



《春到山乡》杨子龙 摄

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

- 延续居民换购住房退税优惠
- 加大“好房子”供给
- 合肥市2026年1-2月新建商品房市场监测报告
- 合肥市二手房市场2026年1月供求分析

NO.01

总第186期 | 2026年2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



扫一扫
关注合肥市房产局



扫一扫
关注合肥市房协



庐州致境实景图

“好房子市集”在骆岗公园圆满举办



2026年正月初六，正值新春佳节，合肥骆岗公园人潮涌动、年味十足。由合肥市住房保障和房产管理局主办、合肥市房地产业协会承办的“好房子市集”在骆岗公园南广场精彩亮相，与同期举行的“乐购新春·福满超级皖”活动交相辉映，为市民带来一场关于“家”的美好探寻。

活动现场，合肥轨道、中海地产、合肥城建、合肥城投、皖投置业、安徽高速、安徽置地、包河城更、庐阳国投等知名房企齐聚一堂，集中展示了一批“好房子”项目。从刚需置业到改善型住房，从绿色建筑到智慧社区，市集不仅提供了丰富的房源信息，还通过沉浸式体验让市民直观感受理想居所的种种可能。



当天，“超级皖美食争霸赛”总决赛同步进行，庐州狮舞、休宁德胜鼓、无为鱼灯等非遗表演轮番上演，为市集增添了浓厚的传统文化氛围。一边是舌尖上的安徽，一边是心尖上的好房，市民在品味美食、观赏民俗的同时，驻足于各房企展位前咨询政策、了解项目，现场气氛热烈而温馨。

此次“好房子市集”不仅为市民搭建了一个便捷、高效的购房咨询平台，也展现了合肥房地产行业诚信经营、品质为先的良好形象。作为承办单位，市房协充分发挥桥梁纽带作用，积极组织会员企业参与，推动优质房源与消费需求精准对接，助力激发市场活力、提振消费信心。

新的一年，市房协将继续秉承“服务政府、服务行业、服务会员、服务社会”的宗旨，围绕“好房子”建设标准和服务提升，持续开展形式多样的惠民活动，为市民实现安居梦、为合肥房地产市场平稳健康发展贡献更多力量。

（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
安徽安同律师事务所

目录 CONTENT

01 政策聚焦

- 03/ 延续居民换购住房退税优惠
- 04/ 加大“好房子”供给
- 06/ 改善和稳定房地产市场预期
- 09/ 新建住宅项目须同步配套养老服务设施
- 10/ 城市更新迎来重大政策突破

02 调研分析

- 12/ 合肥市2026年1-2月新建商品房市场监测报告
- 16/ 合肥市二手房市场2026年1月供求分析

03 行业声讯

- 24 合肥印发城镇房屋安全体检技术指南
护航房屋全生命周期安全
- 26 市房协创新打造“线上+线下”融合房展会 入选“十四五”合肥市社会组织高质量发展案例集
- 27 骏马奔腾迎新春 安居盛会话圆满
——2026合肥市高品质楼盘展销会点亮新春安居梦

04 楼市报告

28/ 2026年1月合肥市房地产开发企业调查报告

05 名企风采

- 30/ 庐州致境
国央企担当与匠心精工の共鸣
重塑庐阳人居新封面
- 32/ 首开近罄
庐阳红盘星映汀湖为何受到改善客青睐



06 他山之石

- 34/ 咸宁:
城区内购房最高可享受15万元补贴
- 34/ 三亚:
现售项目须入监管账户
- 34/ 湘潭:
购房最高补贴1.6万元
- 35/ 深圳:
商业用房购房贷款最低首付比例不低于30%
- 35/ 南京:
多子女家庭公积金每月提取限额提高20%
- 35/ 天津:
提高贷款额度、延长二手房贷最长期限

07 法律园地

36/ 物业企业涉侵权高频危机应对与免责实务指南
——以“高空抛物”与“飞线充电”为核心视角

延续居民换购住房退税优惠

1月14日, 住建部、财政部、税务总局联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(以下简称公告), 提出自2026年1月1日至2027年12月31日, 对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

公告明确, 新购住房金额大于或等于现住房转让金额的, 全部退还已缴纳的个人所得税; 新购住房金额小于现住房转让金额的, 按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

其实, 居民换房退个税政策自2022年9月由财政部、税务总局出台, 经过2023年三部门发文续期后, 持续实施至2025年底。本次三部门再次发布续期公告, 将政策期限进一步延续至2027年底。这对于卖房时缴纳个税的老百姓来说, 换房后可获得退还个税, 一定程度上减轻了税负。

公告中的住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的, 购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格; 新购住房为二手房的, 购房金额为房屋的成交价格。

公告规定, 享受优惠政策纳税人须同时满足以

下条件: (1) 纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。(2) 出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关, 应为新购住房产权人或产权人之一。

公告要求, 各级住房城乡建设部门应与税务部门建立信息共享机制, 将本地区房屋交易合同网签备案等信息(含撤销备案信息)实时共享至当地税务部门; 暂未实现信息实时共享的地区, 要建立健全工作机制, 确保税务部门及时获取审核退税所需的房屋交易合同备案信息。

此次延期政策进一步释放了政策对房地产市场发展的支持, “组合拳”政策持续加力, 会进一步修复和稳定房地产市场预期, 预计还会有更多到期政策延续有效期, 包括房地产“白名单”项目融资展期、购房补贴等政策。

(来源: 中国房地产报)

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: 2026年2月28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。



加大“好房子”供给

住房是人民群众美好生活的重要载体。为适应人民群众高品质居住需要,加快推进住房品质提升,住房和城乡建设部发布《关于提升住房品质的意见》,明确了加快推进住房品质提升的主要目标和8项重点任务。

1. 完善住房建设标准

严格执行《住宅项目规范》等工程建设强制性标准,切实提升住房建设底线要求。加强现行相关标准实施效果评估,及时制订修订住宅设计标准等相关标准,全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面标准要求。因地制宜编制地方

标准或导则等技术文件,明确本地区住房品质提升的具体要求,提出经济可行的技术实现路径。引导行业协会和企业根据市场需求积极探索、先行先试,制定团体标准和企业标准,更有针对性地满足住房消费需求。

2. 提升建筑设计水平

合理规划住宅小区空间布局,为未来公共服务设施建设预留适当空间。引导广大设计师从居住功能、安全、性能、质量、体验等方面出发,开展住房精细化、集成化设计,优化户型设计,完善功能分区,合理规划动线,改善采光通风条件,提升室内空间利用率和居住舒适度。推动建

设单位、设计单位考虑不同群体需求,研发设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的住房产品,满足多样化居住需求。推广主体结构与管线系统分离、可变隔断、同层排水等技术,提高住房耐久性与灵活适应性。推行基于人工智能的设计方法,强化全专业一体化协同设计。

3. 推广应用好材料

推动高品质建材生产与应用协同发展,加强建筑和建材领域标准规范衔接。加快研发应用品质优良、节能环保、功能良好的新型建材,大力推广具有隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等作用的材料和产品。持续推进绿色建材产品认证和应用,支持政府投资的保障性

住房项目采购绿色建材,鼓励商品住房项目提高绿色建材应用比例。严格执行建材见证取样和进场复验制度,加大钢筋、预拌混凝土、保温材料、防水材料、电线电缆等重点建材质量监管力度。加强进场建材和设施设备防火、防腐性能管理。

4. 发展新型建造方式

加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合,在更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式装修。拓展数字化技术工程应用场景,推进建筑信息模型(BIM)技术在住房设计、建造和运维全过程应用,推广应用智能建造装备设备。加快推进建筑垃圾减量化和资

源化利用。新建城镇住房全面建成绿色建筑,提升高星级绿色建筑占比。推动建筑运行节能降碳,加强建筑能效限额管理。建立建筑能效等级制度,编制碳排放统计核算标准。推进建筑用能电气化,开展建筑光伏一体化试点,强化可再生能源利用,加快建筑用能结构转型。

5. 发展新型建造方式

加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合,在更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式装修。拓展数字化技术工程应用场景,推进建筑信息模型(BIM)技术在住房设计、建造和运维全过程应用,推广应用智能建造装备设备。加快推进建筑垃圾减量化和资

源化利用。新建城镇住房全面建成绿色建筑,提升高星级绿色建筑占比。推动建筑运行节能降碳,加强建筑能效限额管理。建立建筑能效等级制度,编制碳排放统计核算标准。推进建筑用能电气化,开展建筑光伏一体化试点,强化可再生能源利用,加快建筑用能结构转型。

6. 提升运维服务水平

建立住房全生命周期安全管理长效机制,构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患消除机制,全面提升房屋安全保障水平。实施物业服务质量提升行动,推动物业服务企业按照合同约定提供优质服务。拓展物业服务内容,

推动物业服务进家庭,引导有条件的物业服务企业提供养老、托幼、助餐、家政等生活服务。推动建立智慧社区综合信息服务平台,整合周边服务资源,提升便民利民服务和运维服务水平。

7. 推动既有住房更新改造

稳步推进城中村和危旧房改造,持续开展城镇老旧小区改造,统筹推动既有住房节能改造。加快建设完整社区,完善城市社区嵌入式服务设施,打造高品质居住生活空间。稳步推动燃气、供水、供热、排水、消防管道更新改造,开展居民供水加压调蓄设施更新改造,推

动专业化运维,增设户内燃气安全、供热计量装置。鼓励采用以旧换新、原拆原建、模块化建造等方式,支持居民自主更新老旧住房。积极发展装配式装修,推广集成厨卫、架空地面、装配式隔墙等,缩短装修时间,方便更新维护。

8. 强化科技赋能

面向未来中长期住房品质提升需求,加强基础研究和关键核心技术攻关,布局重大科技项目,开展技术集成应用示范,突破一批提升住房品质的成套技术和产品设备。强化企业科技创新主体地位,鼓励企业建设住房领域科技创新平台,推进企业主导的产学研深度融合。建设完

善科技成果库,发布先进适用技术推广目录,加大惠民实用的新技术、新材料、新产品推广应用。推进数字家庭建设,推动智能家居产品开发和互联互通,利用新一代信息技术提升住房智能化水平。

9. 完善产业支撑

推动房地产开发企业、建设工程企业等向“好房子”建设集成商转型,打通研发、设计、生产、施工、装修、运维、服务等产业链,培育行业新质生产力。选择具有一定工作基础的地区,打造涵盖建材、家居、家电等多个领域的产业集群,创新产品体系和服务模式。开展培育绿色建

筑新增长点试点,加快绿色建筑提标升级,带动上下游产业链健康发展。提升建筑部品部件标准化和系列化水平,逐步建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。

(来源:中房网)

改善和稳定房地产市场预期

近年来,我国房地产市场供求关系发生重大变化,部分项目、部分城市出现局部供过于求情形,导致房地产销售和价格出现较大幅度回落,对实体经济的需求端、资产负债表的资产端和金融机构的负债端产生了较大影响。房地产带有显著的金融资产属性,关联性强、涉及面广、社会关注度高,加强预期管理对稳定房地产市场具有特殊重要性。

2025年底召开的中央经济工作会议强调着力稳定房地产市场并作出重要部署,为促进房地产市场平稳健康发展、防范化解系统性风险提供了方向指引。要全面辩证认识当前房地产市场面临的形势,深入贯彻落实党中央决策部署,切实改善和稳定房地产市场预期,为国民经济平稳运行提供有力支撑。

房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源,在国民经济发展中的地位举足轻重。房地产市场健康发展,事关经济社会发展大局稳定,事关人民群众切身利益。从上世纪80年代初进行住房试点改革开始,到1998年实行房地产商品化市场化改革,再到2003年进一步深化房地产市场改革,我国实现了从福利分房到主要通过市场解决住房的重大转变,用20多年时间快速改善了城乡居民居住条件。新时代以来,我国进入城镇化快速发展时期,也是居民住房条件显著改善的时期。2020年,我国城镇人均住房建筑面积

达到38.6平方米,较10年前增加约7平方米。“十四五”时期全国商品住房累计销售面积约50亿平方米,扣减住房拆除因素,到2024年底城镇人均住房建筑面积达到41平方米左右,户均住房超过1.1套,建成世界规模最大的城市住房保障体系,有力促进了我国城镇化和经济社会高质量发展。

从近期房地产市场运行状况看,我国房地产市场正在经历深度调整。必须认清其根源,才能对症下药,通过有力政策举措,稳定市场预期,保持房地产市场平稳健康发展。从深层次看,伴随城镇化从快速增长期转向稳定发展期,城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,房地产业发展条件必然发生深刻变化,集中体现在以下几个方面。一是住房总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足,特别是保障性住房相对不足,新市民、青年人住房负担较重。二是居民需求总体上从“有没有”向“好不好”转变,对提升

居住品质愿望更为强烈。三是房地产企业的“高负债、高杠杆、高周转”模式难以为继,亟待向低负债、低杠杆、合理回报的模式转变,由“类制造业”升级为“产品—服务—运营”一体化。无论从家庭住房拥有率、房价/收入比、房价/租金比等指标看,还是结合房地产相关贷款占银行贷款比重、房地产业相关收入占地方财政收入比重、居民住房财富占家庭总财富比重等事实观察,传统房地产发展模式已经走到了尽头。

基于房地产市场的这一新变化,有观点认为房地产在国民经济中的重要性下降了。显而易见,这种观点有失偏颇。要看到,房地产产业链条长、关联度高,涉及钢铁、水泥、家电、家具等几十个上下游行业,对投资、消费、就业等关键经济指标均有显著影响,仍然是支撑国民经济的基础产业。2024年,我国房地产业和建筑业增加值占国内生产总值的比重合计达13%,直接带动就业人口超7000万人。近年来,尽管我国房地产领域投资规模有所下降,但住房服务、二手房交易、房地产资产管理等领域市场规模仍然保持较快增长,发展潜力依然巨大。从国际经验看,美国、英国、德国、日本、澳大利亚等发达国家,目前房地产业增加值占国内生产总值的比重平均都在10%以上,依然是经济保持稳定重要支撑和社会财富的主要形式。2000—2024年,日本、韩国每千人年均新建住宅分别为7.74套、10.39套,房地产建设强度仍然较高。有关研究机构以此推算,我国城乡每年新建住宅规模应在1000万—1490万套之间,房地产发展仍有不小的市场潜力。

还要看到,从城市化发展水平看,我国房地产转型

发展空间依然十分广阔。总量方面,考虑公摊面积情况,我国城镇人均住房使用面积约为35平方米,与韩国和新加坡基本接近,与日本、德国、法国、英国等相比仍有一定的差距。2024年我国常住人口城镇化率为67%,而户籍人口城镇化率不足50%,新落户农民工、新毕业大学生等“新市民”刚性住房需求有待持续释放,向大城市集中、城市之间流动趋势仍将持续相当长时间。结构方面,我国城镇人均住房建筑面积在30平方米以下的家庭户占比接近40%,约有7%的城镇家庭人均住宅建筑面积尚不足20平方米。此外,还有一些社会经济因素变化也在诱致新的住房需求。如家庭结构小型化催生细分市场的需求,“人才红利”引领需求升级。品质方面,老旧小区改造是一个持续的过程,按照20年以上住宅小区算为老旧小区的标准,将陆续有大量住宅进入“老龄化”阶段。目前仅城镇范围就积累了约350亿平方米的住房存量,按照每年房屋折旧率2%估算,会创造出约7亿平方米的更新替代需求。

促进房地产市场健康稳定发展,关系我国经济大盘稳定。2024年9月26日中央政治局会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”、“推动构建房地产发展新模式”,坚定推动房地产市场高质量发展。有关部门打出“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳,统筹防风险和促转型,坚持市场化、法治化原则,加强销售资金监管,推动地级及以上城市全部建立房地产融资协调机制,“白名单”项目扩围增效,推动房地产市场止跌回稳,保交楼、保交房任务全面完成。同时,统筹惠民生和稳增长,2025年以来,38个城市开展老旧住房自主

更新、原拆原建，266个地级及以上城市建立住房保障轮候库，以需定建、以需定购增加保障性住房供给，稳步实施城中村和危旧房改造，推动无障碍适老化设施建设，城市更新取得重要进展。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，42个城市实施房屋全生命周期安全管理制度试点，房地产产业链升级不断加快。2025年以来，我国新房和二手房交易总量基本稳定，房价降幅持续收窄。到2025年10月，狭义库存规模已经较2025年1—2月的高点下降4285万平方米，短期去库存压力显著减轻。

在各项政策支持下，当前房地产市场总体稳定，但也有一些城市房地产市场在止跌回稳过程中出现波动，房地产开发投资延续下降态势。对于这些现象，要客观分析、正确看待。一方面，一些城市库存还比较高，消化库存、市场出清需要时间；另一方面，房地产发展潜力和空间巨大，但转化为当前发展动力和信心也需要一个过程。综合各种因素看，我国房地产业正处于发展阶段变化的重要节点，新旧模式转换需要时间，市场行为逻辑转变也需要时间。要深刻把握房地产业发展规律，正确认清当前形势，保持战略定力，积极主动作为，以更有效更精准的举措，加强对房地产市场的宏观调控，持续改善和稳定房地产市场预期，尽可能缩短调整时间，熨平市场波动，推动房地产市场平稳健康高质量发展。

保持政策力度。政策预期上，政策力度要符合市场预期，政策要一次性给足，不能采取添油战术，导致市场与政策陷入博弈状态。政策协调上，强化政策一致性评估，房地产受经济发展阶段、宏观经济形势、居民收入增速等整体预期影响明显，要以更好满足居民

刚性需求和多样化改善性住房需求为目标，取消相关限制性措施，确保新老政策相互配合，确保房地产政策与其他宏观政策取向一致。政策储备上，做好风险防范和应对预案，目前房地产企业债务仍然较高，不排除个别企业仍有破产重组的可能，要未雨绸缪，有效做好应对。

做好供给管理。供给端要严控增量、盘活存量，鼓励收购存量商品房主要用于保障性住房等合理用途，同时有序推动“好房子”建设。彻底改变房地产开发方式，支持房企加快从以新房销售为主向更多持有物业、提供高品质多样化居住服务转型。以构建新模式为牵引推动房地产高质量发展，完善商品房开发、融资、销售等基础制度，合理把握各项基础制度出台时机，深化住房公积金制度改革，推动新旧模式平稳转换。鼓励不动产投资信托基金继续扩大范围，对使用年限超期的土地试点探索建立土地出让金补缴机制，稳定社会资本的投资预期和投资信心。

加强信息和舆论引导。加强对房地产市场相关价格等关键指标监测。住房是普通家庭最大、最重要的资产，住房价格直接关系群众利益，更受群众关注。除价格之外，对直接影响社会预期的关键指标和关键事件也要加强监测，如房地产投资、法拍房数量、房企倒闭或债务重组等，对于敏感性指标的发布要做好专家解读。统筹发挥各级主流媒体、传统媒体和新媒体作用，加强对房地产市场的政策解读和舆情分析，特别是要加强对有关房地产业发展的一些重要指标变动的解释，引导人们从整体上客观看待我国房地产业发展趋势。同时，对企业、机构和个人通过自媒体等散布有关房地产业发展的不实信息进行及时管控，多措并举推动社会形成对房地产市场的理性预期。

（来源：《求是》2026年第1期）

新建住宅项目须同步配套养老服务设施

近日，自然资源部、民政部、国家卫健委等三部门联合印发《关于深化自然资源要素保障支持养老服务改革发展的若干措施》，聚焦当前养老服务设施建设“落地难、成本高”的突出痛点，出台政策“组合拳”。

鼓励混合开发，创新供地方式

鼓励“住宅+养老”“商服+养老”“医疗+养老”土地混合开发和空间复合利用，允许非独立占地养老服务设施与其他建筑兼容建设，减少单独占地成本。对新建城区、居住（小）区及新建住宅项目，要按照规划标准要求同步配套养老服务设施。

对老龄化程度高于全国平均值的地区，可结合实际适当提高养老服务设施用地比例或增加养老服务设施空间安排，优化规划标准，优先利用存量空间布局养老项目。

兜底保障型、普惠支持型等非营利性养老机构用地应保尽保，依法可采取划拨方式供应。对单独成宗的营利性养老服务设施用地，全面推行灵活供地方式。以出让方式取得建设用地使用权的，土地出让金可在2年内缴清，其中第1年缴纳的土地价款不低于应缴土地出让金的50%。

激活存量资源，盘活农村存量

鼓励利用闲置商业、办公、工业、仓储存量房屋，闲置学校、社区用房、培训疗养机构场地，以及老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地改造或增设养老服务设施、医养结合相关服务设施，五年内可继续按土地原用途和权利类型使用，不增收土地价款。同时，简化规划调整流程，明确调整条件、时限和材料清单，支持非营利性养老设施依法依规调整容积率、建筑高度。

针对农村区域，鼓励农村集体经济组织使用闲置

集体建设用地自办养老设施，或通过土地使用权入股、联营等方式与其他主体合作举办。

优先利用闲置集体建设用地建设养老设施，符合条件的集体经营性建设用地，可按国家入市改革要求，通过合理确定底价出让、长期出租等方式用于养老服务设施和医养结合相关服务设施建设，进一步盘活农村存量，降低农村养老用地门槛。

创新组合供应，优化登记服务

统筹配置存量土地、林草、水域等要素，提升配置效率，降低交易成本，精准匹配温泉康养、森林康养、旅居康养等新业态空间需求，推动养老与文旅、健康产业融合，实现“存量要素组合用、综合效益最大化”。

对年代久远、权属材料不全的养老服务设施、拟开展养老服务的医疗卫生机构存量土地房产，地方建立“政府主导、部门联动”机制，梳理历史遗留问题，加快依法依规办理不动产登记；对营利性养老机构以有偿方式取得的产权明晰的不动产抵押融资时，不动产登记机构高效办理抵押登记，助力养老机构通过存量资产盘活，降低融资成本。

将养老服务设施用地纳入自然资源管理和国土空间规划“一张图”实施动态监管，明确未经法定程序不得擅自改变用地用途，落实“谁提出、谁履责、谁监管”责任机制，建立自然资源、民政、卫生健康等主管部门共同推进跨部门养老服务综合监管制度建设，确保降本措施惠及养老项目。

（来源：中房网）

城市更新迎来重大政策突破

- 为落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》要求，自然资源部、住房城乡建设部联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，从规划管理、土地政策到不动产登记等六个方面提出创新性支持措施。

////// 1. 增强详细规划适应性 ////

依据国土空间总体规划和城市更新专项规划确定的城市更新目标和工作重点，结合“十五五”城市更新行动需求，对拟实施城市更新区域的详细规划进行评估、优化。可按照法定程序和相关要求，采取技术修正、优化调整等方式优化原有详细规划，并纳入国土空间规划“一张图”（以下简称“一张图”）实施监督。可结合完善公众参与和监督方式，制定简化详细规划修改程序。

可结合新产业、新业态发展需求，制定土地混合开发和空间复合利用正面清单和管控要求，经详细规划

审批机关批准；城市更新项目实施中，符合正面清单的，即视为符合详细规划。

在保证公共安全和公共利益、不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏历史风貌和景观环境、落实用地需求的前提下，可对改善社区公共服务（市政）设施（包括小区车辆停放场地及充电设施等）、提升社区公共服务功能（包括加装电梯、无障碍设施、小区绿化场地、健身步道等）等微更新项目，制定规划许可豁免清单。

////// 2. 优化过渡期支持政策 ////

利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过5年。过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法

依约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途。过渡期满办理土地有偿使用手续的，可采取租赁或协议出让方式。

////// 3. 推进存量土地和空间的临时利用 ////

可在维护相关方合法权益、保障安全、不影响远期规划实施前提下，制定空闲建设用地（不含临时用地）的临时利用规则，明确期限及到期恢复措施，纳入“一张图”实施监管。

可在与相关部门做好工作衔接的基础上，制定存量建（构）筑物不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对用途实行正面清单管理，纳入正面清单的无需办理规划许可手续。

////// 4. 鼓励资源资产组合供应整体运营 ////

更加注重特色发展，积极开展更新地区自然、景观和文化遗产等特色资源调查和活化利用，并结合国土空间规划优化功能结构和用途管控，建立健全

多门类资源资产在特定国土空间范围内组合供应、整体运营和合理分配的机制，形成推动城市更新行动的新动能、新优势。

////// 5. 创新不动产登记服务 ////

可按照产权调整协议约定等，预编不动产单元，为原所有权、抵押权等权利主体办理预告登记，保障不动产权利在更新实施中的延续性。

对老旧住房自主更新项目，可采用直接按户首次登记等方式提供不动产登记服务。涉及通过转让、置换等

方式归集产权的，可灵活采用不同登记类型提供服务。

对土地带建筑一并收储供应的，可根据有偿使用合同或划拨决定书中明确的建筑物权属、界址、面积、用途等信息，在确保安全底线基础上，探索简化申请材料提供登记服务。

////// 6. 妥善处置历史遗留问题 ////

按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，并纳入“一张图”实施监督，确保底数清

晰、封闭运行，严守底线、控制风险。

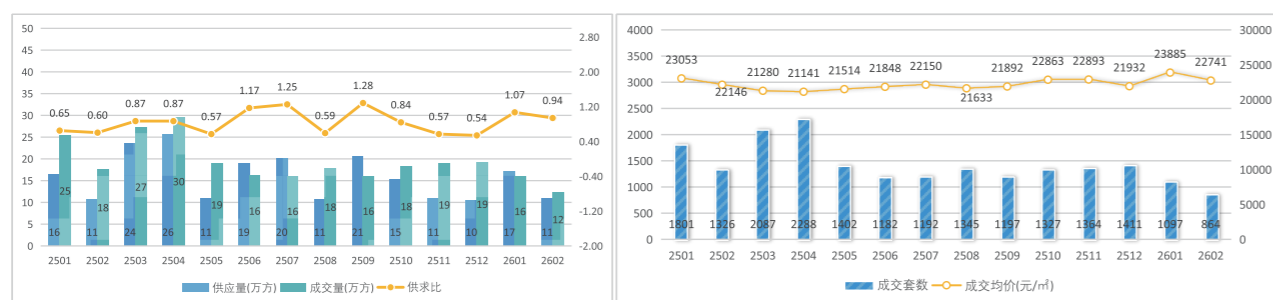
自然资源部和住房城乡建设部将加强工作指导和政策协调，适时开展业务培训和交流，总结可复制推广的经验做法。各级自然资源、住房城乡建设部门加强沟通协作，结合实际优化、细化有关措施，研究破解难点问题，及时总结实践经验，重要事项及时报告。

（来源：中国建设报）

合肥市2026年1-2月 新建商品房市场监测报告

1、住宅市场

2026年1-2月，合肥市区住宅供应面积28.44万方，成交面积28.10万方，供求比1.01，共成交1961套，成交均价23389元/平方米，成交总金额约65.72亿元。



2026年1-2月，包河区中海观庐府项目以1.75万方，共120套，位居成交量榜首；高新区金茂璞逸云湖项目以6.10亿，均价35160元/平方米，位居成交金额榜首。

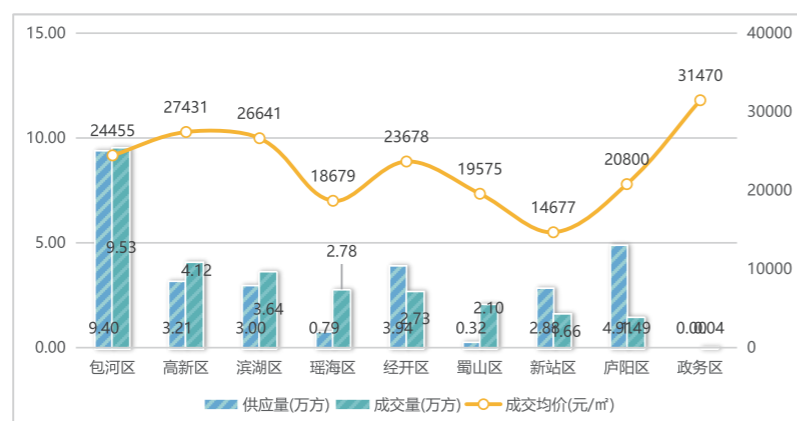
2026年1-2月合肥市区住宅成交面积TOP10					2026年1-2月合肥市区住宅成交金额TOP10				
排行	项目	区域	面积(万方)	套数	排行	项目	区域	金额(亿元)	均价(元/平方米)
1	中海观庐府	包河区	17482	120	1	金茂璞逸云湖	高新区	6.10	35160
2	金茂璞逸云湖	高新区	17348	95	2	中海观庐府	包河区	4.21	24054
3	华润嘉宸	经开区	11692	86	3	华润嘉宸	经开区	2.84	24332
4	中海未来之境	包河区	11104	102	4	华润望雲	滨湖区	2.15	22673
5	伟星万科星遇光年	高新区	10026	69	5	四川邦泰璟和朗月	包河区	2.14	27305
6	华润望雲	滨湖区	9486	55	6	伟星万科星遇光年	高新区	2.03	20217
7	四川邦泰璟和朗月	包河区	7834	47	7	雲涛	滨湖区	1.99	38664
8	云缦朗境	高新区	7100	58	8	伟星ONE139	包河区	1.98	44629
9	琥珀星樾湾	包河区	6965	45	9	中海未来之境	包河区	1.94	17472
10	越秀中寰天悦	包河区	6958	37	10	置地瑰丽公馆	包河区	1.90	32335

2、商业市场

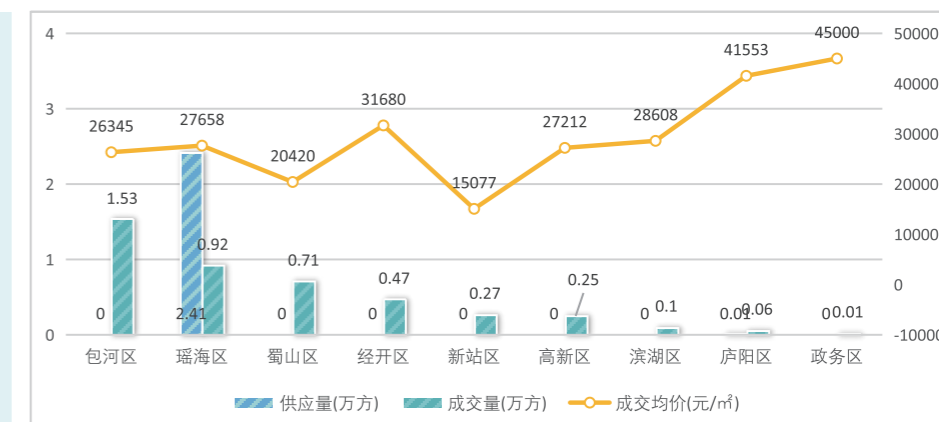
2026年1-2月，合肥市区商业供应面积2.42万方，成交4.32万方，供求比0.56，共成交425套，成交均价25905元/平方米，成交总金额约11.19亿元。



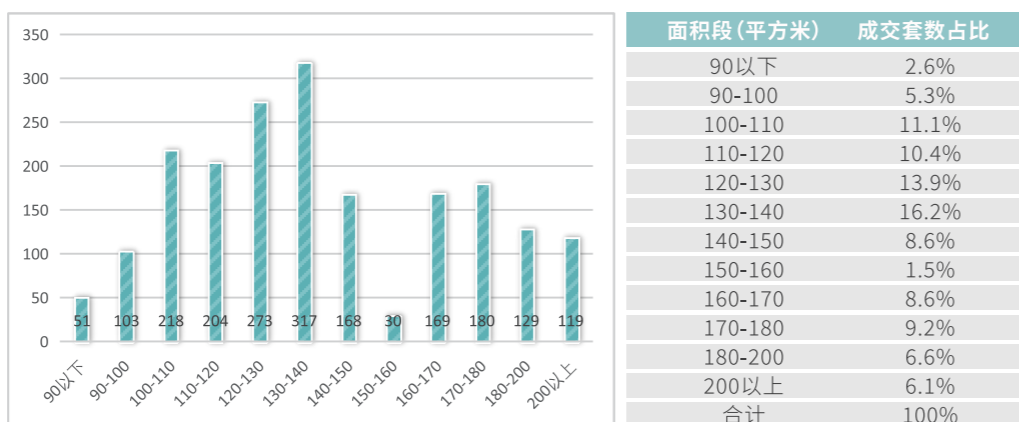
其中包河区以9.40万方居供应首位，以9.53万方居成交首位，政务区以成交均价31470元/平方米居价格首位。



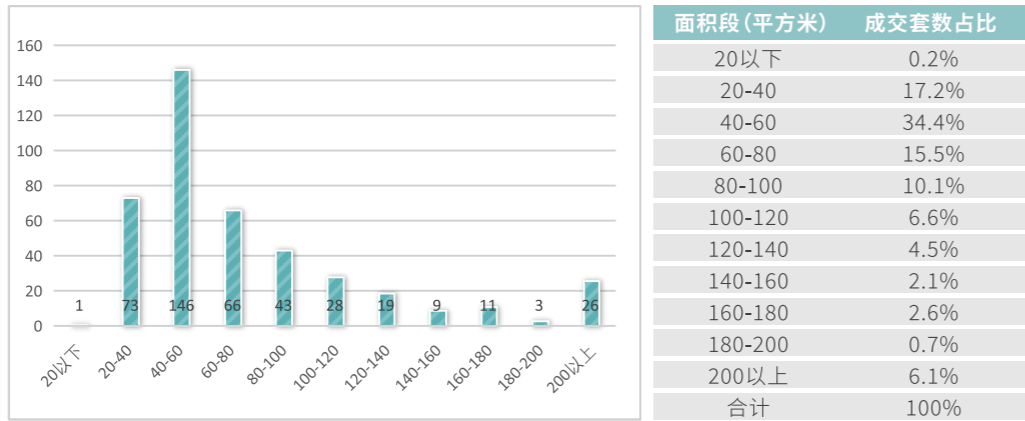
其中瑶海区以2.41万方居供应首位，包河区以1.53万方居成交首位，政务区以45000元/平方米居价格首位。



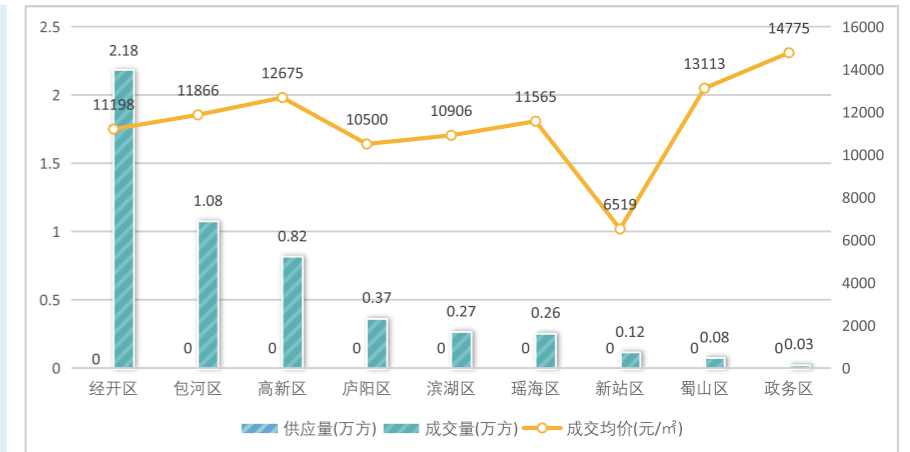
其中130-140平方米成交套数最多，占比16.2%；120-130平方米和100-110平方米紧随其后，刚改为市场主导。



其中40-60平方米是商业成交主力,占比34.4%;其次是20-40平方米和60-80平方米,分别占17.2%和15.5%。



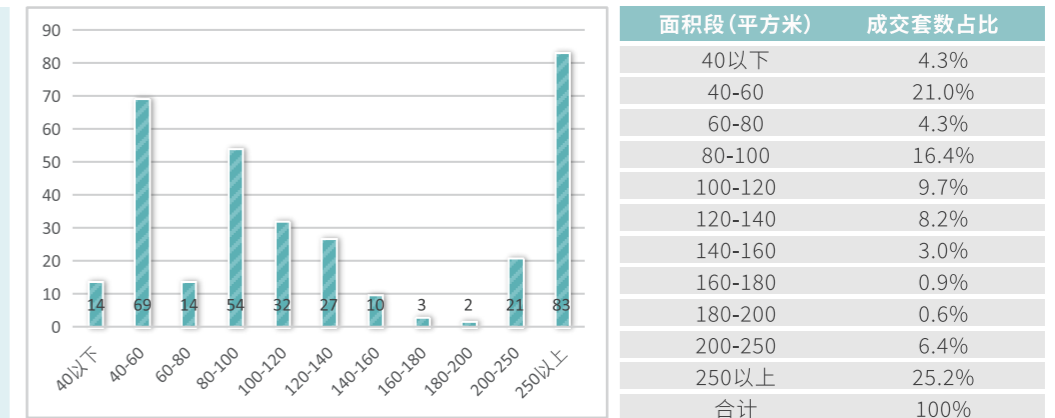
其中,经开区成交2.18万方为成交首位,政务区以成交均价14775元/平方米居价格首位。



2026年1-2月,蜀山区安粮城市广场项目成交6026平方米,成交均价18125元/平方米,位居成交量榜首。

2026年1-2月合肥市区商业成交面积TOP10					
排行	项目	区域	面积(平方)	套数	均价(元/平方米)
1	安粮城市广场(安徽安福)	蜀山区	6026	20	18125
2	华宇锦绣花城	包河区	3757	65	26497
3	华宇信达锦绣兰庭	包河区	3342	70	17967
4	翡翠天际	包河区	3087	1	30000
5	龙湖天璞	瑶海区	2883	42	39490
6	伟星长江赋	瑶海区	2642	37	19157
7	信达天御	包河区	2035	2	23105
8	汇东商务中心	瑶海区	2016	10	22313
9	招商置地中海璟园	经开区	1988	25	32034
10	圣联梦溪小镇	新站区	1373	11	15599

其中250平方米以上是办公成交主力,占比25.2%;其次是40-60平方米,占比21.0%。

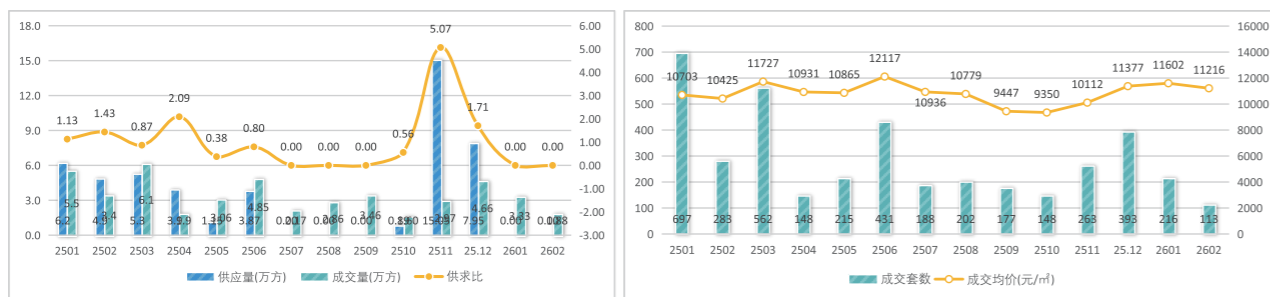


2026年1-2月,招商置地中海璟园项目成交9673平方米,成交均价12707元/平方米,位居成交量榜首。

2026年1-2月合肥办公成交面积TOP10					
排行	项目	区域	面积(平方)	套数	均价(元/平方米)
1	招商置地中海璟园	经开区	9673	53	12707
2	龙湖光年	高新区	6656	31	12752
3	华宇信达锦绣兰庭	包河区	5428	39	12427
4	海尔地产云玺	经开区	4276	4	11500
5	中辰优唐广场	包河区	3636	10	11775
6	置地天玺	经开区	3116	10	10935
7	徽盐安徽中心	庐阳区	2050	12	11784
8	汇东商务中心	瑶海区	2016	9	12210
9	尚泽时代广场	经开区	1886	7	7195
10	伟星玖都荟	经开区	1784	34	8500

3、办公市场

2026年1-2月,合肥市区办公无供应面积,成交面积5.22万方,共成交329套,成交均价11462元/平方米,成交总金额约5.98亿元。



(克而瑞安徽公司供稿)

合肥市二手房市场 2026年1月供求分析

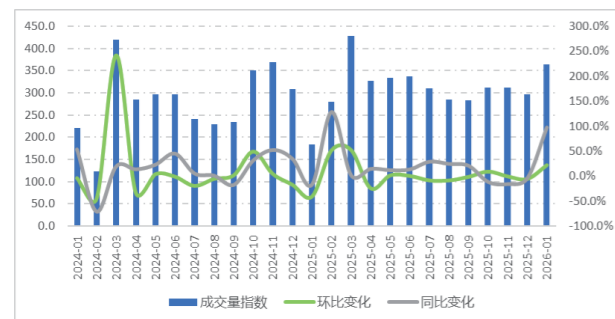
市场成交：二手住宅环比增长22.7%，同比增长97.7%

根据贝壳找房实时监测数据：1月二手住宅成交量环比增长22.7%，同比增长97.7%；新房住宅环比下降12.2%，同比下降16.4%；整体市场环比增长17.8%，同比增长73.1%。

分析来看，本月二手住宅成交环比回升主要有以下三个原因：一是市场价格深度调整，当前合肥部分区域及房源的价格，已调整至一个更具吸引力的水平，接近越来越多客户的心理价，有效促动了观望需求入市；二是季节性因素影响，历年春节前为传统置业窗口，叠加今年春节时间较晚，部分需求（如学区房购置）为避开传

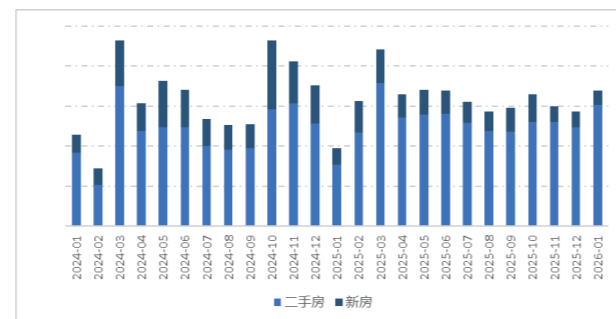
统“金三银四”的竞争高峰，选择提前至1月入市，客观上形成了阶段性的购房窗口期；三是政策利好持续释放，近期金融利率下调及税费优惠等政策效应逐步显现，有效减轻了购房者的月供压力与整体置业门槛，对激活刚需及改善型需求入市起到了直接推动作用。

从周度成交走势来看，1月市场成交量呈现先升后降态势，新增客源与带看量变化与成交走势基本同步，反映出市场短期热度主要由存量需求释放驱动，新增有效需求支撑仍显不足。叠加2月传统春节假期因素影响，客户看房活跃度预计下降，经纪人有效作业时间亦将减少，市场交易节奏整体放缓，预计2月二手房市场将止升回跌。

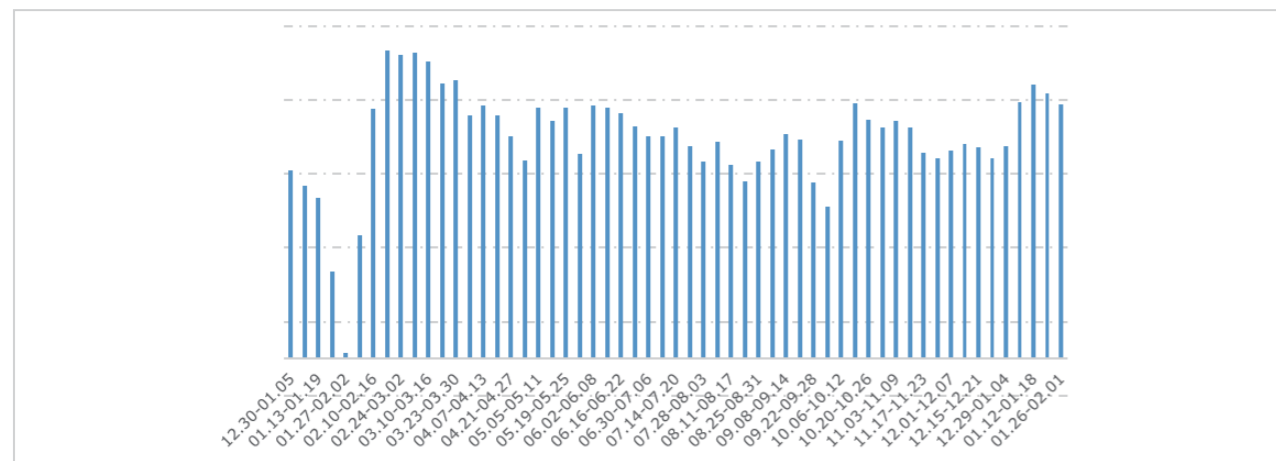


图：合肥贝壳二手房月度成交量走势 (2020年1月为基期)

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



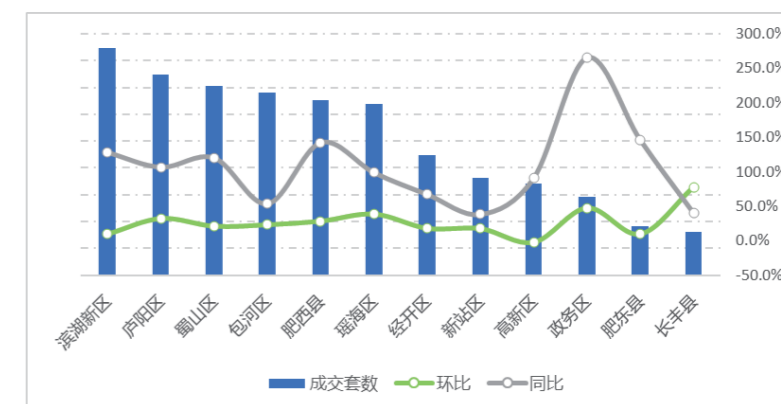
图：合肥贝壳新房与二手房月度成交量走势 (单位：套)



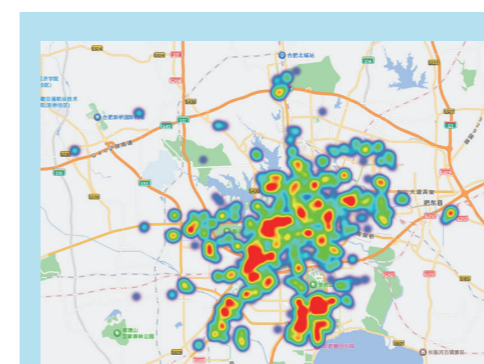
图：合肥贝壳二手房周度成交量走势 (单位：套)

成交区域：滨湖稳居区域榜首，政务同比涨幅遥遥领先

从区域来看，滨湖新区以14.0%的成交占比位居区域榜首；其次是庐阳区和蜀山区，分别占12.3%和11.6%。环比来看，十一区域增长，一区域下降。其中长丰县涨幅最大，环比上涨77.8%；其次为政务区和瑶海区，分别增长47.5%和38.5%；本月仅高新区成交环比微降2.3%，表现相对平淡。值得关注的是，在本轮上涨区域中，政务区、庐阳区、蜀山区等具备优质学区资源的板块热度均有不同程度回升，反映出学区属性对市场热度的支撑作用正在逐步恢复。与去年相比，所有区域全部增长；其中政务区增长265.0%，新站区增长38.2%。



图：2026年1月合肥不同区域二手房成交量及环比变化 (单位：套、%)



图：2026年1月合肥二手房成交热力图

热点小区：荷塘家园一期位居成交榜首，学区房热度逐渐回升

从具体小区来看，本月成交量最高的小区是瑶海区的荷塘家园一期，荣登最热门小区榜首；成交量第二名是滨湖新区的春晖园，成交量第三名是滨湖新区的滨湖假日翰林园。值得关注的是，在成交TOP30榜单中，具备优质学区属性的小区占据主流，如滨湖新区的春晖园和书香门第西区、蜀山区的西园新村和安居苑东村等，反映出在当前市场环境下，具有确定性附加价值的学区房，其市场热度与流通性正率先回升，成为驱动局部市场活跃度的关键因素。

楼盘名称	城区	套均价	套均面积	每平方米均价
荷塘家园一期	瑶海区	63.1	91.6	6886
春晖园	滨湖新区	107.9	63.1	17104
滨湖假日翰林园	滨湖新区	107.4	83.4	12876
宝利丰广场	包河区	43.7	51.9	8413
书香门第西区	滨湖新区	137.7	84.1	16375
西园新村	蜀山区	98.4	54.3	18127
太阳海岸花园	政务区	116.9	85.8	13625
滨湖世纪城春融苑	滨湖新区	77.6	86.6	8961
交通厅宿舍大院	瑶海区	79.6	64.5	12341
祥源金港湾公馆	高新区	175.7	118.2	14864
蓝鼎滨湖假日枫丹园	滨湖新区	208.2	118.9	17507
华润凯旋门二期	政务区	180.7	94.9	19032
蓝鼎观湖苑	滨湖新区	80.1	92.5	8659
安居苑东村	蜀山区	177.7	92.1	19294
伟星城	肥东县	69.7	110.6	6304
琥珀御宾府	肥西县	120.3	118.5	10153
滨湖万科城	滨湖新区	95.2	90.8	10483
新站畅和苑	肥西县	50.3	110.8	4546
禹洲华侨城三期荷园	肥西县	77.0	88.8	8666
元一柏庄	包河区	136.2	131.6	10343
祥生云境	肥西县	119.9	106.8	11226
长虹世纪荣廷	新站区	64.4	90.3	7128
世茂翡翠府邸	经开区	121.1	98.3	12318
利港银河新城	瑶海区	81.2	102.1	7953
国耀花半里	经开区	95.8	61.1	15685
恒大华府	政务区	192.0	119.7	16043
观澜华庭	肥西县	64.3	89.0	7218
报业园	经开区	173.8	138.7	12528
滨湖和园	滨湖新区	81.0	75.9	10677
复兴家园	高新区	64.7	85.8	7547

表：2026年1月合肥市二手成交热点小区 (单位：万元、元/平方米、%)

本月热门成交TOP30小区中,滨湖新区上榜小区最多,占据8席。其次为肥西县和政务区,分别上榜5席和3席。进一步分析上榜小区价格结构可见,滨湖新区内部市场呈现出显著的梯度分化特征。该区域内既有如“蓝鼎滨湖假日枫丹园”这类单价接近1.8万元/平方米、主要面向改善型客群的房源;也包含如“滨湖世纪城春融苑”等单价低于0.9万元/平方米、契合刚需需求的平价房源。这种明显的价格与产品分层,反映出滨湖新区市场具备较强的包容性与多元化的需求支撑,能够同时吸引并承接不同支付能力与置业目的的购房群体。

成交均价:环比增长2.1%,同比下降17.5%

从价格指数来看,1月合肥二手住宅价格指数为72.2,环比下降0.5,同比下降21.4,房价指数继续下滑。从成交均价来看,1月二手住宅成交均价11459元/平方米,环比增长2.1%,同比下降17.5%。从区域房价来看,八区域上涨,四区域下降;其中经开区房价增长12.3%,长丰县房价下降13.1%。与去年同期相比,所有区域房价全部下滑,其中政务区和长丰县降幅较大,分别下降33.8%和27.4%。

从各区域房价指数来看,仅滨湖新区环比增长0.6,其他区域不同程度下滑。其中瑶海区下降1.4;其次为经开区和包河区,分别下降0.6和0.5。

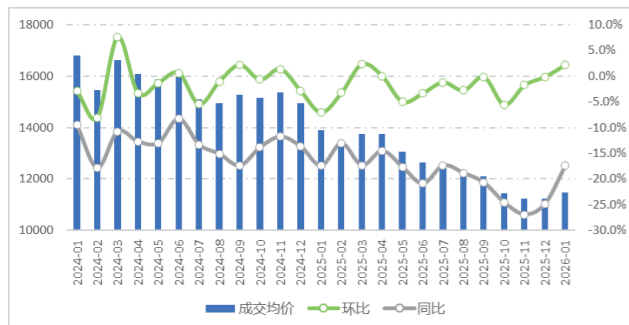


图:合肥贝壳二手住宅成交均价及同环比走势(单位:元/㎡、%)

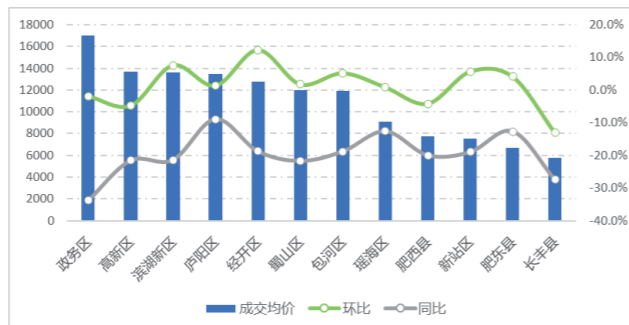


图:1月不同区域成交均价及同环比走势(单位:元/㎡、%)

城区	基期房价指数 (2018-11)	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
包河区	100	83.2	81.5	81	79.7	78.3	77.8
滨湖新区	100	65.9	63.1	61.3	60.5	59.1	59.7
高新区	100	74.4	74	72.8	71.1	69.2	69.1
经开区	100	82.9	79.5	76.6	75.6	74.6	74.4
庐阳区	100	89.8	87.4	83.8	82.5	78.6	78
蜀山区	100	76.1	75.1	72.2	72.1	69.1	68.6
瑶海区	100	72.1	70	68.8	69.3	66.5	65.1
市区	100	79.8	77.8	75.7	74.9	72.7	72.2

图:近半年来月度价格指数变化

面积结构:套均面积增长1.5平方米,改善群体需求回升

1月合肥二手住宅成交套均面积为99.6平方米,环比增加1.5平方米,同比增加0.4平方米。从各面积段来看,90平方米以下面积段占比最高,占39.1%;其次是90-120平方米和120-144平方米面积段,分别占38.4%和16.3%。与上月相比,120-144平方米和144平方米及以上占比分别增长0.4和0.8个百分点;90平方米以下和90-120平方米占比分别下降0.5和0.7个百分点。

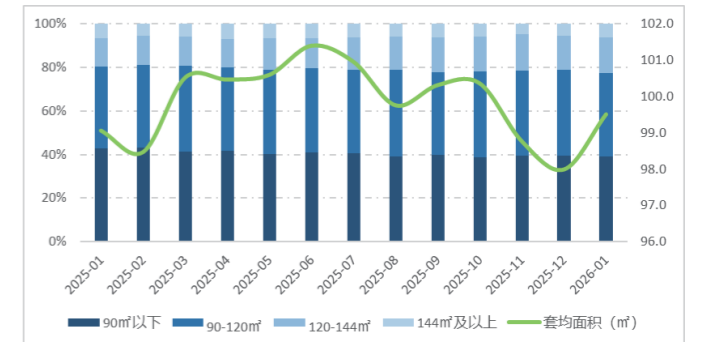


图:各面积段二手住宅成交占比及套均面积走势(单位:%、㎡)

总价结构:套均价增加4.1万元,150万元以上占比增长1.8个百分点

1月合肥二手住宅成交套均价114万元,环比增加4.1万元,同比减少23.5万元。从总价段来看,100万元以下总价段占比最高,占54.2%;其次是100-150万元和150-200万元总价段,分别占23.5%和12.1%;200万元及以上面积段合计占比为10.2%。与上月相比,100万元以下和100-150万元总价段占比分别下降0.5和1.2个百分点;其他总价段占比从低到高分别增长0.7、0.4和0.7个百分点。

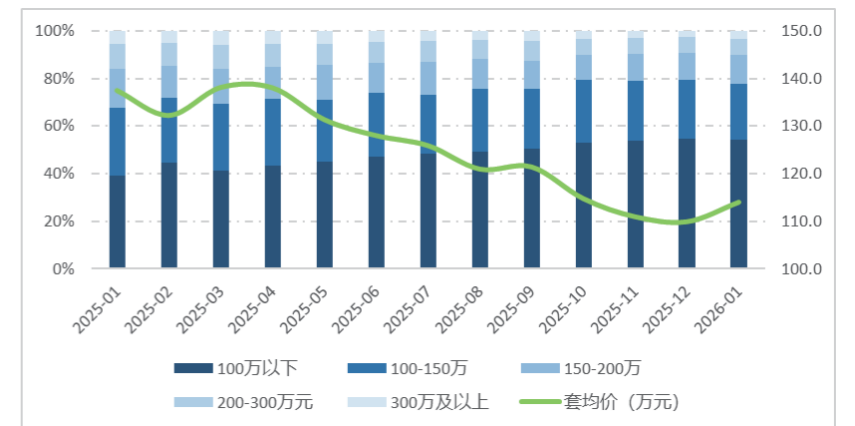


图:各总价段二手住宅成交占比及套均价走势(单位:%、万元)

面积总价交叉分析:刚需刚改此消彼长,改善需求占比增长

从面积与总价段交叉分析来看,总价100万元以下、面积90平方米以下和总价100-150万元、面积90-120平方米占比分别下降1.4和1.9个百分点;而总价100万元以下、面积90-120平方米和总价100-150万元、面积90平方米以下占比分别增长0.8和0.7个百分点,反映出刚需刚改此消彼长的结构特征。另一方面,总价200万元以上、面积120平方米以上占比不同程度回升,表明改善型需求正逐步释放,市场对高品质、大面积的居住产品偏好持续增强,结构性升级趋势较为明显。

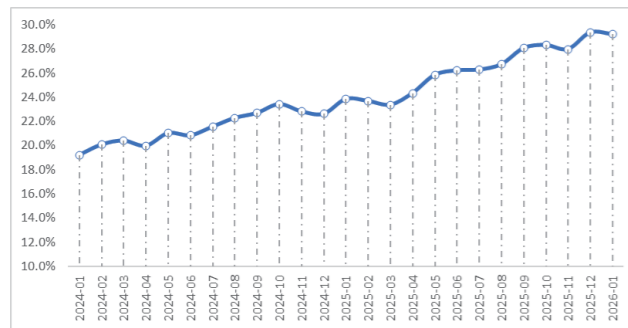
对比项	100万以下	100-150万	150-200万	200-300万	300万及以上	总计
90㎡以下	-1.4%	0.7%	0.4%	-0.1%	0.0%	-0.5%
90-120㎡	0.8%	-1.9%	0.5%	-0.1%	0.0%	-0.7%
120-144㎡	0.2%	0.0%	-0.3%	0.4%	0.1%	0.4%
144㎡及以上	-0.1%	-0.1%	0.1%	0.2%	0.6%	0.8%
总计	-0.5%	-1.2%	0.7%	0.4%	0.7%	0.0%

图：1月不同面积段各总价段成交占比环比变化(单位：%)

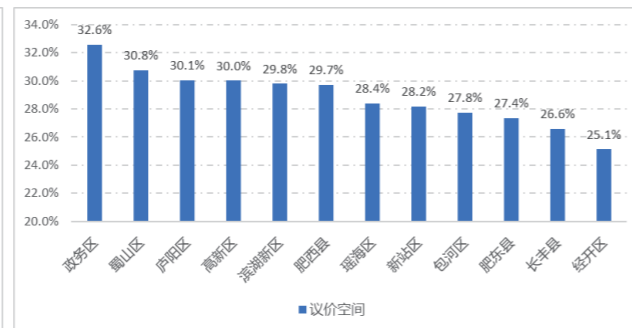
议价空间：议价空间29.2%，同比增长5.5个百分点

1月合肥二手住宅平均议价空间为29.2%，环比收窄0.1个百分点，同比上涨5.4个百分点。从走势上看，尽管环比略有回落，但整体议价空间仍保持高位运行。其主要原因在于当前二手房市场库存房源量仍处于高位，在供给充裕的环境下，购房者普遍持谨慎态度，交易决策周期延长，更倾向于通过议价争取更高性价比；与此同时，卖方为加快成交去化，议价意愿普遍增强，多数业主主动或被动提供更大幅度的议价空间，以吸引潜在买家入市。

从区域来看，政务区议价空间最高，为32.6%；其次是蜀山区和庐阳区，分别为30.8%和30.1%；即便议价空间最低的经开区也维持在25.1%的较高水平。与上月相比，政务区的议价空间增长2.8个百分点；经开区下降4.4个百分点。



图：合肥二手住宅月度议价空间走势(单位：%)



图：本月各区域议价空间走势(单位：%)

学区房价：热点学区成交全部回升，价格走势分化加剧

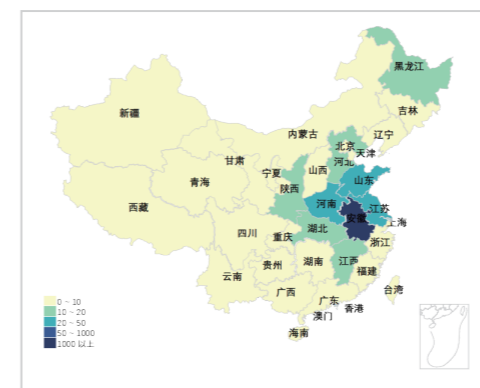
从热点学区成交来看，一档学区和二档学区成交环比增长50.2%，同比增长173.7%。其中一六八玫瑰园(西校)和五十五中(西园校区)成交涨幅明显，分别上涨170.0%和162.5%；其次是四十五中(森林城校区)和三十八中(本部)，分别增长126.1%和109.5%。价格走势方面，重点监测的十六个学区中，十个学区价格上涨；其中三十八中(本部)涨幅最多，房价上涨10.2%；其次是四十五中(森林城校区)和五十五中(西园校区)，分别增长8.4%和7.3%。而一六八玫瑰园(南校)成为跌幅最大的学区，价格回调幅度高达11.8%。

档位	初中	成交套数		套数环比	成交均价		均价环比
		12月	1月		12月	1月	
一档学区	三十八中(本部)	21	44	109.5%	11820	13023	10.2%
	四十八中(本部)	23	34	47.8%	12886	13363	3.7%
	四十二中(本部)	18	26	44.4%	18440	19753	7.1%
	四十六中	57	72	26.3%	14838	15771	6.3%
	四十五中(六安路校区)	48	59	22.9%	20543	21339	3.9%
	四十五中(森林城校区)	23	52	126.1%	13591	14739	8.4%
	五十五中(西园校区)	8	21	162.5%	15931	17095	7.3%
	五十五中西校(贵池路、合作化路校区)	33	39	18.2%	16809	16094	-4.3%
	一六八玫瑰园(西校)	10	27	170.0%	14492	15266	5.3%
	五十五中新校(天鹅湖校区)	53	70	32.1%	17589	16738	-4.8%
二档学区	一六八玫瑰园(东校)	15	20	33.3%	14811	14604	-1.4%
	一六八玫瑰园(南校)	12	18	50.0%	9426	8316	-11.8%
	科大附中高新中学	24	27	12.5%	13353	13670	2.4%
	五十五中新校(望岳校区)	45	71	57.8%	13655	13572	-0.6%
	四十五中(橡树湾校区)	22	40	81.8%	11847	11318	-4.5%
四十五中(芙蓉分校)	18	26	44.4%	12462	12634	1.4%	

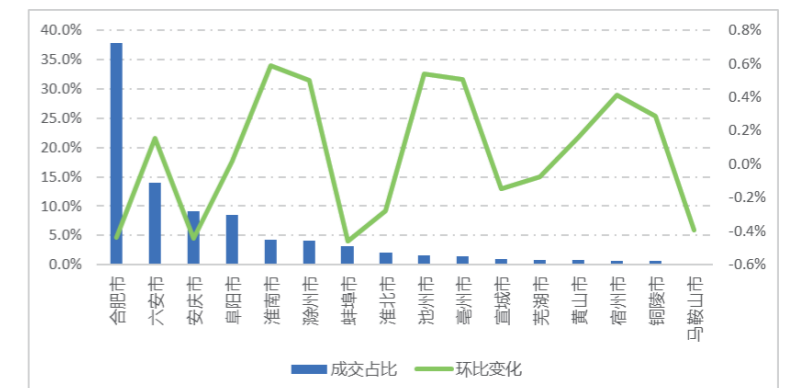
表：合肥部分热点学区成交量价变化(单位：套、元/㎡、%)

客群来源：省内客群占据主导，地市来源结构分化

在1月的置业客户中，安徽省内客户占比高达90.4%，环比增长0.9个百分点，省外客户占比不到10.0%，表明当前市场需求仍以本地及安徽省内地级市流入为主，市场具备较强的区域自给性与内生支撑属性，外部需求占比偏低。从地市来看，本地客群(合肥市)占比最高，达37.8%；省内流入需求中，六安、安庆位居前列，分别占比14.0%、9.2%，仍是合肥二手房核心外溢来源地。与上月相比，省内地市结构小幅分化：淮南、池州客群占比提升较为显著，分别环比上涨0.6、0.5个百分点；蚌埠、安庆占比有所回落，分别环比下降0.5、0.4个百分点。整体来看，省内地缘性置业仍是主导，需求结构稳定且具备典型的省会虹吸、就近置业特征，与当前市场以自住刚需、本地改善为主的行情高度契合。



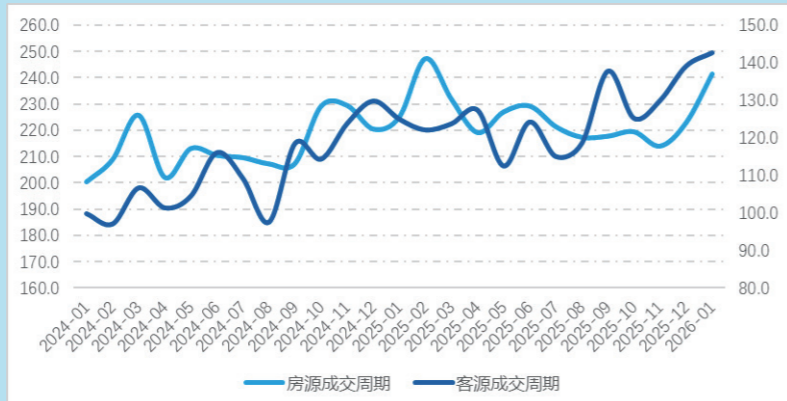
图：1月合肥买房客户户籍省份来源分布



图：1月省内客户来源分布情况(单位：%)

成交节奏：房源周期延长 18.5天，客源周期延长3.5天

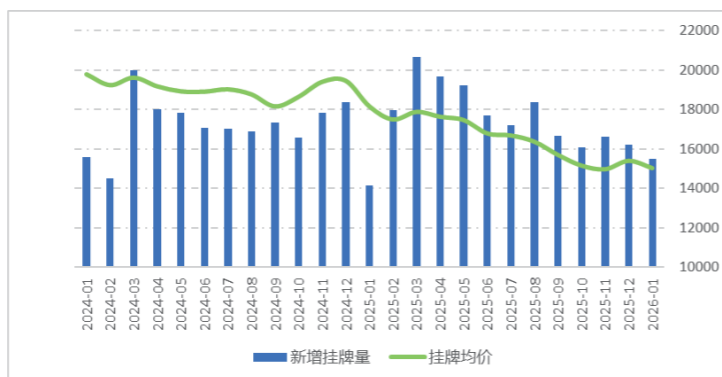
1月房源成交周期241.5天，环比延长18.5天，同比延长16.3天；客源成交周期142.7天，环比延长3.5天，同比延长17.7天。从市场行情来看，一方面，高库存压力下卖方竞争加剧，去化难度上升。当前二手房市场挂牌量持续处于高位，在买方选择空间充裕的背景下，卖方竞争加剧，导致房源从挂牌到成交的竞争过程拉长，直接推高了房源成交周期。另一方面，主力客群价格敏感度高，市场观望情绪浓重。当前成交以价格敏感的刚需客群为主导，在“以价换量”的市场主流预期下，买家普遍存在观望心态，决策链条延长，看房、比价、议价环节耗时增加，进而导致客源成交周期同步延长。



图：合肥贝壳二手房成交周期(单位：天)

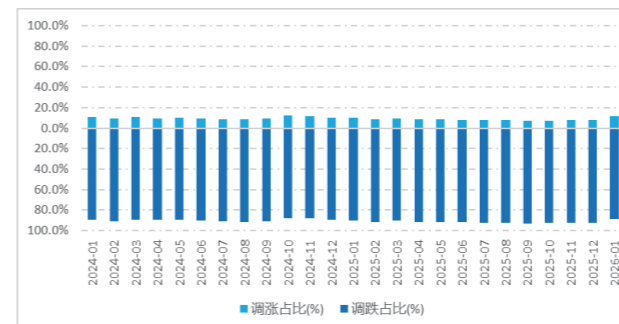
市场预期：临近春节假期，新增挂牌量价齐跌

1月合肥市二手房新增挂牌房源量环比下降11.8%，同比增长32.8%；新增挂牌均价15033元/平方米，环比下降2.4%，同比下降17.2%。从挂牌走势分析，1月临近春节，部分业主倾向于暂缓挂牌计划，等待节后再入市，导致新增挂牌节奏随之放慢；新增挂牌均价的下调，本质上是“以价换量”的市场逻辑从成交端向供给端的传导，反映出卖方主动适应买方市场、积极寻求成交的普遍心态。

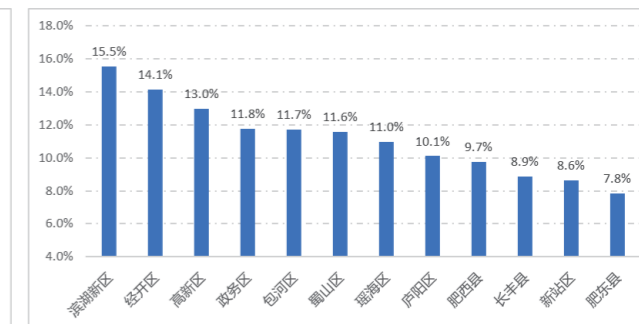


图：合肥贝壳新增挂牌房源量及挂牌均价月度走势(单位：套、元/㎡)

调涨占比小幅回升。从房源调价来看，1月合肥二手住宅调价房源中调涨占比为11.4%，环比增长3.6个百分点，同比增长1.3个百分点。调涨占比虽有所回升，但降价策略依然是市场的主流选择，近九成房源选择降价出售。从各区域来看，滨湖新区调涨占比为15.5%；其次是经开区和高新区，分别为14.1%和13.0%。肥东县最低，为7.8%。与上月相比，滨湖新区增长5.8个百分点，肥东县下降0.2个百分点。

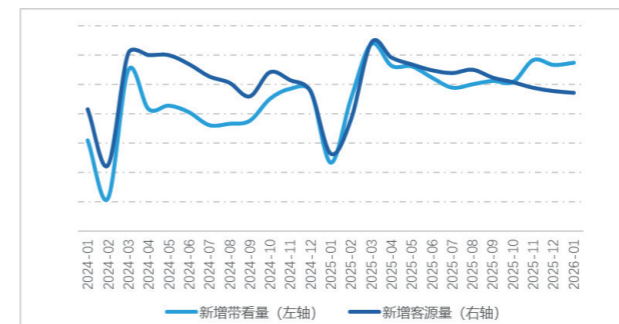


图：合肥业主房源调涨和调降占比(单位：%)

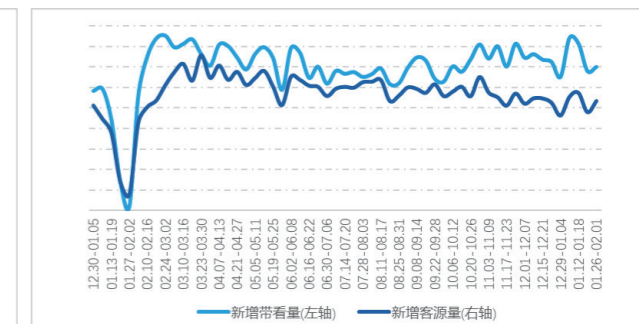


图：本月各区域业主房源调涨占比走势(单位：%)

1月新增带看量环比增长1.1%，同比增长101.8%；新增客源量环比下降1.1%，同比增长64.4%，呈现出“带看增、客源减”的背离现象。这一现象反映出单客看房频次提升，购房决策周期进一步拉长，市场观望情绪仍较浓厚，房源成交转化效率有所降低。从周度运行趋势看，1月整体呈现先升后降走势，新增有效需求支撑不足；叠加2月春节假期效应，预计后续市场热度或将由升转降、逐步回落。



图：合肥贝壳二手房新增带看、新增客源量月度走势



图：合肥贝壳新增带看、新增客源量周度走势

库存与去化周期：库存高位小幅回落，去化周期有所缩短

截至1月末，合肥贝壳二手住宅库存房源量环比下降1.3%，同比增长1.3%。从月度走势来看，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63.3个月，环比缩短4.0个月，同比缩短9.2个月，去化周期的缩短主要源于“以价换量”带来的短期成交提振，并未改变库存总量庞大这一根本矛盾，市场整体仍处于“高库存、慢去化”的深度调整阶段。



图：截至1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)

2026年1月合肥市房地产 开发企业调查报告

2026年1月,对全市62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70.59%、省外占23.53%、省内其他地区占5.88%。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-0.13分和-0.29分,与上月相比,环比、同比综合得分均大幅上升(见表1)。

选项	环比			同比		
	2025.11	2025.12	2026.01	2025.11	2025.12	2026.01
增加	6.25%	5.88%	31.25%	12.50%	5.88%	29.41%
持平	31.25%	23.53%	25.00%	25.00%	17.65%	11.76%
下降	62.50%	70.59%	43.75%	62.50%	76.47%	58.82%
综合得分	-0.56	-0.65	-0.13	-0.50	-0.71	-0.29

表1 案场来访数量

2. 销售面积

商品房销售面积环比、同比综合得分分别为-0.24分和-0.12分,与上月相比,环比、同比综合得分均上升(见表2)。

选项	环比			同比		
	2025.11	2025.12	2026.01	2025.11	2025.12	2026.01
增加	6.25%	11.76%	23.53%	18.75%	5.88%	35.29%
持平	43.75%	5.88%	29.41%	25.00%	23.53%	17.65%
下降	50.00%	82.35%	47.06%	56.25%	70.59%	47.06%
综合得分	-0.44	-0.71	-0.24	-0.38	-0.65	-0.12

表2 销售面积

3. 回款速度

销售回款速度环比、同比综合得分分别为-0.18分和-0.24分,与上月相比,环比、同比综合得分也均上升(见表3)。

选项	环比			同比		
	2025.11	2025.12	2026.01	2025.11	2025.12	2026.01
增加	0.00%	5.88%	23.53%	6.25%	5.88%	23.53%
持平	37.50%	23.53%	35.29%	37.50%	17.65%	29.41%
下降	62.50%	70.59%	41.18%	56.25%	76.47%	47.06%
综合得分	-0.63	-0.65	-0.18	-0.50	-0.71	-0.24

表3 销售回款速度

4. 融资成本

财务融资成本环比、同比综合得分分别为0.12分和0.24分,与上月相比,环比、同比综合得分均由负(零)转正(见表4)。

选项	环比			同比		
	2025.11	2025.12	2026.01	2025.11	2025.12	2026.01
增加	31.25%	29.41%	41.18%	31.25%	29.41%	47.06%
持平	31.25%	29.41%	29.41%	25.00%	41.18%	29.41%
下降	37.50%	41.18%	29.41%	43.75%	29.41%	23.53%
综合得分	-0.06	-0.12	0.12	-0.13	0.00	0.24

表4 财务融资成本

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-0.18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	2025.11	2025.12	2026.01
较旺	0.00%	5.88%	17.65%
一般	56.25%	41.18%	47.06%
较冷	43.75%	52.94%	35.29%
综合得分	-0.44	-0.47	-0.18

表5 土地市场的评价

选项	2025.11	2025.12	2026.01
较旺	0.00%	0.00%	17.65%
一般	50.00%	41.18%	47.06%
较冷	50.00%	58.82%	35.29%
综合得分	-0.50	-0.59	-0.18

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0.29分,较上月有所上升,满意和基本满意占100%(见表7)。

选项	2025.11	2025.12	2026.01
满意	31.25%	29.41%	29.41%
基本满意	56.25%	64.71%	70.59%
不满意	12.50%	5.88%	0.00%
综合得分	0.19	0.24	0.29

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、商品住宅市场乐观预期指数均为50.00,与上月相比,土地市场、商品住宅市场乐观预期指数均明显上升(见表8、表9)。

选项	2025.11	2025.12	2026.01
乐观	18.75%	17.65%	35.29%
一般	50.00%	35.29%	29.41%
不乐观	31.25%	47.06%	35.29%
预期指数	43.75	35.30	50.00

表8 对未来一年本市土地市场的预期

选项	2025.11	2025.12	2026.01
乐观	25.00%	17.65%	35.29%
一般	43.75%	35.29%	29.41%
不乐观	31.25%	47.06%	35.29%
预期指数	46.88	35.30	50.00

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)

合肥印发城镇房屋安全体检技术指南 护航房屋全生命周期安全

日前,合肥市住房保障和房产管理局正式编制印发《合肥市城镇房屋安全体检技术指南(试行)》(以下简称《指南》),合肥市在建立健全城镇房屋全生命周期安全管理机制上迈出重要一步。

日常巡查早预警

何为“全生命周期”?全生命周期安全管理覆盖建筑从规划设计、施工建造、使用维护、更新改造至拆除的全链条,像对待“生命体”一样,为房屋建立全周期的健康档案,通过定期体检提前排查隐患。

相关数据显示,合肥城区老旧小区的住房以建于1970-2000年、采用预制楼板的砖混结构为主,还有一部分建于上世纪50年代至70年代的非成套住房、1980年前后的大板楼等。

这些老旧小区大部分长期失修失养,存在不同程度的瓦屋面破损渗漏脱落、阳台表层粉化脱落、上下水管道锈蚀损坏、排水不畅等问题,还有一些因频繁装饰装修拆改墙体、加大楼板使用荷载等影响使用安全的风险。

此次发布《指南》,正是合肥市积极回应社会关切、主动防范化解重大安全风险的有力举措。

它系统性地构建了一套覆盖房屋“全生命周期”的结构安全体检技术体系,通过日常巡查和初步筛查,实现早期预警,发现问题或周期触发,实现房屋结构安全体检。

《指南》对各类房屋的定期体检频次进行了科学细致的划分。如日常巡查时,重点场所城镇既有房屋,包括各类经营场所以及公共建筑等房屋、多业主住宅、经营性自建房,或经房屋结构安全体检为“黄色”的房屋,每半年不少于1次日常巡查。房屋接近使用年限或根据天气情况、房屋使用房龄、使用功能、所属区域、人员密集程度、鉴定结果、既往体检结果等因素,合理提高日常巡查频率等。

日常巡查人员发现房屋存在安全隐患或异常情况时,可按规定程序进行处置与预警上报。

安全体检分级处置

房屋结构安全体检以栋为基本单元,根据地基基础与周边环境、上部承重结构、围护结构三个分部的

体检评估结论,按照“绿、黄、橙、红”四个等级,分级分类确定体检结论,根据委托需求出具房屋结构安全

体检评估报告,提出处置意见。根据“就高不就低”的原则确定房屋结构安全体检结论,一旦出现任一部分体检评估结论为“红色”时,房屋结构安全体检综合结论确定为“红色”。

一旦出现最高等级“红色”,需要立即将情况报告属地社区(村)、街道(乡镇)、房屋安全管理部门,并由属地街道(乡镇)组织采取警戒、围挡、撤离人员、停止使用等应急措施,防止事故发生。“绿色”则可以继续正常使用,按照既定周期进行下一次定期体检。体检依托信息化平台开展,体检报告等相关资料及时录入合肥市房屋安全信息管理平台,形成房屋安全体检

数字化档案。

对房屋结构安全体检的频次按规定应满足以下要求:建成使用超过25年的多业主住宅、公共建筑,每5年体检一次;超过设计使用年限仍继续使用的,应当提高体检频次;经营性自建房用作经营前进行一次体检,此后每5年进行一次体检;超过25年的,每3年至少进行一次体检;1970至1990年建造的砖混结构房屋、预制多孔板楼(屋)盖房屋、有加层改扩建记录的房屋,每2年至少进行一次体检;自然灾害或安全事故发生后,房屋主体结构安全可能受到影响的,及时开展一次体检。

技术赋能扫盲区

据介绍,合肥市还将通过技术赋能,显著提升房屋安全隐患的早期识别能力、风险预警的精准性和趋势预测的科学性,从而推动房屋安全管理从“人工巡查、定期体检”的传统模式,向“实时监测、智能预警、精准干预”的现代化、主动式治理模式转变,为城镇房屋全生命周期安全提供强有力的技术支撑。

如物联网监测、无人机巡查、遥感数据分析等现代信息技术手段的合理运用,解决高危、高空、隐蔽部位等传统人工检查的难点与盲区,整体提升房屋安全体检工作的广度、深度与效率。

智慧体检可独立实施,也可与结构安全体检、专项体检协同开展。智慧体检报告以全面、清晰的多源监测数据为基础,综合运用智能算法进行深度分析,提示风险隐患的类型、位置、等级及发展趋势。

合肥市房屋安全事务中心相关负责人透露,此次《指南》编制,系统总结前期试点实践经验,历经多轮深入调研、专家研讨和修改完善,并在充分征求各区住建部门意见后,最终审查定稿。“如同为城镇房屋请来了专业的‘全科医生’,建立常态化的体检制度,将有力推动合肥市房屋安全管理从被动应对到主动保障求变。”

(来源:合肥日报)



市房协创新打造“线上+线下”融合房展会

入选“十四五”合肥市社会组织高质量发展案例集

近日，合肥市房地产业协会撰写的《聚焦“好房子”，擘画安居梦》工作推文，凭借其在服务行业高质量发展方面的创新实践与突出成效，成功入选“十四五”合肥市社会组织高质量发展案例集。这一荣誉不仅是对市房协“十四五”期间工作的充分肯定，也为协会在新的五年规划中接续奋斗、再创佳绩注入了强劲动力。



“十四五”以来，合肥市房地产业协会紧扣房地产市场调控主基调与行业转型升级新要求，始终将提振合理住房消费、服务行业健康发展作为核心工作抓手。积极响应安徽省政府关于金秋住房消费季的统一部署，在合肥市住房保障和房产管理局的有力指导

下，市房协锐意创新，成功策划并举办了“2025合肥金秋住房消费季房展会”。本次房展会突破传统模式，首次构建起“线上+线下”深度融合的展销平台，并形成了“一核六点、全域覆盖”的联动格局，有效激发了市场活力，满足了广大市民多样化、品质化的住房需求，成为“十四五”时期服务行业发展的标杆性成果。

入选案例集的推文全面回顾了此次房展会的策划背景、实施过程与显著成效，系统梳理了协会在服务行业、引导企业、沟通政企等方面的宝贵经验，并对未来工作进行了展望。文章深刻指出，房地产行业活动的组织必须锚定品质导向，积极引导企业转变发展理念，从单纯追求规模扩张转向注重产品品质与服务质量，方能为推动行业实现可持续发展、服务城市品质提升和保障民生安居贡献更大力量。

该推文以其内容的详实性、工作的创新性和经验的代表性，获得了市民政局的高度认可。此次入选，标志着合肥市房地产业协会在规范化建设、专业化服务及行业影响力方面迈上了新台阶。站在“十五五”开局的起点上，市房协将以此为契机，继续发挥桥梁纽带作用，聚焦“好房子”建设，服务行业高质量发展，为助力合肥市民实现更美好的“安居梦”而不懈努力。



(市房协供稿)

骏马奔腾迎新春 安居盛会话圆满

2026合肥市高品质楼盘展销会点亮新春安居梦

2月8日傍晚时分的合肥骆岗公园，夕阳余晖无限好，鸟儿鸣乐陶陶。在这里由合肥市房地产业协会承办的迎新春“好房子·好生活”2026合肥市高品质楼盘展销会圆满落下帷幕。本次活动以创新“房产+”跨界融合模式为核心，汇聚房产、家电、金融、文创等多领域资源，不仅为市民呈现了一场内容丰富、体验多元、服务便捷的新春置业盛宴，更在新春前夕营造出浓厚的喜庆氛围，为合肥房地产市场注入了蓬勃生机与活力。

轻松看房，一站式服务更便捷

展会期间，累计吸引众多市民到场参观咨询，现场气氛热烈，交流活跃。房产展区作为核心板块，智能家居、金融服务、文旅文创等关联展区与房产板块形成有效互补与双向引流，一站式解决了市民从购房贷款、装修设计到家电配置的全链条需求，产品类型覆盖多元需求，吸引了大批有置业计划的家庭到场深入洽谈。



开心看房，多元化服务更温暖

本次展销会巧妙融合传统节庆文化与现代消费场景，极大丰富了观展体验。乐队暖场歌声扬、手写春联送祝福、集章打卡送礼品等富有年味的互动活动贯

穿始终，让市民在规划未来居所的同时，也沉浸于浓郁祥和的节日氛围之中。金融服务区的专业顾问与政策解读、家装展区的实景方案与透明服务流程，无不体现了主办方对“服务为民”宗旨的深入践行。许多市民表示，此次活动不仅提供了实实在在的购房优惠和便捷服务，更让人感受到一座城市对居民安居乐业的全方位关切与温暖。

愉悦看房，多场景服务更务实

本次展销会标志着合肥在推动住房消费升级与产业多场景融合方面走出了新路径。“房产+”模式打破了传统房展的单一销售逻辑，构建了一个融合空间、服务、文化与科技的综合性宜居生活展示平台。它不仅回应了市民对“好房子”的品质追求，更诠释了“好生活”的丰富内涵，成为赋能优质资源、承载市民个性梦想的活力起点。

盛会虽已落幕，但追求美好居住的脚步从未停歇。本次展销会积累的人气、口碑与创新经验，将为合肥市平稳健康发展注入信心与动力，让“住有所居、住有优居、住有乐居”的愿景加速照进现实，助力千家万户在新的一年里，马上安居，马上幸福，马到成功！

(市房协供稿)

庐州致境 国央企担当与匠心精工的共鸣 重塑庐阳人居新封面

近日，庐阳国投与央企招商二度联袂的重磅力作——庐州致境盛大首开。作为深耕庐阳的又一里程碑，这不仅是以“六大首创”硬核兑现合肥庐阳的改善标准，更是双方在主城核心呈交的一份关于文化遗产与理想栖居的满分答卷。

溯源：国央企深耕，回应庐州心脉的时代回响

庐阳，是合肥的根系所在与精神原乡；在这里，每一寸土地的更新，都是对城市未来的重新定义。

站位城市高度，庐州致境坐落于庐阳主城政芯板块，不仅占据行政中枢，更拥揽万象汇、宜家繁华商圈与“一河四园”的自然生态。继2024年双方标杆项目“庐州臻境”之后，2026年，由庐阳国投与央企招商再次携手打造的庐州致境接棒登场。这不仅是两大品牌对主城土地的又一次极致致敬，更是关于“城市更新”与“栖居理想”的迭代共鸣。

深植文化厚度，庐州致境不只是建设者，更是城市功能的共建者。项目深研《庐州府志》，将“逍遥岛间、庐州晓月、溪谷浮庭”等庐州文化意境，转译为当

代生活场景，让庐州记忆在当代的土壤中生长出全新的生命力。



赋能：匠心筑家，打造主城更新的首创样本

从“臻境”到“致境”，招商精准洞察高端改善需求的演变与痛点，以“价值挖掘”为导向，通过“六大首创”打破常规，为合肥拓展出无限的生活可能：

· **规制突破**：作为庐阳主城首个新规2.0作品，项目突破空间边界与建筑结构，打造建面约96-154㎡的新规低密洋房产品，并实现至高约111%的实用率，以空间的真实尺度，给予舒适最诚实的答案。

· **立体美学**：打造庐阳首个3-6米抬高慢奢绿洲社区。打破传统平面布局，利用约3-6米的社区抬高设计（局部），营造多层次洄游动线，让建筑本身成为一件可游可赏的艺术品。

· **场景革新**：缔造庐阳首个最大约2600㎡架空层



泛会所，包含双层五大主题家庭欢聚中心、挑高约八米的儿童主题架空层以及阅庐书房、乘兴健身四大主题功能区。

· **归家礼序**：打造庐阳主城首创平进式明亮地库，引入充足自然采光与艺术美学设计，实现便捷平层入户，让每一次归家抵达都成为心境的舒展。

· **运营设计**：推动“街区-社区”一体化运营设计，将社区外商业与公园进行一体规划，让街区与社区无界融合，交付之时便是繁华之始。



见证：品质兑现，交出始终领跑的实力答卷

当极致的产品力与高水准的开发实力交汇，市场给出了最真实的反馈。

· **“臻境”的霸榜**：2024年，庐州臻境斩获合肥市170㎡以上平层及总价500万以上产品销售套数TOP1，荣膺庐阳区全维度TOP1，成就“庐阳三冠王”。

· **“致境”的爆发**：庐州致境接棒登场，项目首开去

化超8成，最高单套销售单价26219元/㎡，突破庐阳二环区域价格天花板，创下2026年庐阳新房市场首开新高。

数据的背后，是庐阳国投联袂招商持续领跑庐阳高端改善市场的实力见证。未来，双方将继续秉持国央企担当与匠心初心，以高品质的产品与务，为城市构筑更多美好生活样本。

（庐州致境供稿）

首开近罄 庐阳红盘星映汀湖为何受到改善客青睐

三月合肥，楼市“小阳春”如约而至。

据中指监测，2月底以来合肥商品住宅成交量价稳步回升，土地市场也热度渐起，10宗地块即将入市。但在市场整体回暖的同时，购房者的出手更加审慎，决策周期明显拉长。

也正因如此，位于庐阳四里河板块的星映汀湖，首开去化超90%，引发市场关注。

壹 板块价值的集中兑现

星映汀湖的热销，首先得益于其占据了城市更新与成熟配套的双重红利。

回顾四里河的发展脉络，从2012年万科首入至今，已完成了从单一居住区到城市高阶生活目的地的蜕变。而此次庐阳国投与合肥万科的再度携手，并非从零开始的拓荒，而是基于“森林公园”成熟版图上的升级。

项目的核心吸引力，在于其周边配套的“高确定性”：

教育方面：合肥头部教育资源，四十五中+南门小学（双水路校区）的落地，是购房者最为看重的“定心丸”，为片区注入了坚实的教育底色。

商业方面：毗邻万科广场、万象汇等区域商圈，紧邻超3000㎡规划创新社区商业，实现繁静随心切换的宜居本质。

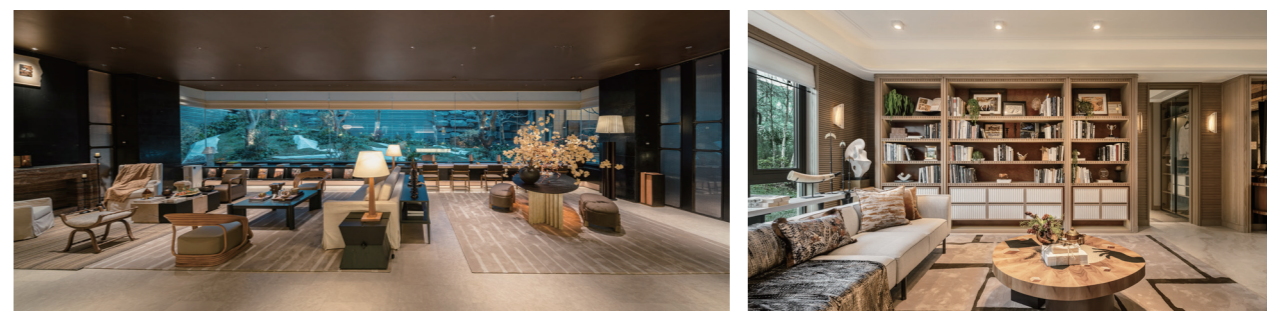
交通方面：合肥S1号线（即将通车）过境而过，快速衔接主城核心与城市高能级区域，实现高效通勤。

产业方面：周边产业园区（国家仪器仪表产业园、庐阳未来创谷）的持续赋能，板块完成了从“居住区”向“产城融合活力区”的跨越。

正是这种“所见即所得”与“未来可持续”的复合价值，精准契合了当下购房者避险与改善并重的核心诉求。

贰 低密产品的稀缺属性

如果说外部资源的兑现是热销的基石，那么产品本身的稀缺性，则是星映汀湖赢得市场认可的核心内因。



土地禀赋的稀缺：项目地处董铺、大房郢双湖源心，近十年来，庐阳区共出让97宗土地，其中仅3宗≤1.5容积率的低密土地。项目以1.5容积率的纯粹洋房业态，打造低密住区，注定稀缺。

产品规划的纯粹：项目规划8栋住宅楼，包括7栋洋房+1栋叠拼，总房源仅270套，每一席皆珍藏。洋房建面约127-147㎡，叠墅建面约210㎡，客群纯粹性一目了然。

空间效率的跃升：作为合肥新规2.0背景下入市的项目，星映汀湖实现了超100%的使用率。建面约127㎡户型，独立四房设计，5.45米奢阔横厅，厨客餐厅一体化设计，南北通透；147㎡户型，4开间朝南，5.75米超大横厅，独立电梯厅，双玄关收纳。其次得益于新规设计，“同样的产权面积，更大的生活空间”更是一个可以量化、可以直接比较的优势。

叁 居住品质的系统营造

在物理空间之外，社区所能提供的长期生活场景，正在成为改善客群决策的重要权重。

约64米宽的“山字檐大门”，以东方形制勾勒归家仪式；三重回院落礼序串联起“六汀雅集”的诗意空间；打造约10000㎡大区园林景观，实现户均超60㎡绿化面积，演绎极具东方韵味的酒店式住假体验。更有专属下沉式庭院会所，匹配高端改善家庭的精神需求。

对于改善客群而言，他们选择的从来不只是房子，而是未来十年、二十年能否持续获得舒适的居住体验。当社区能够提供这样的生活场景，它就超越了单一的不动产属性。

随着3月小阳春行情持续，合肥楼市热度仍在升温。星映汀湖此次首开近罄，其市场表现背后，是板块配套成熟度与产品自身竞争力的综合体现。据悉，项目正应市加推。对于有改善需求的客群，值得关注。

（星映汀湖供稿）

咸宁：城区内购房最高可享受15万元补贴

1月9日，咸宁市住新局、市财政局等六部门联合印发《关于进一步促进市城区房地产市场平稳健康发展若干措施》，明确2026年在咸宁城区购买90平方米以上新建商品住房的家庭，可依据不同条件享受多项补贴：城区户籍购买首套房补贴4万元，非首套房补贴2万元；非城区户籍补贴3万元，市外户籍补贴4万元；市外务工、创业的返乡家庭补贴3万元；二孩家庭额外补贴3万元，三孩家庭额外补贴4

万元；非城区户籍老年人购房可再获2万元额外补贴；来咸就业2年内的大专、本科、研究生、博士可分别享受2万元、4万元、6万元、10万元购房补贴。多孩家庭补贴、人才补贴可相互叠加，其他不可叠加。对购买经主管部门认定的高品质住宅的购房人，额外给予每套1万元补贴。总之，最高可享受15万元的政府补贴。

（来源：咸宁日报）

三亚：现售项目须入监管账户

1月11日，三亚市住建局发布《三亚市商品房资金监管暂行办法（征求意见稿）》，拟将现售商品房项目纳入统一资金监管。

办法明确，土地出让成交后5个工作日内，开发企业须与职能部门签订准入协议，约定以基本存款账户作为现售项目唯一资金账户，全部开发建设及销售资金须入账；预售项目仍按海南省现行规定执

行。税务、人行、金融监管等多部门将共享账户信息。销售环节实行“双录”制度，签约时开发企业与购房人需录音录像，承诺购房款转入监管账户，影像资料作为网签备案必备文件；现房网签前，主管部门须通过银行系统确认房款已入监管账户。对设抵押项目，分批解除抵押后方可网签，严防“带押销售”。

（来源：中房网）

湘潭：购房最高补贴1.6万元

近日，湘潭市住建局印发了《湘潭市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称《措施》），从鼓励消费、支持企业、优化供给、加强监管等多个维度精准施策，促进全市房地产市场平稳健康发展。

《措施》提出，对购买市城区新建商品住房并完成契税缴纳的购房人给予购房补贴。其中，购买144

平方米及以下住房的，补贴8000元/套；购买144平方米以上住房的，补贴16000元/套。对二孩及以上家庭购买新建商品住房的，若其在拟购住房所在区已有住房的，在认定住房套数时核减一套，按核减后的套数执行首付比例和贷款利率政策。经认定的湘潭市高层次人才，购买商品住房最高可享受280万元的住房公积金贷款额度。

（来源：湘潭市人民政府门户网站）

深圳：商业用房购房贷款最低首付比例不低于30%

1月23日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化，支持构建房地产发展新模式，根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整商业用房购房贷款最低首付比例政策的通知》要求，深圳市场利率定价自律机制根据深圳市政府调控要求，按照因城施策原则，对深圳商业用房购房贷款政策作以下调整：商

业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%。

在政策下限基础上，辖内各商业银行可按照市场化、法治化原则，结合自身经营情况、客户风险状况等因素，合理确定每笔商业用房购房贷款具体首付款比例。这次针对商业住房提出降低首付比例，可以大幅降低购房者门槛，满足多元住房需求。

（来源：深圳特区报）

南京：多子女家庭公积金每月提取限额提高20%

1月26日，南京市人民政府印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的若干政策（2026年版）》（以下简称《政策》），提出要落实城市更新行动计划，探索房地产发展新模式。

《政策》明确，要用好用足国家房地产支持政策，持续释放“房七条”等既有政策效应，有效满足居民各类刚性和改善性住房需求。推动既有库存商

品房全部纳入房票超市，推行“全城通兑”和“电子房票”，满足被征收群众安置需求。扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围，对在南京无住房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%。购房人父母、子女符合提取条件的均可申请提取住房公积金用于支付购房款，延长存量房公积金最长贷款期限至30年。

（来源：中房网）

天津：提高贷款额度、延长二手房贷最长期限

1月26日，天津市公积金中心印发《天津市个人住房公积金贷款管理办法》（以下简称《办法》）的通知，通过调整个人住房公积金贷款政策，加大对缴存人刚性和改善性住房需求的支持力度。

《办法》提到出，将首套、第二套住房贷款最高限额分别由100万元、50万元提高至120万元、100万元。养育两个及以上子女且至少一个子女未成年

的，首套、第二套住房贷款最高限额分别由120万元、50万元提高至144万元、120万元。提高第二套住房计算贷款额度的账户余额倍数。将第二套住房贷款额度不高于贷款申请人住房公积金账户余额的10倍调整为不高于贷款申请人住房公积金账户余额的20倍。将二手住房贷款最长期限由20年延长至30年。

（来源：天津日报）

物业企业涉侵权高频危机 应对与免责实务指南

——以“高空抛物”与“飞线充电”为核心视角

近年来，随着城市化进程的加速与老旧小区治理难题的凸显，物业服务企业面临的侵权连带赔偿风险呈指数级上升。其中，“高空抛物”与“电动车飞线充电”引发的伤亡与火灾事故，已成为悬在物业企业头顶的达摩克利斯之剑。本指南旨在跳出枯燥的法条说教，直击物业管理实务痛点，通过经典案例剖析与标准化操作清单(SOP)，为合肥市物业企业构筑坚实的“法律防火墙”与“免责护城河”。

一、高空抛物危机管控：从“连带买单”到“精准免责”

1. 痛点与法律定性

《中华人民共和国民法典》第一千二百五十四条明确规定了物业服务企业的“安全保障义务”。在司法实践中，一旦发生高空抛物致人损害且无法查明具体侵权人，若物业企业不能举证证明其已穷尽安全保障措施，法院极易判决物业企业承担补充赔偿责任。

2. 经典裁判规则与实务启示

案情简述：某小区发生高空抛物砸伤行人事件，因无监控未能找到肇事者，受害人起诉全楼业主及

物业公司。

法院裁判观点：法院最终判决物业公司不承担责任。理由是物业公司能提供完整证据链，证明其已在小区宣传栏长期张贴禁止高空抛物告示，并在每部电梯内循环播放警示视频；同时，物业安保记录显示其每日进行外墙及公共区域巡查；且小区已加装防高空抛物朝天摄像头（虽因监控死角未拍到本次涉案画面，但已履行硬件防范义务）。

律师深度解析：本案的核心在于“尽职免责”。法院不要求物业公司具备“绝对阻止”高空抛物的能力，但要求物业公司必须在“事前

预防”和“事中管理”上做到“履职留痕”。证据的厚度，决定了免责的程度。

3. 物业高空抛物免责标准化操作清单（建议物业项目部打印执行）

(1) 硬件技防达标：在小区规划允许及资金条件支持下，分批次推进“防高空抛物专属仰角摄像头”的安装，并确保监控数据存储期限不少于30日。

(2) 全方位宣传留痕：每年至少开展两次“拒绝高空抛物”专项宣传。在电梯轿厢、单元门厅、宣传栏等醒目位置张贴警示标语，并在业主微信群定期发送防范提示。所有

张贴动作必须拍照存档（需包含时间水印）。

(3) 常态化巡查台账：建立专项巡视制度。安保人员每日巡查需特别注意建筑物外墙附属物（如老旧空调外机、花盆、防盗网）的安全状况。发现隐患立即向相关业主下发《限期整改通知书》，并拍照留存送达记录。

二、电动车“飞线充电”治理：切断消防事故的责任链条

1. 痛点与法律定性

电动车入户及“飞线充电”引发的火灾，往往伴随极其严重的财产损失与人员伤亡。若物业企业存在巡查缺位、放任违规充电等情形，不仅将面临消防行政处罚，更要在火灾事故中承担重大侵权连带赔偿责任，甚至引发刑事责任风险。

2. 经典裁判规则与实务启示

案情简述：某小区业主私拉电线充电引发火灾，烧毁相邻车辆并导致外墙受损。受害人起诉肇事业主与物业公司。

法院裁判观点：法院判决肇事业主承担80%主要责任，物业公司承担20%补充赔偿责任。理由是物业公司虽在小区内张贴了禁充海报，但面对该业主长期飞线充电的行为，未采取有效制止措施，也未向消防救援机构或街道办报告，属

于未完全履行消防安全管理职责。

律师深度解析：针对飞线充电，物业公司的免责核心在于“劝阻+报告”的闭环。仅贴海报无法免责，物业没有行政执法权，无法强制剪线或没收车辆，因此“依法上报”是切断物业法律责任的最关键一步。

3. 物业违规充电免责标准化操作清单（建议物业项目部打印执行）

(1) 合规设施建设：积极对接街道与社区，在小区内部合理区域增设符合国家消防标准的集中充电桩与雨棚，从源头疏导充电需求。

(2) 动态巡查与刚性劝阻：将“飞线排查”纳入每日安保巡查硬性指标。一旦发现违规拉线或电动车上楼，立即上门劝阻，并在现场张贴《违规充电隐患整改通知单》。全过程必须佩戴执法记录仪或用手机录像，确保“发现即干预，干预必留痕”。

(3) 启动“免责熔断”报告机制：针对屡劝不改的“钉子户”业主，物业企业必须在限定时间内（如劝阻无效后24小时内），以书面函件或官方政务平台投诉的形式，将违规线索及前期劝阻证据打包，正式报告给辖区消防大队、公安派出所或街道办。一旦完成“书面上报”，物业在法律层面的主要管理

责任即告转移，形成有效免责。

三、安徽安同律师事务所专属赋能方案

物业管理本质上是防范与化解风险的管理。面对日益复杂的社区治理矛盾，安徽安同律师事务所深耕房地产与物业管理法律事务，致力于成为合肥市物业企业的“外脑”与“法律盾牌”。

针对房协会员单位，我所可提供以下定制化法律产品：

1. 法律风险深度体检。派遣资深律师团队深入物业项目一线，对高空抛物、消防管理、外包合同等高频风险点进行现场摸排，出具专属《合规整改报告》。

2. 规章制度与表单定制。为企业量身定制符合最新法律法规的《安全巡查台账》《违规隐患告知函》《物业费催交通知书》等一整套实务作业表单。

3. 员工实务技能培训。由资深商事律师为物业项目经理及一线管家提供“以案说法”式专项培训，提升全员法律红线意识与证据保全能力。

合规是最好的防守，专业是最大的降本。安徽安同律师事务所期待与广大物业企业携手，共筑平安社区，护航企业稳健发展。

（安徽安同律师事务所供稿）