项目以3.44万方，共271套，位居成交量榜首。

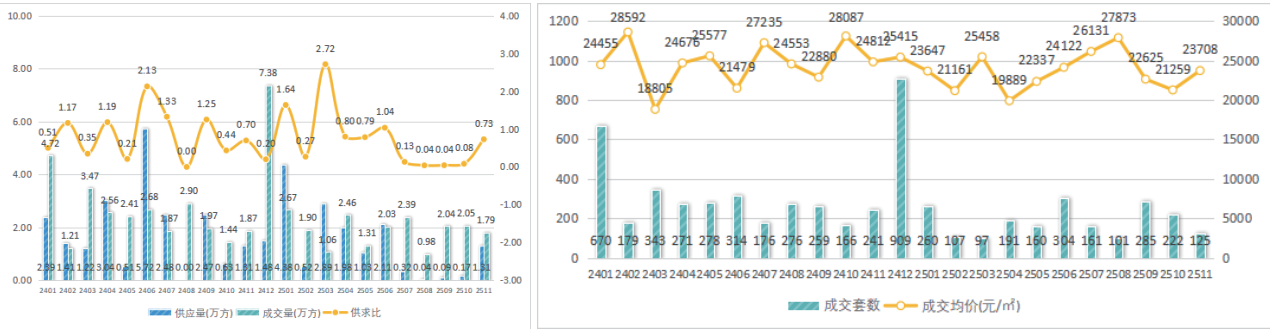
2025年10-11月，经开区华润嘉宸项目以8.10亿，均价23514元/平方米，位居成交金额榜首。

2025年10-11月合肥市区住宅成交面积TOP10				
排行	项目	区域	面积(万方)	套数
1	华润嘉宸	经开区	3.44	271
2	中海观庐府	包河区	2.04	145
3	雲涛	滨湖区	1.44	49
4	华润望雲	滨湖区	1.35	84
5	招商奥体公园	新站区	1.34	127
6	中海悦府雲起	包河区	1.19	84
7	建发华润翡翠云璟	经开区	1.15	102
8	伟星ONE139	包河区	1.13	33
9	伟星宸ONE	瑶海区	1.04	80
10	中铁建花语江南	包河区	0.89	76

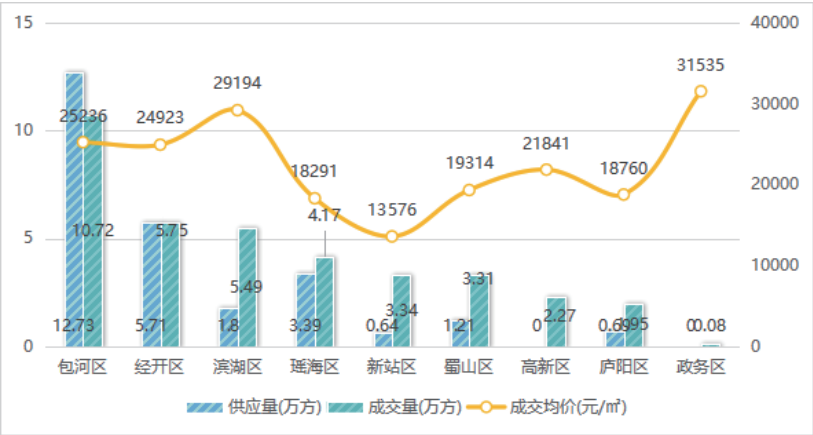
2025年10-11月合肥市区住宅成交金额TOP10				
排行	项目	区域	面积(万方)	套数
1	华润嘉宸	经开区	8.10	23514
2	雲涛	滨湖区	5.52	38390
3	伟星ONE139	包河区	5.18	45805
4	中海观庐府	包河区	5.04	24766
5	建发华润翡翠云璟	经开区	3.20	27751
6	中海悦府雲起	包河区	2.81	23547
7	华润望雲	滨湖区	2.80	20836
8	意禾澄庐	包河区	1.98	28215
9	伟星宸ONE	瑶海区	1.94	18600
10	招商奥体公园	新站区	1.90	14128

2、商业市场

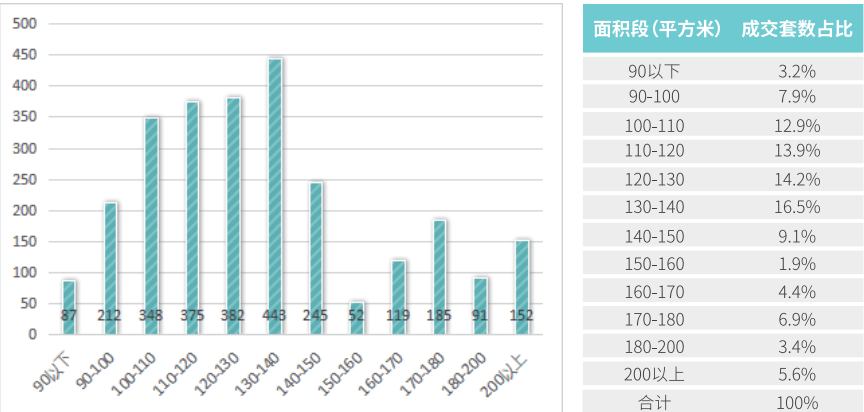
2025年10-11月，合肥市区商业供应面积1.48万方，成交3.84万方，供求比0.39，共成交347套，成交均价22401元/平方米，成交总金额约8.59亿元。



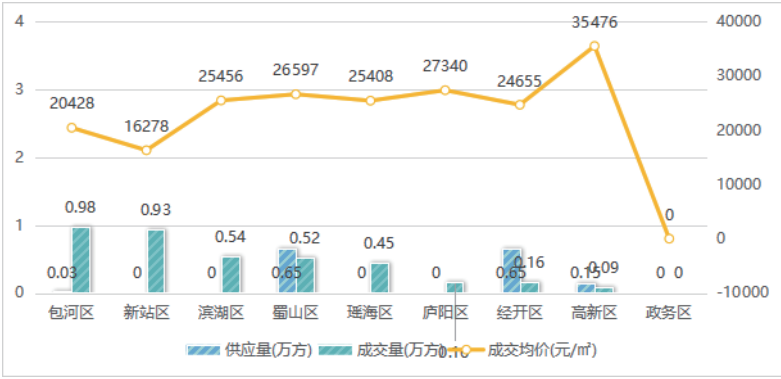
其中包河区以12.73万方居供应首位，以10.27万方居成交首位，政务区以成交均价31535元/平方米居价格首位。



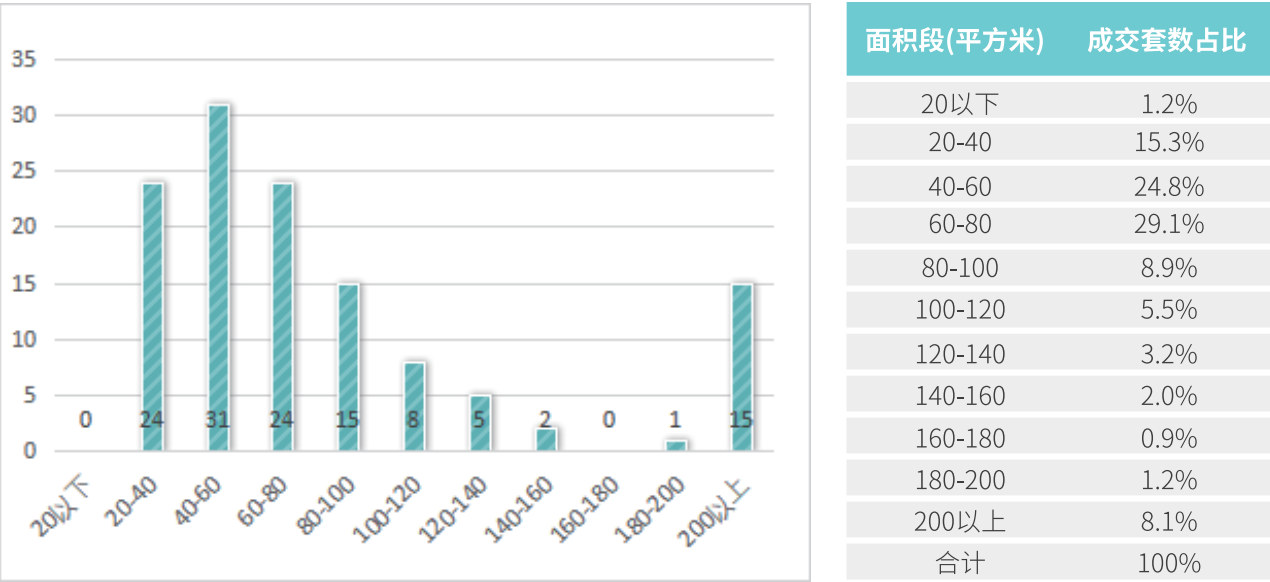
其中130-140平方米成交套数最多，占比16.5%；110-120平方米和120-130平方米紧随其后，刚改为市场主导。



其中蜀山区、经开区以0.65万方并列供应首位，包河区以0.98万方居成交首位，高新区以35476元/平方米居价格首位。



其中60-80平方米是商业成交主力, 占比29.1%;其次是40-60和20-40平方米, 分别占比24.8%和15.3%。

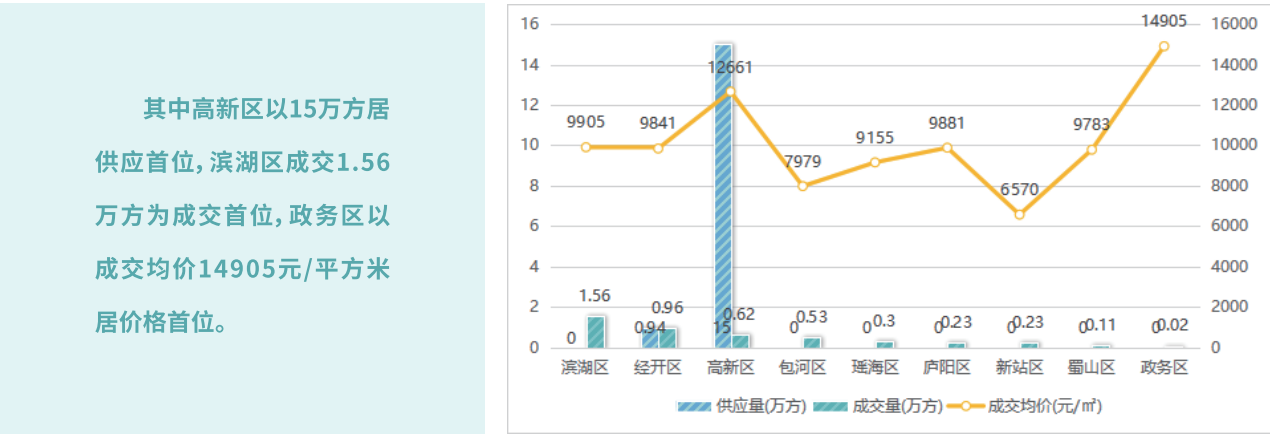
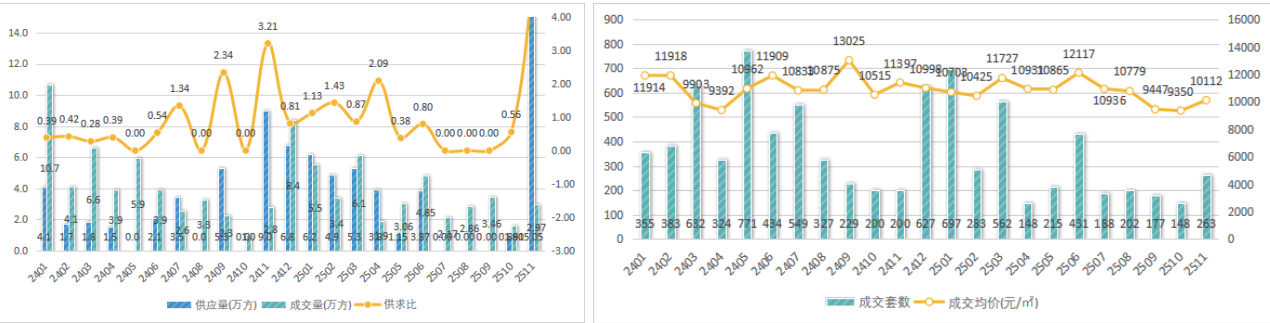


2025年10-11月, 新站区圣联梦溪小镇项目成交8717平方米, 成交均价15398元/平方米, 位居成交量榜首。

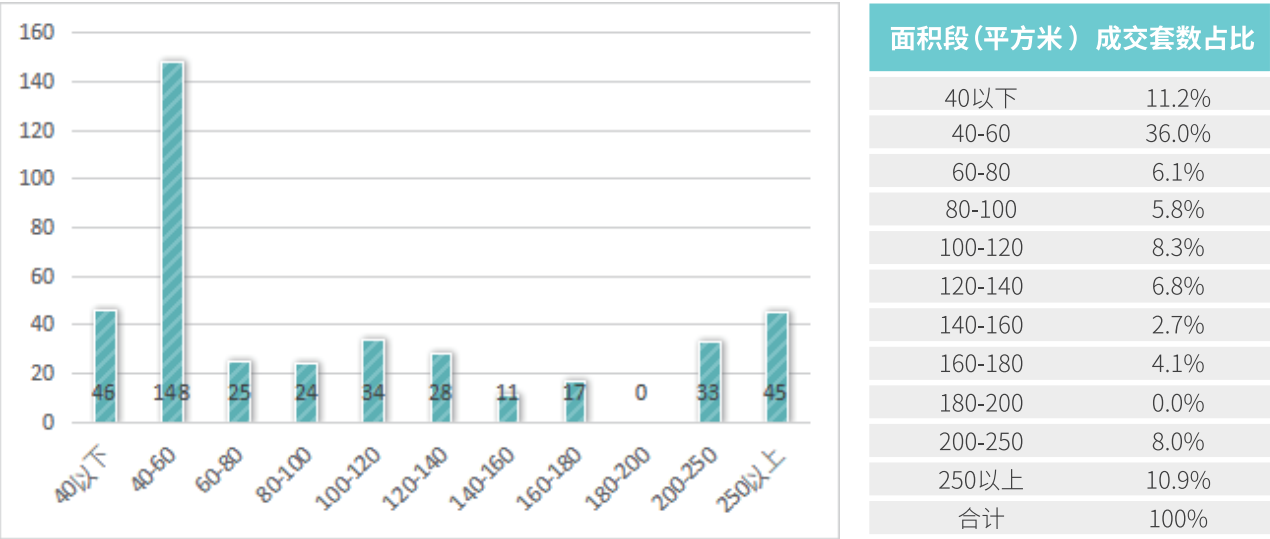
2025年10-11月合肥市区商业成交金额TOP10					
排行	项目	区域	面积(万方)	套数	均价(元/平方米)
1	圣联梦溪小镇	新站区	8717	145	15398
2	安粮城市广场(安徽安福)	蜀山区	3327	6	17368
3	绿地海顿公馆	包河区	2581	1	10000
4	汇东商务中心	瑶海区	1959	10	24741
5	滨湖双玺	滨湖区	1921	1	25000
6	宝利丰广场	包河区	1645	23	17449
7	华宇锦绣花城	包河区	1385	4	32919
8	合肥云谷	滨湖区	1373	6	27178
9	南翔汽车智慧新城	包河区	1284	7	18000
10	伟星玖玺台	瑶海区	1159	12	29266

3. 办公市场

2025年10-11月, 合肥市区办公供应面积15.94万方, 成交面积4.57万方, 共成交411套, 成交均价9845元/平方米, 成交总金额约4.50亿元。



其中40-60平方米是办公成交主力, 占比36.0%;其次是40平方米以下, 占比11.2%。



2025年10-11月, 滨湖区徽盐世纪广场项目成交8837平方米, 成交均价10500元/平方米, 位居成交量榜首。

2025年10-11月合肥市区办公成交金额TOP10					
排行	项目	区域	面积(万方)	套数	均价(元/平方米)
1	徽盐世纪广场	滨湖区	8837	38	10500
2	龙湖光年	高新区	4099	24	13134
3	伟星玖都荟	经开区	2862	51	8877
4	翡翠天际	包河区	2382	13	7477
5	海伦国际	滨湖区	2113	45	7529
6	招商置地中海璟园	经开区	1873	11	9715
7	置地天玺	经开区	1701	9	10993
8	汇东商务中心	瑶海区	1375	7	12124
9	新创大厦	高新区	1345	4	12998
10	京商商贸城	新站区	1216	21	6605

(克而瑞安徽公司供稿)

合肥市二手房市场

2025年11月供求分析

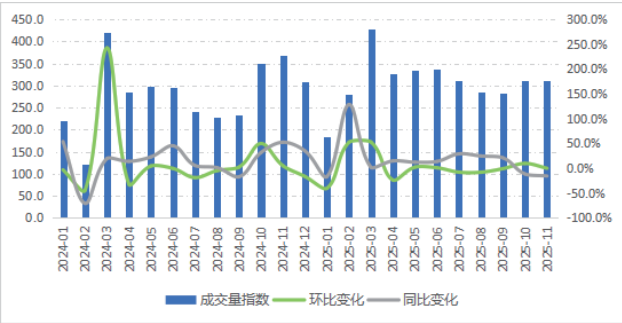
市场成交：二手住宅环比基本持平，同比下降15.6%

根据贝壳找房实时监测数据，11月二手住宅成交量环比微增0.1%，同比下降15.6%；新房住宅环比下降43.1%，同比下降61.7%；整体市场成交量环比下降9.2%，同比下降27.3%。

分析来看，本月二手住宅成交环比微弱回升，并非源于市场预期的实质性修复，而更多是价格持续下行压力下的被动调整。在缺乏强效政策托底与市场信心根本性改善的背景下，部分业主因资金压力与置换需求被迫降低报价，通过“以价换量”方式勉强促成交易。与此同时，少数购房者虽认可价格已进入阶段性低点，但其入市行为主要基于对房价进一步下跌空间的有限判断，而非出于对市场趋势的乐观预期。整体而言，当前成交的小幅波动，实质是买卖双方在悲观共识下形成的短暂且脆弱的平衡，尚不具备可回升的基础。

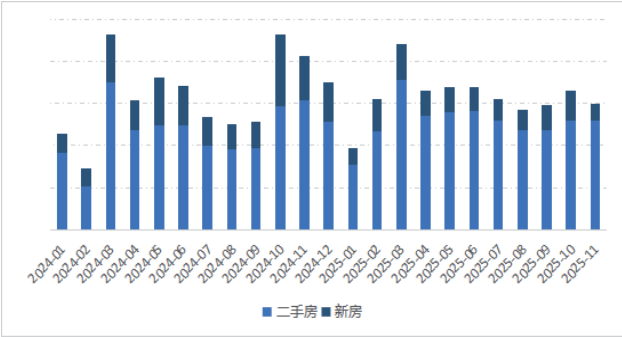
从同比维度看，市场仍处低位运行状态，成交量跌幅明显，主要原因包括：一是高基数效应，去年同期市场处于政策刺激后的阶段性回升期，成交量基数相对较高；二是房价下跌预期固化，二手房价持续阴跌，买方“买涨不买跌”心理强化，观望情绪浓厚，等待底部信号明确；三是价格博弈加剧，卖方降价幅度仍未完全达到买方心理预期，双方价格认知存在差距，导致交易达成困难。

从周度成交走势来看，11月以来市场成交量呈现持续下滑趋势，新增客源量亦同步回落，表明当前市场新增有效需求明显不足。结合房价仍处下行通道、买卖双方预期尚未企稳等因素综合判断，预计12月二手房市场成交量将继续承压，短期内难以实现实质性回升。

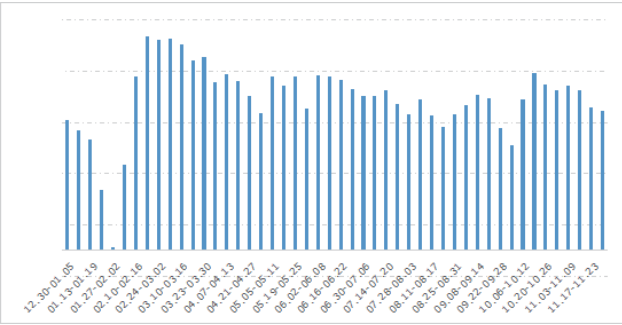


图：合肥贝壳二手房月度成交量走势 (2020年1月为基期)

注：数据结果依据贝壳交易数据计算，不代表整体市场绝对变化幅度，仅供参考，下同



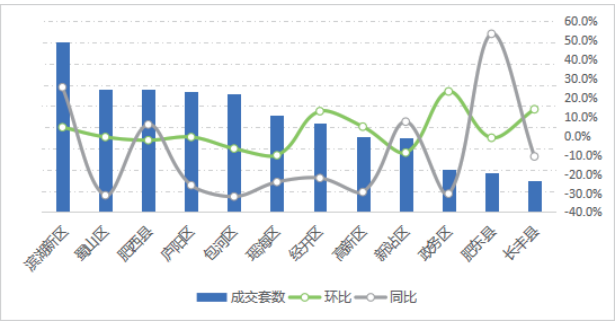
图：合肥贝壳新房与二手房月度成交量走势 (单位：套)



图：合肥贝壳二手房周度成交量走势 (单位：套)

成交区域：滨湖遥遥领先，政务环比涨幅居前

从区域来看，滨湖新区以15.4%的成交占比位居区域榜首；其次是肥西县和蜀山区，均占11.1%。环比来看，五个区域成交量增长，七个区域下降。其中政务区增长23.2%，涨幅最高；其次为长丰县和经开区，分别增长13.8%和12.8%；高新区与滨湖新区涨幅相对温和，平均约为4.5%。下降区域中，瑶海区环比下降10.2%；新站区和包河区分别下降8.9%和6.7%。与去年相比，四个区域增长，八个区域下降；其中肥东县增长53.3%，包河区下降31.9%。

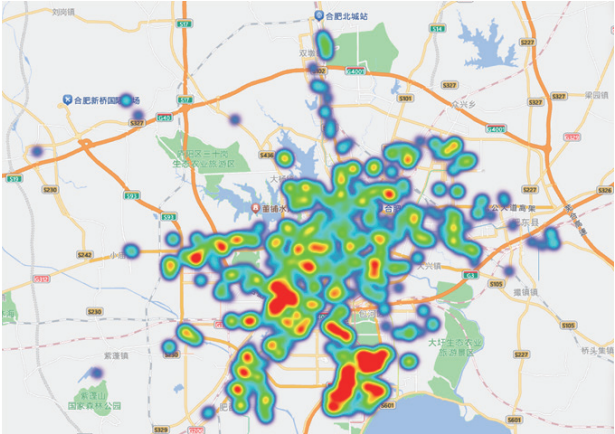


图：2025年11月合肥不同区域二手房成交量及同环比变化 (单位：套)

热点小区：万科蓝山二期位居成交榜首，滨湖新区一枝独秀

从具体小区成交来看，本月成交量最高的是滨湖新区的万科蓝山二期，位居热门小区榜首；成交量第二位是高新区的祥源金港湾公馆，第三位是滨湖新区的书香门第西区。值得关注的是，在成交TOP30榜单中，万科、中海、融创、华润、保利等品牌房企开发的项目占比显著，反映出市场对品牌开发商的社区品质、物业管理及产品口碑仍保持较高认可，这些因素在二手房流通速度与成交表现中持续发挥关键支撑作用。

在热门成交TOP30小区中，滨湖新区上榜小区最多，占据11席。其次为肥西县和经开区，分别上榜6席和5席。从区域分布来看，近九成热点小区集中于城市西南片区，结合市场热度监测可见，该区域整体活跃度呈稳步回升态势。特别值得注意的是，在成交前十名小区中，滨湖新区独占7席。这一结构分布进一步印证，随着前期价格调整逐步到位，该区域房源在性价比方面正形成相对优势，市场关注度持续聚焦，带动成交活跃度实现结构性提升。



图：2025年11月合肥二手房成交热力图

楼盘名称	城区	套均价	套均面积	每平方米均价
万科蓝山二期	滨湖新区	192.4	104.0	18501
祥源金港湾公馆	高新区	187.5	121.5	15436
书香门第西区	滨湖新区	142.8	90.4	15795
万科蓝山一期	滨湖新区	122.3	92.6	13200
滨湖万科城	滨湖新区	99.8	96.2	10376
中海九樾	滨湖新区	275.7	178.6	15439
滨湖假日翰林园	滨湖新区	99.8	79.2	12603
春晖园	滨湖新区	105.8	62.8	16839
幸福家园(肥西)	肥西县	41.0	85.0	4820
融创城创泽园	经开区	187.4	119.9	15622
京商商贸城	新站区	14.1	54.5	2584
中海滨湖公馆	滨湖新区	102.5	97.2	10548
中海原山	蜀山区	170.0	142.9	11891
禹洲华侨城二期荷园	肥西县	79.9	87.7	9117
信达水岸茗都	政务区	167.4	101.3	16518
禹洲天玺	肥西县	93.4	106.2	8789
融侨悦城	庐阳区	83.4	97.3	8566
绿地滨湖国际花都	经开区	100.4	97.5	10287
华润万橡府	新站区	120.9	129.5	9336
海亮九里	高新区	101.7	94.0	10816
琥珀御府	肥西县	92.4	107.7	8585
公元天下	滨湖新区	141.0	109.0	12938
保利和盛公馆	滨湖新区	106.0	97.4	10885
东海星城	经开区	104.2	108.0	9651
滨湖菊园	滨湖新区	51.3	78.7	6515
万振逍遥苑四期	包河区	78.6	103.7	7572
徽湖观邸	经开区	99.6	101.5	9811
名邦西城国际	肥西县	52.6	79.7	6596
南湖春城	经开区	93.5	111.2	8413
华南城紫荆名都馨园	肥西县	53.5	92.2	5800

表：2025年11月合肥市二手成交热点小区 (单位：万元、元/平方米、%)

成交均价:环比下降1.8%,同比下降26.9%

从价格指数来看,11月合肥二手住宅价格指数为74.9,环比下降0.8,同比下降20.9,房价指数继续下行。从成交均价来看,11月二手住宅成交均价11235元/平方米,环比下降1.8%,同比下降26.9%。分区域看,两个区域房价上涨,十个区域下降。其中滨湖新区房价增长1.3%,包河区下降7.1%。与去年同期相比,所有区域房价全部下滑,其中政务、经开、庐阳和蜀山等区域降幅较大,均超过28.0%。

从各区域房价指数来看,仅瑶海区环比增长0.5,其他区域不同程度下滑。其中高新区下降1.7;包河区和庐阳区,均下降1.3。

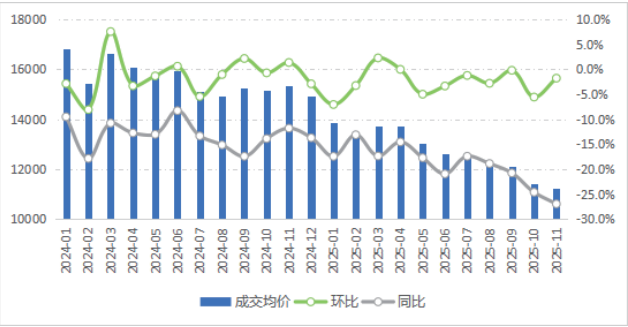


图:合肥贝壳二手住宅成交均价及同环比走势(单位:元/㎡)

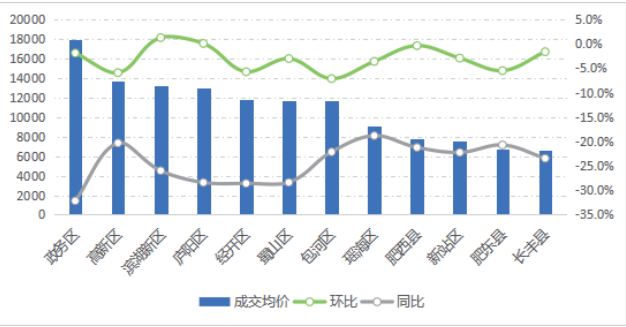


图:11月不同区域成交均价及同环比走势(单位:元/㎡)

城区	基期房价指数 (2018-11)	6月	7月	8月	9月	10月	11月
包河区	100	87.6	87	83.2	81.5	81	79.7
滨湖新区	100	72.3	69.2	65.9	63.1	61.3	60.5
高新区	100	80.5	77.1	74.4	74	72.8	71.1
经开区	100	89.8	86.9	82.9	79.5	76.6	75.6
庐阳区	100	93	93.2	89.8	87.4	83.8	82.5
蜀山区	100	80.8	79.5	76.1	75.1	72.2	72.1
瑶海区	100	75.8	74.2	72.1	70	68.8	69.3
市区	100	84.9	83.1	79.8	77.8	75.7	74.9

图:近半年来月度价格指数变化

面积结构:套均面积回落至98.8平方米,刚需客群小幅回升

11月合肥二手住宅成交套均面积为98.8平方米,环比减少1.6平方米,同比增加1.8平方米。从各面积段成交占比看,90平方米以下面积段占比最高,达39.4%;其次是90-120平方米和120-144平方米面积段,分别占38.9%和16.8%。与上月相比,90平方米以下和120-144平方米占比分别增长0.8和0.6个百分点;90-120平方米和144平方米及以上占比分别下降0.5和0.9个百分点。

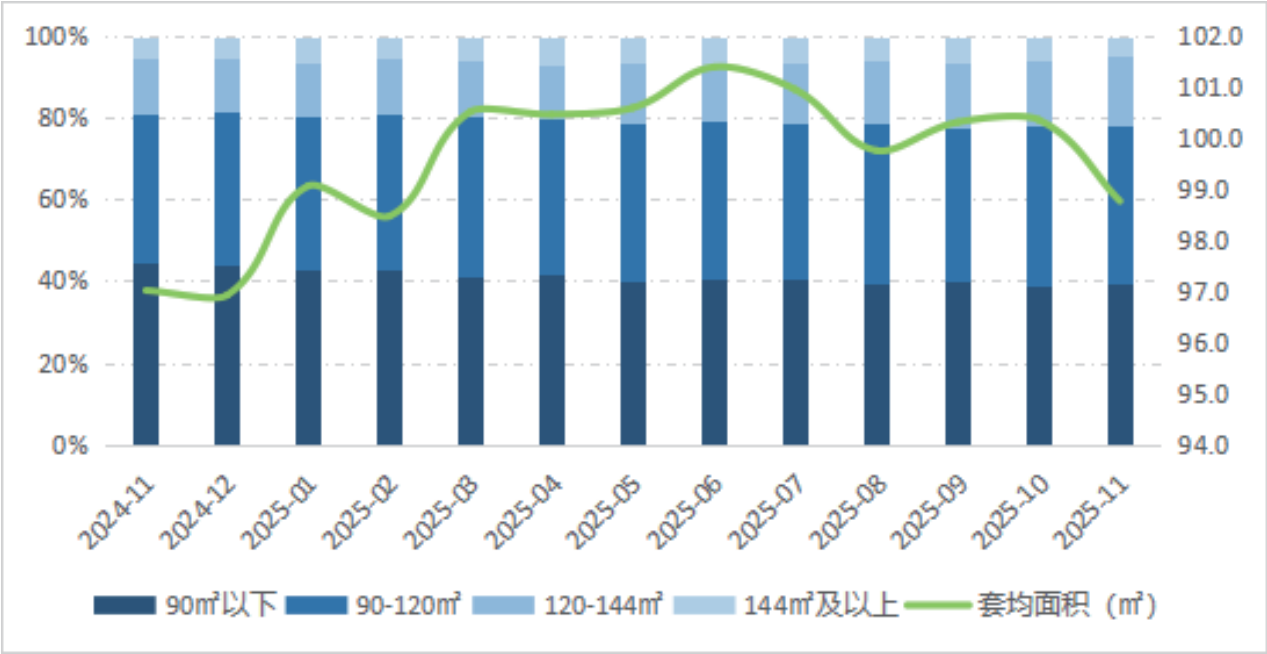


图:各面积段二手住宅成交占比及套均面积走势(单位:%、㎡)

总价结构:套均价111.0万元,100万以下占比持续增长

11月合肥二手住宅成交套均价为111.0万元,环比减少3.8万元,同比减少38.2万元。从总价段分布看,100万元以下房源占比最高,达53.9%;其次是100-150万元和150-200万元总价段,分别占25.0%和11.5%。200万元及以上房源合计占比为9.6%。与上月相比,100万元以下和150-200万元占比分别增长0.7和1.2个百分点;100-150万元和300万元及以上占比分别下降1.3和0.6个百分点;200-300万元总价段占比保持相对稳定。整体结构显示,中低总价房源成交占比进一步扩大,市场呈现明显的“刚需化”特征。

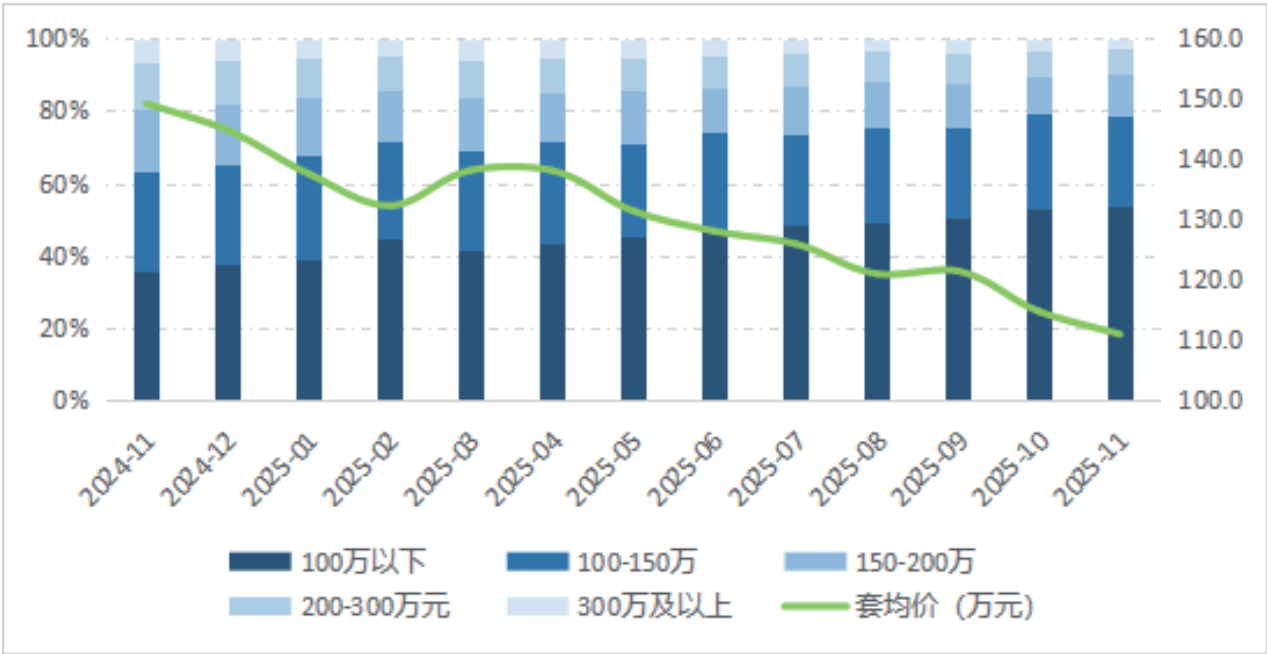


图:各总价段二手住宅成交占比及套均价走势(单位:%、万元)

议价空间:议价空间28.0%，同比增长5.2个百分点

11月合肥二手住宅平均议价空间为28.0%，环比收窄0.3个百分点，同比上涨5.2个百分点。议价空间的小幅收窄表明，经历前期的价格调整后，部分因资金周转或置换需求而大幅降价的急售房源已陆续成交，市场上剩余的急售压力有所缓解，带动整体议价空间略有回落。然而从整体走势看，当前议价空间仍持续处于高位，反映出买方在当前市场中依然占据绝对主导地位，购房者普遍预期价格仍有下行空间，议价意愿持续强化，市场仍处于“以价换量”的深度调整阶段。

从区域看，政务区议价空间最高，为30.7%；其次是蜀山区和滨湖新区，分别为29.7%和29.1%；即便议价空间最低的肥东县也维持在25.3%的较高水平。与上月相比，长丰县的议价空间增长6.1个百分点；庐阳区下降2.0个百分点。

库存挂牌时长分析:挂牌周期漫长，去化压力凸显

截至11月末，合肥贝壳平台二手住宅库存房源呈现出高库存、长周期的显著特征。数据显示，86.9%的库存房源挂牌时长已超过3个月，其中66.3%的房源挂牌时长更是超过半年，反映出市场流动性严重不足，多数房源长期处于难以成交的状态。

分区域看，高新区库存房源的平均挂牌时长高达429天，为各区最长；其次是蜀山区和庐阳区，分别为425天和422天。即便是在挂牌时长最短的滨湖新区，其平均周期也超过1年。从区域库存总量看，四大老城区库存高企，普遍在2万套左右，构成市场去化的第一压力梯队；滨湖、肥西和新站构成第二梯队，平均在1.6万套左右。整体来看，当前市场面临库存高企的压力，多数库存房源陷入长时间滞销的困境。

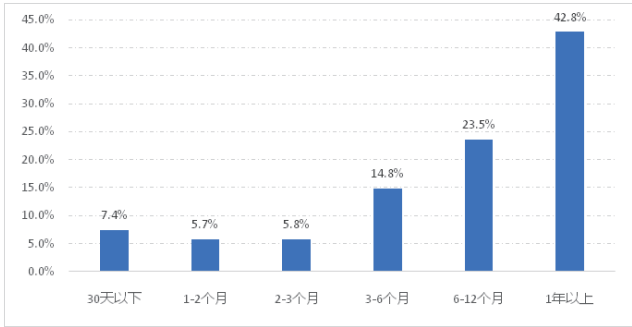


图:截至11月末合肥贝壳库存房源不同挂牌时长占比情况(单位:%)

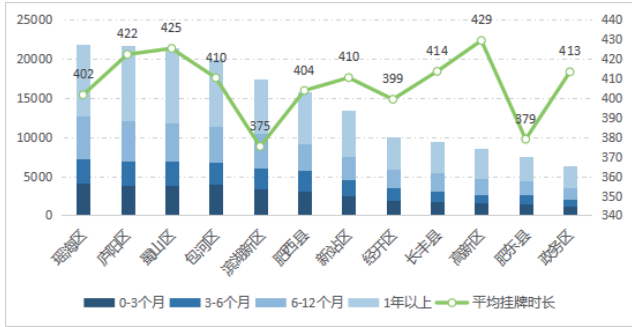


图:截至11月末各区域库存房源和平均挂牌时长(单位:套、天)

房源核销分析:暂不出售占主导，观望心态成主流

11月合肥二手住宅挂牌房源核销套数环比增长17.0%，同比下降18.6%。从核销类型来看，市场呈现三大特征：一是“暂不出售”占据绝对主导，该类核销占比高达77.2%，环比增长2.6个百分点，反映出多数业主在市场调整期选择下架观望；二是“其他公司成交”和“非有效委托”并列第二核销渠道，分别占8.0%和8.3%；三是次要核销类型中，前两大渠道分别下降0.6和0.5个百分点；其他核销类型占比增长0.3个百分点。

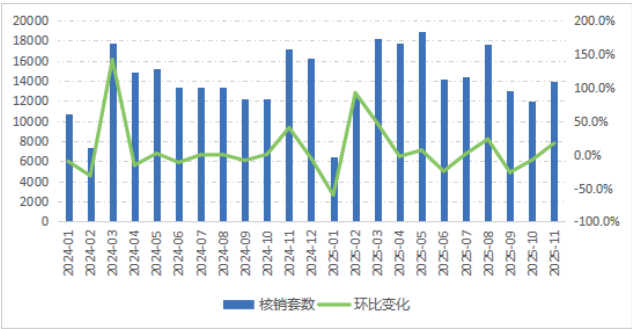


图:2024年来二手住宅月度房源核销套数及环比走势(单位:套、%)

时间	暂不出售	其他公司成交	非有效委托	自行成交	报价过高	其他
2025-06	73.5%	9.5%	9.5%	3.4%	2.0%	2.0%
2025-07	71.7%	8.4%	12.2%	3.8%	2.0%	1.9%
2025-08	77.0%	6.0%	10.8%	2.6%	1.8%	1.8%
2025-09	75.3%	8.0%	9.6%	2.9%	2.4%	1.9%
2025-10	74.6%	8.9%	9.2%	3.5%	2.3%	1.6%
2025-11	77.2%	8.0%	8.3%	2.9%	1.8%	1.9%

表:近半年房源核销类型(单位:%)

涨价小区分析:结构主导回升，性价比与租售比支撑

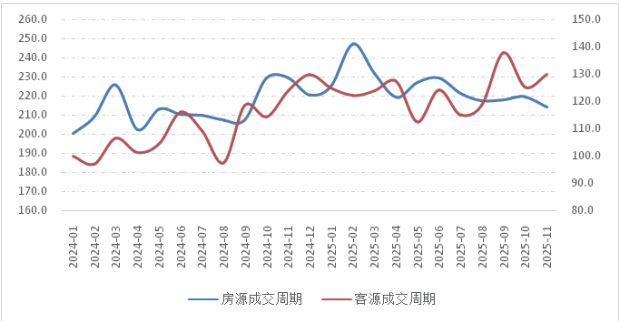
从各小区价格变化看，本次涨价主要由结构性因素驱动，同时也反映出部分价格深度回调小区出现好转迹象。具体而言，部分具备“高性价比”的小区率先上涨。如肥西县的华地翡翠蓝湾二期和高新区的永和南苑A区，依托价格优势和基础品质，实现价格小幅回升。另一方面，部分租售比表现突出的小区也呈现稳中有升态势，如庐阳区的永青家园和瑶海区的梦和雅居二期，其租售比分别达到2.9%和3.2%，较高的租金回报支撑了房价的企稳回升。

区域	楼盘名称	Q4季度各面积段房价				各面积段房价环比变化			
		90m以下	90-120m	120-144m	144m及以上	90m以下	90-120m	120-144m	144m及以上
滨湖新区	高速时代城二期	11942	11759	10903	14026	10.10%	9.60%	4.50%	6.50%
蜀山区	新加坡花园	10428	12060	10945	9803	4.20%	16.40%	11.40%	-
庐阳区	中铁国际城德园	11475	12596	-	9771	11.70%	11.80%	-	5.60%
经开区	安大馨苑	-	19116	-	17663	-	5.00%	-	17.70%
蜀山区	安粮城市广场	11204	10086	12838	-	8.30%	-8.70%	4.80%	-
滨湖新区	滨湖明珠西区	-	16667	16796	19512	-	12.20%	3.20%	-
经开区	滨湖新城	-	8522	10762	-	-	12.70%	4.10%	-
包河区	铂金汉宫	9345	10349	-	-	13.10%	15.30%	-	-
肥西县	东冠馨华庭城	7339	-	10030	-	3.90%	-	43.00%	-
滨湖新区	公元天下	-	12856	13384	-	-	1.60%	5.30%	-
庐阳区	海棠花园	-	-	16783	16419	-	-	1.10%	10.80%
肥西县	华地翡翠蓝湾二期	7922	9438	-	-	0.90%	6.10%	-	-
蜀山区	加侨悦山国际东区	8898	13472	-	-	8.50%	9.50%	-	-
新站区	家天下二期	9873	-	11602	-	0.10%	-	11.70%	-
庐阳区	京福花园 米三苑	6721	7778	-	-	0.80%	4.20%	-	-
经开区	九溪江南	-	14532	10381	11688	-	7.30%	-17.80%	4.10%
包河区	蓝鼎星河府	-	10322	11037	-	-	6.00%	11.10%	-
新站区	朗香书院	-	9189	12015	-	-	15.90%	6.10%	-
新站区	力高君御世家	7489	8750	-	-	2.20%	22.70%	-	-
新站区	隆景美天园	8755	9732	8827	8509	8.20%	29.30%	-	-
瑶海区	梦和雅居二期	7383	7010	6436	-	5.30%	6.60%	-	-
经开区	南湖春城	7267	8361	8892	7915	-7.10%	3.10%	6.00%	-
新站区	少荃府	-	9429	9708	-	-	4.20%	0.30%	-
包河区	水韵坊自在城	10698	10658	-	-	12.90%	10.70%	-	-
高新区	望江台	13176	-	13618	-	6.40%	-	0.80%	-
滨湖新区	安一重门金地	-	-	16608	20722	-	-	5.90%	21.30%
滨湖新区	信达公园星三期	-	16905	18046	-	-	4.90%	3.00%	-
蜀山区	信旺华府锦苑	7660	7894	7338	8213	-16.10%	0.40%	-4.70%	1.30%
包河区	锦泰苑	-	9585	10568	-	-	35.20%	5.00%	-
滨湖新区	康和府	-	15307	18353	-	-	13.30%	21.00%	-
蜀山区	永和南苑A区	8063	8753	-	-	5.30%	1.50%	-	-
庐阳区	永青家园	5718	6420	-	-	4.10%	3.20%	-	-
包河区	右岸康苑A区	6283	-	6852	-	13.90%	-	0.60%	-
蜀山区	锦安西苑	8480	8150	8136	-	2.50%	4.60%	-13.40%	-
经开区	御湖苑邸	8104	9597	9443	-	-3.80%	1.70%	15.20%	-
瑶海区	御景湾	12779	12417	-	16186	-	3.70%	-	2.30%

表:2025年Q4季度各面积段涨价小区情况(单位:元/m²、%)

成交节奏：房源周期小幅缩短，客户决策更加谨慎

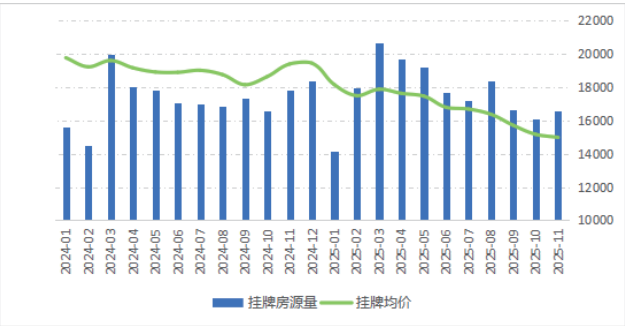
11月房源成交周期214.1天，环比缩短5.4天，同比缩短15.4天；客源成交周期130.0天，环比延长4.7天，同比延长6.1天。从市场行情看，当房价持续调整到一定阶段，会进入一个高性价比房源出清期，部分在价格、区位、户型上有明显优势的房源，会率先被市场上最敏感、决策果断的买家接手，从而拉低了整体房源成交周期。尽管有部分房源降价成交，但房价整体仍处于下跌通道，持续的阴跌强化了购房者“买涨不买跌”的心理，更多的买家选择继续观望，等待更明确的底部信号，直接拉长了决策周期。



图：合肥贝壳二手房成交周期(单位:天)

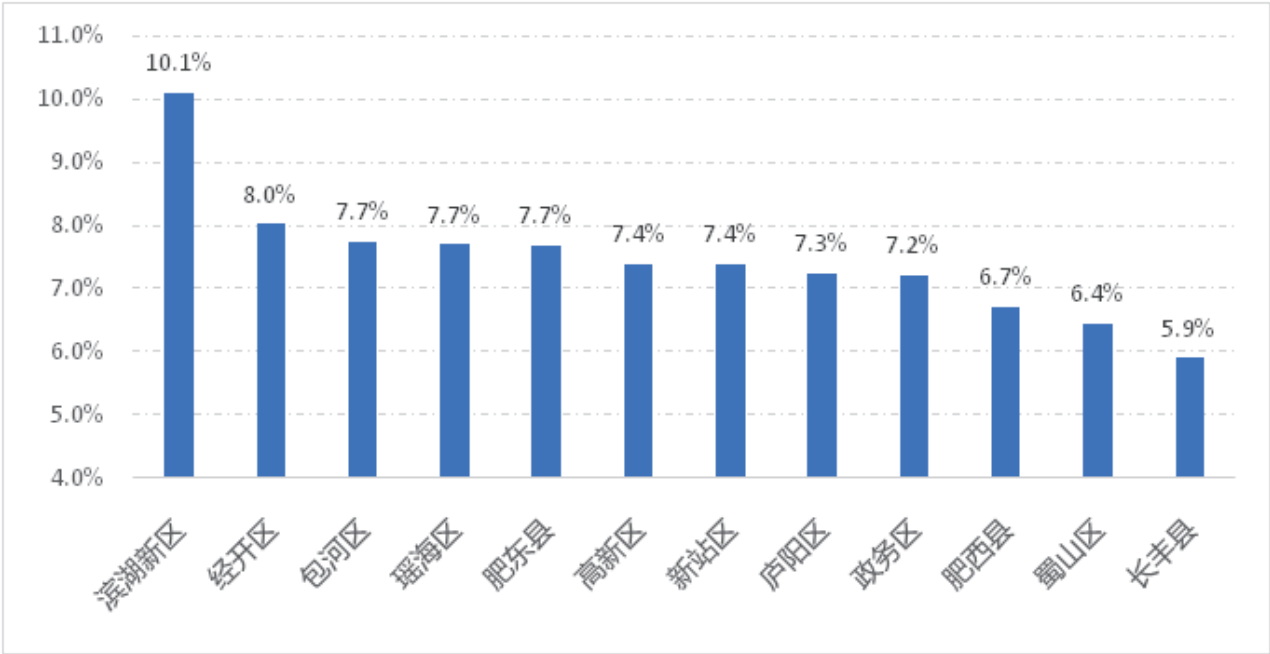
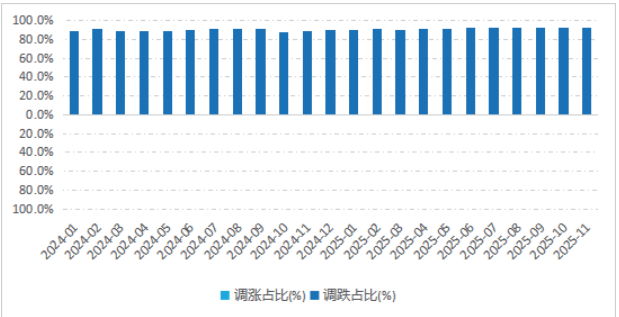
市场预期：挂牌均价连跌九月，成交转化难度逐渐加大

11月合肥市二手房新增挂牌房源量环比增长8.7%，同比下降15.5%；新增挂牌均价14977元/平方米，环比下降1.2%，同比下降22.7%。从挂牌走势分析，本月挂牌量增长的核心动力来源于业主对未来房价预期的转变。随着市场持续下行，越来越多业主担心未来房价将进一步走低，因而选择提前挂牌出售，以规避资产缩水风险。在此背景下，卖方内部竞争日趋激烈，为在有限的客源中争取关注、加速成交，选择主动调低挂牌价。



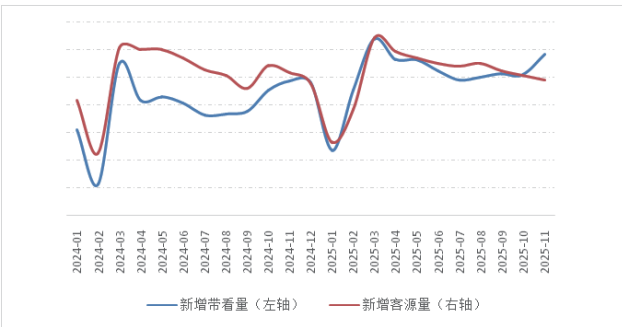
图：合肥贝壳新增挂牌房源量及挂牌均价月度走势(单位:套、元/㎡)

调涨占比低位徘徊，从房源调价来看，11月合肥二手住宅调价房源中，调涨占比为7.6%，环比微增0.3个百分点，同比下降4.2个百分点。降价策略依然是市场的主流选择，超九成房源选择降价出售。分区域看，滨湖新区调涨占比最高，为10.1%；其次是经开区和包河区，分别为8.0%和7.7%。长丰县最低，为5.9%。与上月相比，滨湖新区调涨占比增长2.3个百分点，蜀山区下降1.0个百分点。

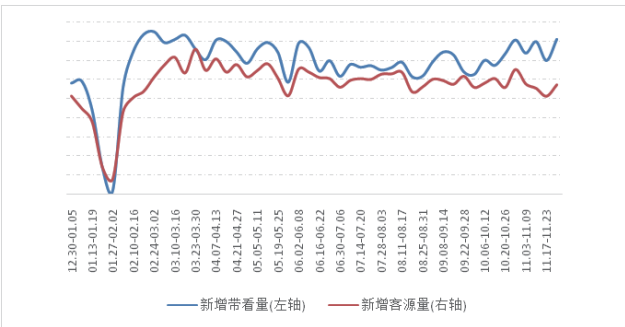


图：本月各区域业主房源调涨占比走势(单位:%)

11月新增带看量环比增长12.3%，同比增长16.7%；新增客源量环比下降3.4%，同比下降4.5%，“带看增，客源降”的现象表明客户平均看房次数增长，反映出购房决策周期延长、观望情绪浓厚，市场成交转化难度正在加大。从周度走势看，客源量整体呈下滑态势，月末的短暂回升并未有效转化为实际成交，表明市场新增有效需求不足，预计后续成交将继续承压。



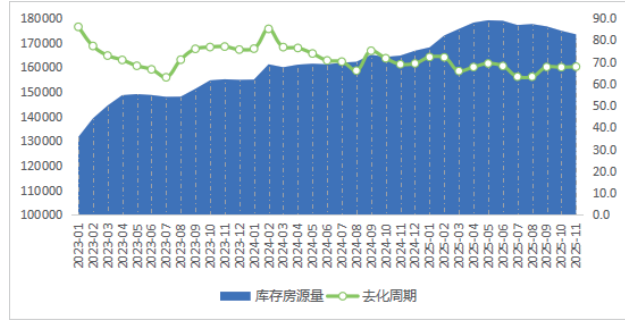
图：合肥贝壳新增带看、新增客户量周度走势



图：合肥贝壳二手房新增带看、新增客源量月度走势

库存与去化周期：存量高企回落缓，去化周期仍漫长

截至11月末，合肥贝壳二手住宅库存房源量环比下降0.8%，同比增长5.2%。从月度走势看，库存量自5月以来保持小幅回落态势，但整体仍处于历史较高水平。平均去化周期为67.8个月，环比延长0.3，同比缩短1.1个月，整体保持在相对稳定区间，反映出当前市场仍处于高库存、慢去化的调整阶段。



图：截至11月末二手住宅库存与去化周期走势(单位:套、月)

(合肥贝壳研究院供稿)

合肥住房保障实现 从“住有所居”到“住有优居”跨越

12月8日,合肥市住房保障和房产管理在“决胜‘十四五’ 搏出新精彩”系列主题新闻发布会宣布,过去五年间,合肥市通过一系列多元化举措,累计保障超过60万户家庭实现安居,改造722个老旧小区,推动住房事业从“满足基本需求”向“全面提升居住品质”迈进,为市民构筑起更加坚实、更有温度的“幸福居住圈”。

聚焦“广覆盖、保公平”,住房保障体系实现新跨越

合肥市持续完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主体的多元化住房保障体系,坚决托起市民群众的“安居梦”。“十四五”期间,全市累计新增保障性住房20.4万套,发放租赁补贴14.5万户,保障家庭超60万户。通过盘活、收购、新建等多种方式,在轨道沿线、产业园区等重点区域布局保障性住房,并首次推动配售型保障性住房落地,多维度缓解新市民、青年人的住房压力。在扩大保障覆盖面的同时,合肥市也注重提升保障质量,逐步放宽公租房准入收入标准,让政策惠及更多家

庭。合肥城改集团一保障房项目成功入选住建部第一批“好房子”建设经验名单。

聚焦“稳市场、促改善”,住宅品质提升迈上新台阶

为适应房地产市场供求关系变化,合肥及时调整优化房地产政策,包括调整首套房认定标准、优化限购限售措施、提高公积金贷款额度、发放购房补贴等,并探索建立“人、产、房、地、钱”要素联动机制,有力支持刚性和改善性住房需求。同时,合肥积极推进“好房子”建设,编制《住宅建筑设计品质提升指引》《关于开展第四代住宅规划建设试点工作的通知》等文件,引导住宅品质升级。

聚焦“增供给、优服务”,住房租赁市场迸发新活力

合肥市坚持新建、配建、改建、盘活多措并举,形成以国有企业为“压舱石”、民营企业为生力军的市场生态。目前,全市集中式租赁住房项目达197个、7.66万套(间),其中国有企业安居集团持有运营房源超5.7万套。通过建立租赁资金监管账户、房源核验等全链条监管体系,市场运行更趋规范。合肥市住房租赁平台已完成近60万套房的核验,备案合同56.9万宗,并创新推出“高德地图一键找房”功能,构建了“1+N+X”智慧监管服务模式,为租购并举的住房制度提供“合肥经验”。

聚焦“守底线、保安全”,危房解危工作探索新模式

合肥市在全省率先完成“人大决定+政府办法+部门规章”的政策储备,构建系统化政策体系。坚持“留改拆”并举思路,探索出自主更新、原拆原建(如明光巷14号)、维修加固、风貌保护(如齐云巷危房)、改造重建(如汽修小区)等多种危房解危模式。通过“居民出一点、政府补一点、市场筹一点”的共担机制,累计争取上级资金1.28亿元,启动了34个危房改造项目,在消除安全隐患的同时,留住城市记忆,守护万家灯火。

老旧小区改造是重要的民生工程和发展工程。“十四五”以来,合肥累计改造老旧小区722个,涉及建筑面积超1500万平方米,惠及居民17.5万户。改造不仅注重“面

子”更新,更完善“里子”功能。例如瑶海区文明大院通过系统改造,完善雨污水管网、翻新道路、增加停车位与健身区,加装路灯监控,消除阳台安全隐患,实现功能与颜值双提升。此外,全市累计完成既有住宅加装电梯1588部,惠及920个小区、2.3万户居民。蜀山区名君家园小区居民通过协商一次性加装8部电梯,成为居民共治共享的生动案例。

聚焦“强党建、精管理”,物业服务水平取得新提升

物业服务水平的提升也是住房保障的重要一环。合肥市以“皖美红色物业”建设为引领,成功创建36个省级示范小区和380个和美小区。出台《合肥市住宅小区物业管理条例》,制定《合肥市业主大会和业主委员会指导规则》等配套政策,完善制度规范。同时,深化“30分钟改变你的回家路”志愿服务品牌,拓展多元主体参与小区治理的渠道。“十四五”期间,物业专项维修资金使用效能显著提升,高效解决6194个项目的公共设施设备维修难题,切实保障群众居住安全与舒适。

回顾“十四五”,合肥住房事业的发展,凝聚了社会各界的智慧与力量。展望未来,合肥市将继续紧扣“人民对美好生活的向往”这一目标,以建设“好房子”为抓手,不断夯实住房保障基础,规范房地产市场发展秩序,提升人居环境与居住品质,为城市高质量发展提供坚实的住房支撑。

(来源:合肥发布)

暖冬安家进行时 合肥市2025年下半年公租房摇号圆满完成

为切实保障和改善民生，着力解决市区低收入家庭住房困难，实现“住有所居”目标，合肥市住房租赁服务管理中心于2025年12月10日在房地产大厦A座九楼会议室，顺利举行“2025年度（下半年）市区低收入住房困难家庭公租房公开摇号”仪式。经过审核公示的247户家庭参与了本次摇号，他们将依据摇号确定的顺序选择心仪的公租房，实现期盼已久的“安居梦”。

本次摇号坚持公开、公平、公正原则，组织周密、流程严谨。摇号时间、地点、方法、配租房源等信息已提前通过合肥市住房保障和房产管理局官网向社会公开。可配租房源263套，户型多样，房源充足，保障了每户家庭均有选房机会。摇号现场，在人大代表、政协委

员、纪检监察部门、公证人员全程监督下，由申请家庭代表亲自点击摇出各组选房顺序号，过程阳光透明、结果真实可信。

摇号结果已在市房产局微信公众号和合肥市住房保障和房产管理局网站公告通知栏发布，申请家庭也可拨打市住房租赁服务管理中心咨询电话62664213查询。

此次公开摇号工作的顺利完成，是我市持续优化住房保障服务、提升民生福祉的又一务实举措。下一步，市住房租赁服务管理中心将继续做好后续选房、签约、入住等环节的服务与管理工作，确保惠民政策落到实处，不断增强困难家庭的获得感、幸福感、安全感。

（来源：市住房保障和房产管理局官网）



“‘合’你迎新年” 多维融合绘就安居新画卷

12月7日，由合肥市文化和旅游局、合肥市住房保障和房产管理局联合举办，合肥市房地产业协会协办的“‘合’你迎新年”活动，在经开区欧风街圆满收官。

活动现场以“‘合’你迎新年”为主题，结合合肥地域文化，设置了文旅展示、互动体验及房产咨询等功能区域，营造出浓厚的欢乐氛围与沉浸式参与环境。市民在感受传统文化魅力的同时，也能便捷地了解合肥优质楼盘信息，体现了文旅消费与安居需求的有效衔接。

本次活动汇集了皖投置业、越秀地产、合肥城投、天阜集团、保利地产、海恒发展、华润置地、安徽置地等八家品牌房企，展示了涵盖不同区域、不同类型与价格区段的住宅项目，以满足市民多样化的居住需求。参展企业结合项目特点，推出了相应的惠民举措，提升了活

动的互动性与服务性。

活动期间，市民咨询踊跃，现场互动活跃。市民储先生感触颇多，认为“此类活动，多维融合，形式多样，既丰富了业余文化生活，又为我们了解楼盘信息提供了便利渠道，通过面对面交流，为供需双方搭建了良好的沟通平台”。

合肥市房地产业协会紧紧围绕“服务政府有作为、服务行业有推动、服务会员上水平、服务社会有担当”的服务宗旨，将持续发挥行业组织与协调功能，积极推动文旅、商业与房地产领域的资源共享与模式创新。未来，协会将进一步探索行业服务新形式，助力房地产市场平稳健康发展，为更好满足市民安居需求、提升城市人居环境质量贡献协会力量。

（市房协供稿）



合肥将对新建商品住房推行工艺工法展示

合肥市房地产业协会

关于推行商品住房项目 施工工艺工法展示的通知

各开发企业：

为进一步促进商品住房品质提升，推进“好房子”建设，营造诚信、透明的房地产市场环境，推动房地产高质量发展。经研究，决定在全市范围内推行商品住房项目工程工艺工法展示工作。现将有关事项通知如下：

一、各开发企业应在样板房或销售现场设置设立固定的工程工艺工法展示区、展示内容需详实具体，集中呈现项目工程工艺、施工工序及主要材料设备，确保购房者能够清晰直观地了解项目工程相关信息。

二、展示的内容应全面覆盖工程关键环节及重要材料，具体包括但不限于以下方面：

（一）关键施工工序展示：针对主体结构、防水工程、外墙保温、室内装修等关键工序，需通过施工工艺流程模型、示意图或实体样板的形式进行展示。其中，重点展示室内地面、墙面、门窗、管线、防水等核心部位工艺标准和工艺流程。

（二）重要材料设备展示：管材管件、门窗型材、地砖地板、厨具卫具等重要装饰装修材料和设施设备，需展示实

物样品、检测报告及品牌说明。

（三）创新及智慧展示：鼓励开发企业展示新型、环保、节能建材的应用，包括材料的环保指标、节能效果及应用优势等；鼓励项目设置智慧工地展示区，呈现智慧施工管理体系、技术应用等。

三、展示的内容要真实、全面、准确，展示的信息应当符合相关法律、法规、政策等规定，不得欺瞒或误导购房者。开发企业应在销售过程中，应主动向购房者介绍和引导参观工艺工法展示区。推行工艺工法展示将作为企业信用评价、项目评优评先的参考依据之一。

四、各开发企业应在项目预售前完成工艺工法展示区的设立，展示期限自本项目预售之日起至项目完成竣工交付时止。在展示期内，不得擅自撤除展示区，因项目验收等特殊原因，确需撤除展示区的，开发企业须向市房协报备，并委托公证机关公证后撤除，并妥善留存公证资料以备核查。

五、本通知自印发之日起施行。通知印发后新建商品住房项目，须严格按照本通知要求执行工艺工法展示工作。

附件 1：商品住房项目施工工艺工法展示标准参考

附件 2：商品住房项目施工工艺工法展示参考样图



为提升商品住房品质，推动房地产市场透明化发展，合肥市房地产业协会于11月19日发布《关于推行商品住房项目施工工艺工法展示的通知》，要求全市开发企业在预售阶段起设立固定工艺工法展示区，全面公开施工工艺、材料信息，直至项目竣工交付。此举旨在强化购房者知情权，引导行业聚焦工程质量，促进房地产高质量发展。

通知明确，开发企业须在样板房或销售现场设置固定展示区，系统呈现项目关键施工工序与主要材料设备。展示内容需覆盖主体结构、防水工程、外墙保温、室内装修等核心环节，通过工艺模型、示意图或实体样板等形式，清晰展示地面、墙面、门窗、管线等部位的施工标准与流程。此举使购房者在决策阶段即可直观了解房屋建造过程与工艺水平。

在材料设备展示方面，通知要求企业对管材、门窗、地砖、厨卫设施等重要建材展示实物样品，并附检测报告与品牌说明。同时，鼓励企业展示新型环保建材的应用成果，以及智慧工地管理技术，推动行业向绿色、智能建造方向升级。所有展示信息须真实、准确，符合法规要求，不得误导消费者。

为确保政策有效落地，工艺工法展示情况将纳入企业信用评价与项目评优参考。开发企业需在项目预售前完成展示区建设，并持续维护至交付完成。如因特殊原因需提前撤除，须报备市房协并经公证机构公证，留存资料备查。该规定自发布之日起实施，适用于此后所有新建商品住房项目，为合肥房地产品质提升提供制度保障。

（市房协供稿）

安徽省启动2025年度“好房子”寻访活动

为贯彻落实国家关于建设“好房子”的指示精神，推动房地产行业高质量发展，安徽省房地产业协会近日联合各地市房协，正式启动2025年度寻找安徽省“好房子”活动。本次活动以“百年匠心·皖美宜居”为主题，旨在发掘并推广一批在设计、建造、服务等方面具有示范意义的住宅项目，引领行业向更高品质、更人性化、更可持续的方向发展。

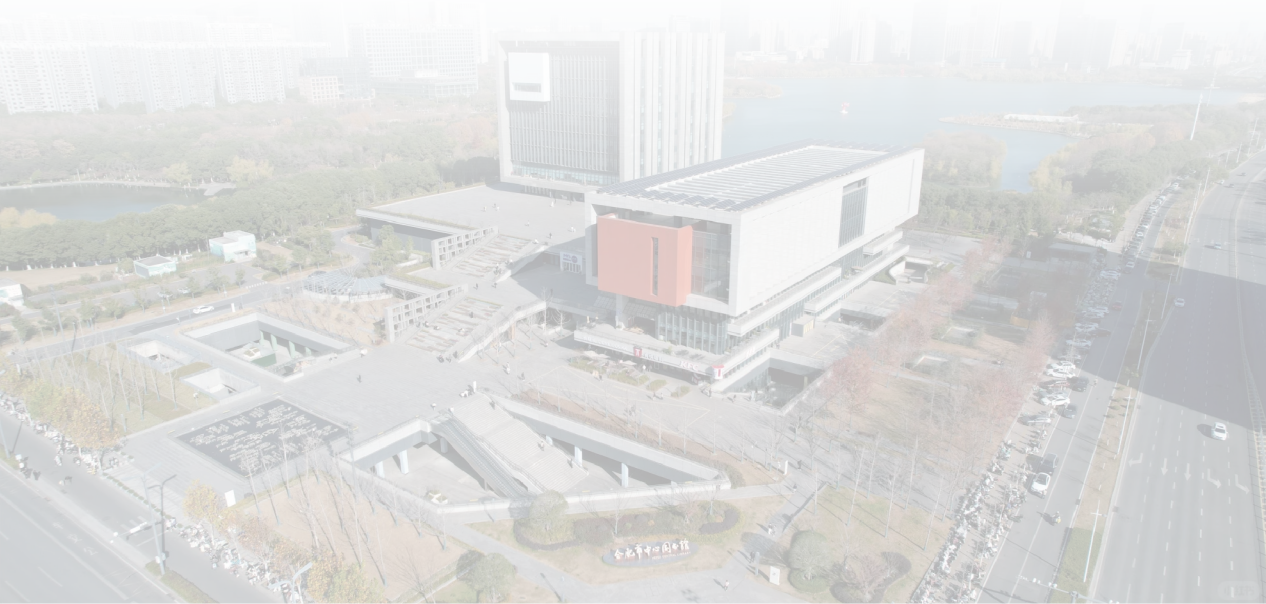
根据通知，活动面向全省房地产企业开展，申报时间为2025年11月14日至11月25日。合肥市房地产业协会将在本地申报项目中优选10个向上推荐。申报项目需为合肥市（含四县）内已建成或在建的住宅项目，且无工程质量投诉或安全责任事故记录。项目除符合《住宅项目规范》外，还需至少满足包括绿色低碳设计、智慧化社区、适老适幼设施、创新户型、新材料新技术应用等十项条件中的三项。

活动采取企业自主申报、协会审核筛选的方式进行，不收取任何费用。参与企业需提交包括文字材料、图片及视频在内的项目电子版资料。审核通过的项目将获得在省房协公众号、合作媒体以及《安徽房地产》“好房子”专刊上进行展示推广的机会，形成良好的行业示范与社会宣传效应。

本次活动共设四类申报类型，涵盖规模型住宅、创新特色型住宅、保障型住宅及已完成改造的老旧小区，兼顾不同规模、不同类型项目的参与机会，全面反映安徽省在住宅建设、改造与服务提升方面的多元实践。

此次“好房子”寻访活动，是安徽省房地产业协会响应国家号召、引导企业聚焦产品力、提升居住品质的重要举措。通过树立标杆、推广经验，将进一步激发行业创新活力，推动“好房子”标准融入项目全过程，助力人民群众实现从“住有所居”到“住有宜居”的跨越。

（整理自安徽省房地产业协会）



2025年10月合肥市房地产开发企业调查报告

2025年10月，对全市68个房地产开发项目进行问卷调查。受访企业中，母公司在合肥本地占73.68%、省外占21.06%、省内其他地区占5.26%。为便于分析比较，对问卷中选择较旺（满意、增加）、一般（基本满意、持平）、较冷（不满意、下降）分别赋值1分、0分和-1分，对未来市场乐观预期计算出相应指数，调查结果如下：

一、企业运行情况

1. 来访情况

案场来访量环比、同比综合得分分别为-0.37分和-0.47分，与上月相比，环比、同比综合得分均上升（见表1）。

选项	环比			同比		
	2025.08	2025.09	2025.10	2025.08	2025.09	2025.10
增加	0.00%	18.75%	21.05%	4.55%	0.00%	15.79%
持平	45.45%	25.00%	21.05%	27.27%	12.50%	21.05%
下降	54.55%	56.25%	57.89%	68.18%	87.50%	63.16%
综合得分	-0.55	-0.38	-0.37	-0.64	-0.88	-0.47

表1 案场来访数量

选项	环比			同比		
	2025.08	2025.09	2025.10	2025.08	2025.09	2025.10
增加	4.55%	18.75%	36.84%	4.55%	0.00%	26.23%
持平	31.82%	18.75%	15.79%	22.73%	18.75%	10.53%
下降	63.64%	62.50%	47.37%	72.73%	81.25%	63.16%
综合得分	-0.59	-0.44	-0.11	-0.68	-0.81	-0.37

表2 销售面积

选项	环比			同比		
	2025.08	2025.09	2025.10	2025.08	2025.09	2025.10
增加	0.00%	12.5%	10.53%	4.55%	0.00%	10.53%
持平	50.00%	12.5%	47.37%	45.45%	18.75%	26.32%
下降	50.00%	75.00%	42.11%	50.00%	81.25%	63.16%
综合得分	-0.50	-0.63	-0.32	-0.45	-0.81	-0.53

表3 销售回款速度

选项	环比			同比		
	2025.08	2025.09	2025.10	2025.08	2025.09	2025.10
增加	13.64%	12.50%	31.58%	13.64%	12.50%	31.58%
持平	54.55%	50.00%	52.63%	54.55%	43.75%	36.84%
下降	31.82%	37.50%	15.79%	31.82%	43.75%	31.58%
综合得分	-0.81	-0.25	-0.16	-0.18	-0.31	-0.00

表4 财务融资成本

4. 融资成本

财务融资成本环比、同比综合得分分别为0.16分和0.00分，与上月相比，环比、同比综合得分均由负转正（零）（见表4）。

二、相关评价

1. 市场评价

对当前土地市场、商品住宅市场评价综合得分均为-0.47分，与上月相比，对土地市场、商品住宅市场评价综合得分均上升（见表5、表6）。

选项	2025.08	2025.09	2025.10
较旺	0.00%	0.00%	5.26%
一般	36.36%	31.25%	42.11%
较冷	63.64%	68.75%	52.63%
综合得分	-0.64	-0.69	-0.47

表5 土地市场的评价

选项	2025.08	2025.09	2025.10
较旺	0.00%	0.00%	5.26%
一般	36.36%	31.25%	42.11%
较冷	63.64%	68.75%	52.63%
综合得分	-0.64	-0.69	-0.47

表6 商品住宅市场的评价

2. 政策评价

对当前本市房地产调控政策评价综合得分0.16分，较上月有所下降，满意和基本满意占94.74%（见表7）。

选项	2025.08	2025.09	
较旺	22.73%	18.75%	
一般	68.18%	81.25%	21.05%
较冷	9.09%	0.00%	73.68%
综合得分	0.14	0.19	5.26%
			-0.16

表7 对当前本市房地产调控政策的评价

三、市场预期

对未来一年土地市场乐观预期指数28.95、商品住宅市场乐观预期指数31.58，与上月相比，土地市场、商品住宅市场乐观预期指数均上升（见表8、表9）。

选项	2025.08	2025.09	2025.10
乐观	4.55%	0.00%	15.79%
一般	54.55%	56.25%	26.32%
不乐观	40.91%	43.75%	57.89%
综合得分	31.83	28.13	28.95

表8 对未来一年本市土地市场的预期

选项	2025.08	2025.09	2025.10
乐观	4.55%	0.00%	0.00%
一般	54.55%	56.25%	56.25%
不乐观	40.91%	43.75%	43.759%
综合得分	31.83	28.13	31.58

表9 对未来一年本市商品住宅市场的预期

（合肥市房地产业协会 合肥大学房地产研究所供稿）

琥珀·星樾湾 中央公园红盘 8#楼首开即罄

在合肥城市更新与改善需求结构性爆发的双重浪潮下，骆岗中央公园板块正成为承载城市高端人居理想的核心承载地。

11月27日，骆岗中央公园板块全新改善力作——琥珀·星樾湾，8#楼首开即罄，以现象级热销态势印证了市场对优质地段、国企匠心与创新产品的高度认同。

当我们循着琥珀·星樾湾留给城市的价值索引，才发现热销并非偶然。

解码城市封面：中央公园赋能 定义品质人居新坐标

骆岗中央公园，一座澎湃的生态绿心与城市新地标，合肥“一区四级”城市新核芯。约12.7平方公里的超级体量（相当于17个纽约中央公园），是集城市生态、科创产业、人文会展、旗舰商业、高端居住于一体的未来中央活力区。

琥珀·星樾湾与骆岗中央公园直线距离仅约600米，占据板块优质的生态禀赋，这里有自然的纯粹、有产业的澎湃、有配套的醇熟，更有改善人群对美好生活的想象。

目前，锦绣湖科创CBD已迎来华为总部等龙头企业入驻，以科创为核心的产业集群，为板块注入持续增长的价值动能。园博园小镇融合人文底蕴与现代商业，国际会展中心承接高端赛事与展会活动，多元业态交织成都会生活的丰富肌理。



项目近拥地铁5号线，立体交通路网快速通达全城；中央公园、十五里河、许小河等形成三园双水系环绕格局，为品质人居提供了不可或缺的生态基底。此外，包河万象汇、滨湖银泰等都近在生活半径内，共同营造璀璨都荟生活主场。

解码产品基因：精工体系背书，构筑品质居住硬实力

作为深耕合肥的本土国企，合肥城建42载匠心修为，已形成了成熟的精工体系与品质管控标准。当合肥建城的精工智慧，遇见中央公园的天然底色，一座时代的改善封面由此诞生。

社区规划，以低密生态社区为核心定位，打造约1.6容积率新计容公园住区，为景观营造与空间布局预留了充足空间。

景观之上，社区园林以“自然溪涧”为设计灵感，将

中央公园的生态肌理延伸至归家之路，构建“两轴·一环·八幕”全龄景观体系。步移景异之间，千年古桩油橄榄苍劲挺拔，天然石材与流动水景相映成趣，风雨连廊串联起四季景致，让每一次归家都成为穿越公园的漫游。三重会所

体系打造全龄生活的私属主场。恒温泳池波光粼粼、多功能健身房活力律动、东方私宴厅雅致从容……每一处空间都为品质生活赋能，让国企的责任与匠心，沉淀在日常的每一个瞬间。



解码空间革新：宽境精装升级，兑现品质人居真义

在改善需求日益精细化的当下，产品力成为决定项目竞争力的核心要素。

琥珀·星樾湾以“空间进化、品质升级”为导向，深度调研合肥改善客群需求，打造建面约140-193㎡宽境小高与193-249㎡纯正洋房，其中首开热销的166㎡经典四室户型，更以精准空间设计与高端精装配置，成为市场焦点。

空间规划上，遵循宽境、通透、实用的准则，采用LDK一体化设计，大开间客厅+270°三玻两腔气泡舱立面，大幅提升视觉通透性，四季盛景推窗可见。

精装标准方面，以高定制化、智能化、人性化的配置逻辑，全方位提升居住质感。定制子母入户门搭配智能门锁，见证归家的尊崇；玄关翡翠绿岩板，彰显美学品



味；厨房博世四件套，带来全新烹饪体验；全屋配置地暖、新风、中央空调三大系统，让室内恒享舒适；鸿蒙智家系统，让日常居家更享智慧便捷。

真正的品质标杆，是核心资源、国企精工与产品力的全维突破。琥珀·星樾湾首开即罄，映照出当下市场“品质为王、资源至上”的深层逻辑，也开启了骆岗中央公园板块品质人居的新篇章。

（琥珀·星樾湾供稿）

天阜序壹号 以“透明工程”回应“好房子”时代呼唤

当前，中国房地产行业正经历深刻变革，从追求规模速度转向注重品质与服务。国家关于“建设好房子”的号召，不仅是对行业发展的指引，更是对人民群众美好居住向往的深切回应。在合肥，这场关乎居住本质的升级进程中，并非仅有头部房企参与，那些深耕本土的民营企业同样以其敏锐的洞察与扎实的行动，积极投身其中。位于包河主城核心区的天阜序壹号项目，便是天阜这家民营企业在高度“内卷”的市场环境下，交出的一份关于“如何做好产品”的诚意答卷。



● 一、速度与稳健并行, 奠定“好房子”的信任基石 ●

对于购房者而言，项目工程的进度与稳定性，是感知开发商实力与承诺兑现度的首要窗口。天阜序壹号展现出“快而稳”的特质：半年左右实现洋房封顶，8个月项目全线封顶。这不仅是工程管理高效的体现，也是开发商资金链健康的有力证明，更反映出民营企业对业主“减少等待焦虑、期盼早日安家”心理的深刻理解。它传递出一个清晰信号：好房子的基础，始于可靠的过程与及时的兑现。



● 二、工法细节“裸呈”，定义“好房子”的实在内涵 ●

如果说工程进度是骨架，那么建造工艺与材料选择则是决定房屋长久品质的血肉。天阜序壹号选择了一条颇为艰难却极显诚意的道路——系统性“透明化”工程。项目将主体结构、二次结构、干挂工艺乃至毛坯交付前的关键节点与所用材料，都向潜在业主和公众进行展示。这无异于将“房屋建造说明书”公之于众，打破了行业普遍存在的信息壁垒。

尤其值得一提的是“楼顶贴砖”这一细节处理，天阜将其视为标配。这并非短期的营销看点，而是基于建

筑全生命周期考量的“长期主义”投入，体现了开发商对产品负责、对业主未来数十年居住体验负责的态度。



● 三、系统化解决痛点, 彰显“好房子”的人文关怀 ●

“好房子”不应仅是物质的堆砌，更应是针对现代生活痛点的系统性解决方案。天阜序壹号深刻洞察到噪音污染对居住品质的严重影响，创新性地构建了“六大全屋隔音体系”，包括隔音楼板、排水系统降噪、隔音分户墙、降噪外窗、隔音入户门以及设备布局优化。这

套体系并非概念的拼凑，而是每一项都对应着具体的材料升级与构造优化，成本投入清晰，静音效果可期。它体现了开发商从用户真实生活场景出发，通过精细化设计提升居住舒适度的决心，是将“以人为本”理念落到实处的最佳例证。

● 四、以“透明”为底气, 构建“好房子”的信任纽带 ●

在信息不对称普遍存在的房地产领域，“透明”本身已成为一种稀缺且强大的产品力。天阜序壹号推行常态化的工地开放日活动，并在洽谈区设置24小时不间断的工地直播镜头。这种敢于将最原始、最真实的施工状态置于阳光下的做法，既需要极其强大的工程质量管理能力作为支撑，更需要对自身产品品质的绝对自信与接受社会全方位检验的勇气。

这种“透明化”实践，极大地缓解了购房者在决策过程中的信息焦虑，构建了开发商与客户之间新型的信任关系，让客户成为工程质量的见证者与监督者。对于一家民营企业而言，这份“透明”的底气，是其深耕区域市场、立志打造口碑的必然选择，也成为了其最核心的品牌背书之一。

● 五、民企的担当与“好房子”的未来 ●

在合肥楼市竞争步入“深水区”的当下，天阜序壹号提供了一种迥异于传统营销路径的解题思路：与其在概念话术上绞尽脑汁，不如沉下心来，回归产品本身，扎扎实实练好“内功”；与其对敏感环节讳莫如深，不如主动打开“围墙”，用极致的“透明”与过硬的“品质”去赢得市场的信任。

天阜，作为一家扎根合肥的民营企业，正以其在序壹号项目上的实践，生动诠释着民营资本在响应国家“建设好房子”号召中的积极角色。它或许没有最宏大的规模，却倾注了在有限条件下打造标杆产品的最大诚意与不懈努力。这份来自民营企业的“好房子”答卷，值得被看见，更值得被期待。

（天阜序壹号供稿）

成都

允许存量自持租赁住房转为普通商品房

11月21日，成都市多部门联合印发《关于推动存量资源优化利用政策措施的通知》，明确将通过三项措施优化房地产市场资源配置。

完善商住项目进度挂钩机制，要求商住混合用地及组合供应宗地必须实现商业项目与住宅项目同步建成并投入运营。同时，允许存量商办功能兼容转换。对于闲置和低效利用的商业办公用房，在符合规划、安全和相邻关系要求的前提下，经权利主体申请并报属地

政府同意后，可改建为保障性租赁住房，纳入保障性住房体系管理，并严防“以租代售”行为。

推动存量自持租赁住房转为普通商品住房。对未享受中央财政奖补的自持租赁住房，经土地受让人申请并报批后，可通过补缴土地出让金的方式转为普通商品房上市交易。其中，“限房价、竞地价”项目销售价格不得突破原定限价水平。

（来源：成都发布公众号）

重庆

支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地

11月28日，重庆市人民政府印发《重庆市要素市场化配置综合改革试点行动方案》。其中提出，优化存量用地盘活机制。有序推进盘活存量商品房转为保障性住房改革。支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地。探索短期利用盘活储备土地和已供存量建设用地，合理设置短期利用期限。开展工商业用地使用权续期试点，允许在法定最高出让年限内灵活选择续期时间。允许有条件的存量商业办公用地功能性质

合理转换、置换。推动不同产业用地类型合理转换，探索按新规划用途（房地产用地除外）以协议方式办理用地手续。建立土地二级市场转移预告登记制度，探索工业项目分割登记转让。推行公共交通导向综合开发（TOD），探索生态环境导向开发（EOD）模式。优化详细规划治理机制，推进国有企事业单位存量土地盘活利用。

（来源：重庆市人民政府官网）

长沙

严管虚假房源、低价引流等乱象

日前，长沙市住建局正式发布《关于进一步规范房地产经纪服务行为的通知》，从监管范围、房源管理、信息规范、交易安全及惩戒措施五大维度出手，系统规范房地产经纪行业，线上线下全链条遏制行业乱象。

新规将涉房自媒体、网络平台、科技公司等纳入监管范畴，实现传统中介机构与线上市场主体同步管理。在房源发布方面，明确未经房屋处置权人书面授权不得擅自发布房源，所有房源须经官方平台核验，严禁发

布明显低于市场合理价格的“低价引流”信息，从源头杜绝虚假房源和价格欺诈。

针对楼市“黑嘴”乱象，新规明确禁止发布或传播未经官方确认的不实信息，严禁中介协助隐瞒经纪行为、以“手拉手”交易规避资金监管等行为，防范交易风险；同时限制中介滥用市场地位，禁止擅自对房企、银行等实施考核评价。

（来源：长沙市住房和城乡建设局官网）

常州

购买期房与二手房, 最高补贴20万元

12月1日，常州市住建局宣布将2025年实施“支持住房困难工薪群体购买自住新建商品住房现房”政策拓展至既资助购买新建商品住房现房，也资助购买新建商品住房期房和存量商品住房（指成套二手住房）。

其中，购买刚需型新建商品住房房源库（含现房和期房，以下简称“房源A库”）中的商品住房，并在2026年12月31日前完成《商品房买卖合同》网签备案的，可获得购房款的15%但不超过20万元的购房资助。购买

存量商品住房房源库（以下简称“房源B库”）中的商品住房，并在2026年12月31日前完成不动产转移登记的，可获得购房款（以网签备案的《存量房买卖合同》所载为准）的15%但不超过18万元的购房资助。

房源A库房源为建筑面积140㎡及以下的新建商品住房（包括现房和期房，但不含任何形式的安置房）；房源B库房源为建筑面积75㎡以上的成套存量商品住房。

（来源：中国房地产网）

南宁

新婚购房按每套2万元给予补贴

12月2日，南宁市住建局等四部门联合发布《关于持续促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》。通知提出，新婚家庭在2025年1月1日至2026年12月31日期间结婚并于2025年12月1日后在市区（不含武鸣区）购买新建商品住房，每套补贴2万元。多子女家庭在2025年12月1日至2026年3月31日期间购房，符合政策的二孩家庭补贴3万元，三孩家庭补贴6万元。在2025年12月1日至2026年3月31日期间

以旧换新购买新建商品住房，补贴1万元/套。在2025年12月1日至2026年3月31日期间，购买商办类房屋（不含二手房）同一购房人（含个人、公司）在同一项目中购买新建商业、办公等合计建筑面积100㎡以上的（含100㎡），补贴1万元。购买限价普通商品住房、经济适用住房、安置房、人才房、房改房、市场运作房和集资房等政策性住房不予补贴。

（来源：南宁市住房和城乡建设局官网）

深圳

支持公积金“既提又贷”和支付购房税款

12月15日，深圳市住房公积金管理委员会发布新版《深圳市住房公积金提取管理规定》正式施行。

新规支持“既提又贷”。职工为筹集购房首付款提取的住房公积金，可计入其住房公积金账户余额，用于计算本套住房申请普通住房公积金贷款（不含商转公贷款）的可贷额度。职工到线下柜台办理购房首付款提取时，可同步提交住房公积金贷款申请，实现“一次申

请，并联办理”。延长购房提取等申请时限。购房提取、更新改造深圳老旧住房提取等住房消费情形的申请时限，由原来的3年延长至5年。职工无论在深圳还是异地购房，均适用该5年申请时限新规。新增购房税款提取。职工及家庭成员在深圳购买首套或者第二套住房，可申请提取住房公积金，用于支付契税等购房税款。

（来源：长沙市住房和城乡建设局官网）

物业管理法律解读和风险控制(三)

一、物业管理的法律风险提示

(一) 物业管理中的法律责任

1.擅自改变物业管理用房用途的责任

《物业管理条例》第六十五条规定：“违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按业主大会的决定使用。”

2.业主逾期不交物业服务费的责任

《物业管理条例》第六十七条规定：“违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。”

(二) 违约责任

1.物业服务企业的违约责任

物业服务企业未按合同约定提供服务、履行义务，或者提供服务、履行义务不符合约定标准的，业主可以要求其承担违约责任。例如，物业服务企业对共用部位、共用设

施设备维护管理不善，疏于管理或违反安全规定进行操作，造成业主财产损失或人身损害的；对物业管理区域内的环境卫生、绿化、公共秩序等未尽管理职责，导致小区环境恶化的；提供的服务项目或者质量与合同约定或相关规定不符，对业主共同生活造成影响的，业主委员会或业主可以请求物业服务企业承担违约责任。

2.业主的违约责任

业主或业主委员会不履行物业服务合同约定义务，或履行义务不符合约定的，物业服务企业可以要求其承担违约责任。业主不得以物业服务企业未与其个人签订书面服务合同为由主张免责。业主在共用部位搭建未经规划或批准的设施，妨害物业管理秩序的，物业服务企业可依据合同约定，要求业主排除妨碍、恢复原状。业主违反规定饲养动物、不按预留位置安装空调外机、在窗外或阳台不规范摆放花盆等物品，妨碍物业管理秩序并可能影响他人生命健康和生活环境的，物业服务企业也可依据合同约定要求排除妨碍、恢复原状。如业主损害房屋承重结构，擅自改变房屋设计用途或外观，占用、损坏住宅区内公共设施或房屋共用部

位、共用设施设备，擅自移装共用设施设备，排放有毒有害物质或发出超标噪声等，物业服务企业可依据合同约定，请求复原、排除妨碍、消除危险。业主存在其他违反合同约定、妨碍物业管理秩序或影响物业服务企业正常管理的行为，物业服务企业同样可依据合同约定要求其承担违约责任。

3.建设单位的违约责任

建设单位拒绝履行与物业服务企业签订的前期物业服务合同，拒不移交物业管理用房、设施设备及《物业管理条例》规定的物业管理资料，拒不交纳已竣工但尚未出售或未交付给物业买受人的物业服务费用，或者因履行前期物业服务合同不符合约定的，应当承担违约责任。

(三) 物业管理风险

根据管理服务义务内容的不同，物业管理风险主要包括以下几类：

1.人身、财产安全风险：指因第三人行为（包括过失及故意）对物业管理服务范围内的业主或使用人造成人身、财产损害而产生的物业管理责任风险。

2.停车场责任风险：指在物业管理停车场范围内，发生车辆损坏、丢失等事件给物业服务企业带

来的责任风险。

3.消防风险：指因小区或大厦内消防设施维修保养不善而引发的风险，如火灾可能导致重大人身损害或财产损失。

4.设备风险：指因物业本身及公共设施设备管理、维护不善，导致业主或使用人遭受人身、财产损失而需承担的责任风险。

5.公共环境管理风险：指物业服务企业对公共区域环境负有管理养护义务，因管理养护不当造成业主或使用人人身、财产损失而需承担的责任风险。

二、物业管理的法律风险防控

(一) 人身、财产安全风险的防控

部分业主误以为缴纳物业服务费后，物业服务企业即应对其人身、财产安全承担责任。实际上，物业服务企业仅为依法成立的普通法人主体，不具备超出法律规定的行政权利，其工作人员（包括保安）亦无特殊权限。物业服务企业仅承担合理范围内的安全防范义务。因此，在签订物业管理合同时，应明确约定物业服务企业对业主和使用人人身、财产安全仅承担合理保障义务。同时，为避免因管理疏失承担责任，物业服务企业应建立并完善管理制度，实行来访人员登记

制度，经业主确认后方可放行；对搬离物品进行核实并记录；保存完整值班记录；对重点区域加强监控；及时制止违法犯罪行为，并第一时间报警、协助公安机关处置，切实履行管理职责。

(二) 停车场管理风险的防控

物业服务企业应确保停车场规划和建设合法、证照齐全，符合经营管理条件。完善停车场管理，在显著位置设置车辆停放服务公示牌，明确是否承担车辆保管责任。严格车辆出入管理，发放停车凭证，对车辆已有损害情况予以记载，并注明停放服务内容及注意事项。为明确责任，建议与车主签订书面协议，清晰界定双方权利义务，明确属于车辆保管关系或车位有偿使用关系。

(三) 消防风险的防控

物业服务企业接管小区或大厦时，应确认其已通过消防验收并取得合格证。业主装修时，须审核装修项目是否影响结构安全、材料是否符合消防要求，并履行监督职责，及时制止损坏消防设施的行为。定期检查消防设施，确保其完好有效，并组织相关人员培训，掌握正确使用方法。发生消防事故时，应立即报警并配合消防部门

处置。

(四) 设备风险的防控

物业服务企业承接物业时，应对房屋本体及公共设施设备等进行查验，记录现状与问题并归档保存。定期检查、维护房屋及设施设备，及时消除隐患并保存维护记录。若问题无法立即解决，应设置警示并采取防护措施，防止损害发生。

(五) 公共环境风险的防控

物业服务企业应对公共区域的绿化、消杀、环境整改及施工等进行规范管理。施工现场周边应设置明显标志并采取防护措施，避免造成人身财产损害；临时占用、挖掘道路场地须征得业主委员会同意，事后及时恢复原状。开展消杀工作应提前公告，提醒业主注意安全，必要时对作业区域进行临时封锁。

此外，物业服务企业可采取以下风险防范措施：一是投保公共责任险，将可能因管理过失导致的责任风险转移至保险公司；二是将外墙清洗、电梯维修、化粪池清掏等专业性、风险较高的业务外包给专业公司；三是加强员工风险防范意识与法律知识培训，从思想与能力两方面提升风险防控水平。

（来源：方新生律师团队供稿）