



《月泊古桥舟自横》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

- 更大力度推动房地产市场止跌回稳
- 房贷利率下行扩需求稳预期
- 合肥市2025年4月-5月新建商品房市场监测报告
- 合肥市二手房市场2025年5月供求分析

N0.03

总第182期 | 2025年6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



置地瑰丽公馆实景图

乐居合肥, 走进“名企”

——探访调研, 凸显亮点, 助力行业高质量发展

时值仲夏收获季, 房企冲刺正当时。继“金三银四”后, 伴随“好房子”国家标准实施, 合肥市继续按《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》(合房联办〔2024〕4号) 实施购房补贴, 房票安置政策迎来系统性优化等一系列政策“组合拳”正助力合肥住房消费需求释放, 楼市销售火热。数据显示, 1-4月, 合肥市新房市场化销售同比增长24%; 2月、3月、4月, 新建商品住宅环比价格指数连续3个月正增长。为深入洞察市场动态, 赋能行业高质量发展, 6月4日至5日, 市房地产业协会副会长兼秘书长完颜万里带队, 联合合肥大学房地产研究所所长张林松、朱德开教授、凌斌教授等专家, 先后走访城改“玉湖云境”、绿城“燕语春风”等项目, 通过实地考察, 深入对话, 深度剖析, 为行业发展赋能。



“玉湖云境”作为蜀山区新计容红盘, 以123-146㎡户型为载体, 创造性打造“垂直社区”: 首层洋房配备70-90㎡花园庭院, 顶楼设置星空露台; 3000㎡中央花园与800米环形跑道构成立体景观矩阵; 1600㎡架空层泛会所融合多元场景, 实现“一户一景、层层有社交”的产品溢价。

项目营销经理表示, 自5月30日售楼处开放以来, 短短几天时间, 该项目已经吸引超百组客户到访。

在赴瑶海区绿城“燕语春风”项目调研中, 调研人员详细了解项目情况后, 对可圈可点的能凸显亮点的部分给予高度评价, 从比较优势来看, 也提出了一些改进的意见和建议。“燕语春风”项目以“全龄段活力社区”为定位, 通过5.1米整体抬升的架空平台设计, 用户体验更好, 使用更方便, 新计容产品也大大提高了得房率。97-130㎡户型配置了中央空调+地暖系统, 150万起的亲民总价叠加绿城开发及物业品牌, 配合成熟的交通和商圈优势, 成为区域年轻群体的优选。合肥大学房地产研究所教授朱德开指出: “在改善性需求主导的市场中, 精准锚定年轻人首套品质房需求, 体现了开发商敏锐的市场嗅觉。”

走访期间, 协会与开发企业就营销策略、产品迭代方向等进行深入探讨。当前市场已进入精耕时代, 协会将持续发展平台作用, 在政策解读、资源对接、标准制定等方面提供定制化服务, 通过常态化走访机制, 多维度服务, 将经典方法、亮点做法形成调研报告, 通过多种形式进行宣传推广, 进一步促进合肥房地产市场平稳健康发展。



(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

- 03/ 更大力度推动房地产市场止跌回稳
- 04/ 房贷利率下行扩需求稳预期
- 05/ 贷款+提取 支持租购保障性住房安居
- 06/ 5月房地产市场运行总体平稳
- 08/ 建“好房子”不等于建“大房子” “贵房子”

02 调研分析

- 10/ 合肥市2025年4月-5月新建商品房市场检测报告
- 14/ 合肥市二手房市场2025年5月供求分析

03 行业声讯

- 22/ 云上房展Show, 托起百姓安居梦
- 24/ 市住房保障和房产管理局切实开展物业小区防汛工作
- 25/ 市房产局携手高德地图 升级长租公寓服务助力毕业生安居
- 26/ 市房产局举办政府信息公开专题培训
- 27/ 80户低收入家庭即将入住公共租赁住房
- 27/ 合肥市创新政务服务模式入选全国典型案例



04 楼市报告

28/ 2025年4月合肥市房地产开发企业调查报告

05 名企风采

30/ 城改·玉湖云境：“好房子”时代的国企回答
32/ 置地新一代豪宅代表作 献给世界的瑰丽园



06 他山之石

34/ 长沙：按“保本微利”原则配售保障房
34/ 上海：住宅老旧电梯更新费用可提取住房公积金
34/ 深圳：拟禁止配售型保障性住房变更为商品住房
34/ 苏州：旧房改造，个人最高可获3万元补助
35/ 重庆：卖旧换新最高可补贴总房款的1.5%
35/ 青岛：配售型保障性住房采用“集中+常态化”模式配售

07 法律园地

36/ 前期物业管理法律解读和风险防范

更大力度推动房地产市场止跌回稳

6月13日, 国务院总理李强主持召开国务院常务会议。在房地产工作方面, 会议听取了构建房地产发展新模式和推进好房子建设有关情况汇报, 并对推动房地产止跌回稳作出进一步部署。

扎实有力推进“好房子”建设

会议指出, 构建房地产发展新模式, 对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义, 要着眼长远, 坚持稳中求进、先立后破, 有序搭建相关基础性制度。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析认为, 此次会议既讲重要性, 也讲工作方法。构建房地产发展新模式, 重点是搭建基础性制度, 未来各地房地产发展新模式的制度设计和完善节奏会加快。

会议要求, 要扎实有力推进“好房子”建设, 纳入城市更新机制加强工作统筹, 在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。

今年《政府工作报告》提出, 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”。5月1日, 国家标准《住宅项目规范》正式实施, 对推进“好房子”建设起到有力的引领和支撑作用。5月15日, 中办、国办印发《关于持续推进城市更新行动的意见》, 明确部署要推进“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”建设。

地方层面, 当前各地多措并举加大对“好房子”建设的政策支持力度。包括北京、上海、广东、浙江、山东、山西、陕西、江西、江苏、湖北、四川、海南和宁夏等省份, 相继出台了针对“好房子”建设的指导意见、地方标准和工作方案等, 并提出了具体的支持措施。

更大力度推动房地产市场止跌回稳

会议明确, 要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底, 进一步优化现有政策, 提升政策实施的系统性有效性, 多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险, 更大力度推动房地产市场止跌回稳。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示, 摸底是进一步优化已出台政策的关键一步。通过摸底, 可以了解在土地供应、开发报建、销售、交付等各个环节, 还存在哪些制约政策效果的堵点, 从而找到政策的优化方向和路径。

而政策上强调优化和提升系统性和有效性, 在严跃进看来, 则说明政策有进一步宽松和精准化的要求, 也说明各地要警惕政策效应减弱的风险, 加强政策二次优化工作。

值得注意的是, 此次会议对于推动房地产市场止跌回稳的表述, 在措辞上有所变化。从以往的“持续用力”到“持续巩固”, 再到此次的“更大力度”, 其措辞的变化也意味着后续地方政策或出台新一轮的增量措施, 从而助力市场进一步止跌回稳。

(来源: 中房网)

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6月30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。

房贷利率下行扩需求稳预期

5月20日,5年期以上贷款市场报价利率(LPR)下降10个基点至3.5%。由于目前99%的房贷利率与5年期以上LPR挂钩,这意味着,新发放及存量房贷利率均将下降10个基点,购房者的财务成本进一步降低。

当前,我国房地产市场仍处在转型、调整过程中,刚性和改善性需求有待进一步释放。回顾近期市场表现,在稳楼市政策“组合拳”的有力推动下,有效需求持续回暖,房地产市场正朝着止跌回稳的方向迈进。以40个重点城市为例,今年1月份至4月份,新建商品住宅销售面积、销售额同比分别增长0.1%和2%。展望未来,我国的消费结构仍在升级,城镇化并没有完成,居民对绿色、智能、安全好房子的需求不断增大,老旧小区改造升级、房地产建设提质增效前景广阔。

房贷利率下行有助于进一步释放有效需求、稳定购房者预期。首先,房贷利率下行降低了购房者的财务成本。财务成本是影响购房者市场行为的一项重要因素,在其他条件不变的情况下,价格下降,需求上升。据初步测算,以100万元贷款本金、30年期、等额本息的个人住房贷款为例,随着此次LPR调降,总还款额即本息合计减少1.9万元。这既是实实在在的真金白银,也是提振消费的积极信号。此前,公积金贷款利率已下降0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限利率同步调整,预计每年将节省利息支出超200亿元。此次房

贷利率下行将与公积金贷款利率下降形成合力,覆盖惠及更多不同类型购房者。

其次,房贷利率下行优化了购房者的行为选择,其作用在改善性需求方面表现得更为明显。若贷款比例相对较低、贷款利率相对较高,部分“想买但不急于买”的改善性需求将被暂时抑制,购房者的观望情绪也会相对浓厚。降低首付款比例、房贷利率后,置换、改善性需求有望进一步释放。这也有助于供给侧企稳。国家统计局最新数据显示,随着房地产销售回暖,房地产企业的商品房库存减少,开工建设出现改善。截至今年4月末,商品房待售面积比3月末继续减少,连续2个月减少。

房贷利率下行为市场的长期平稳健康发展注入了更多确定性。目前,保交房攻坚战已取得积极成效,购房者的预期、信心逐步企稳。房贷利率下行将促进更多有效需求释放,进一步助力房地产市场止跌回稳。与此同时,还要在供给侧下功夫,持续加大“好房子”建设供应力度,让购房者买得安心、买得称心,形成供给端、需求端的良性循环。为此,各有关部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实,强化政策协同发力,推动城市更新行动和保障房建设,加快构建房地产发展新模式,更好满足人民群众对美好居住的需求,促进房地产市场平稳健康发展。

(来源:中国新闻网)

贷款+提取 支持租购保障性住房安居

当前,各地积极构建房地产发展新模式,着力优化和完善住房供应体系,加快发展保障性住房。住房公积金管理部门出台适配政策、切实优化服务,进一步发挥住房公积金作用,支持缴存人购买和租赁保障性住房,更好满足工薪群体等刚性住房需求。

提额度 降比例 助力购房安居

近期,青海省西宁住房公积金管理中心成功发放多笔住房公积金贷款,助力缴存人购买配售型保障性住房。为做好支持工作,该中心开展“穿透式”调研,积极与主管部门沟通对接,全面审核把关,确保项目符合贷款条件。同时,组织业务、信息、法规等部室分析研判业务开办的可行性、政策合规性以及系统适应性,确保业务正常办理。

多地住房公积金管理中心也出台了类似政策,明确缴存人可申请使用住房公积金贷款以及最低首付款比例购买保障性住房,还可提取住房公积金支付首付款。

在可贷额度方面,适当提高可贷额度。安徽省合肥市住房公积金管理中心购买保障性住房最高可贷额度上浮20%。山东省青岛市住房公积金管理中心按借款申请人及配偶申贷时,住房公积金账户正常缴存余额的20倍计算贷款额度。

在首付比例方面,下调首付款比例。宁夏回族自治区石嘴山市将购买保障性住房首付款比例降低至15%;海

据实提 优服务 满足租房需求

为支持缴存人租赁保障性住房,北京、云南保山、黑龙江绥芬河、浙江温州等地住房公积金管理中心明确,缴存人可按实际房租支出提取住房公积金。

上述城市住房公积金管理中心还提供高效便捷的服务。北京住房公积金管理中心根据租赁保障性住房缴存人的授权和申请,将缴存人可提取的住房公积金从其账户直接划转至试点住房出租机构指定账户,用于支付房租,实现“一次申请,按月支付,自动到账,一站办结”。

温州市住房公积金管理中心联合相关单位提供保障

南、陕西西安、广西柳州、云南玉溪等地也明确使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的,最低首付款比例为15%,比其他房型住房公积金贷款首付款要求更低。

玉溪市住房公积金管理中心工作人员举例说,缴存人在该市行政区域内购买一套保障性住房,购房合同金额60万元,申请住房公积金贷款前首付款只需支付9万元,最高可贷款额度不超过51万元。

为更好支持缴存人贷款购买保障性住房,多地还优化了相关服务。比如,吉林省长春省直住房公积金管理分中心提出,缴存人及其配偶购买配售型保障性住房,可使用住房公积金账户余额直付购房款。签订买卖合同后,住房公积金管理中心将提取资金直接划转至配售单位和住房保障管理部门、银行签订协议的资金监管账户。

业内人士认为,对购买保障性住房的缴存人给予贷款政策倾斜,旨在降低缴存人使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的购房资金压力,尽快解决刚需住房问题。

性住房“公积金+”增值服务,为保障性住房对象提供以锁定住房公积金代替押金等优惠服务;为保障性租赁住房运营单位提供结算数字化服务等;引导享受住房公积金优惠政策的保障性租赁住房运营单位,为缴存住房对象提供优先承租、租金折扣等优惠服务。

业内人士表示,多地出台政策、优化服务,支持缴存人购买和租赁保障性住房,有利于构建房地产发展新模式,促进住房公积金与住房保障协同发展。

(来源:中国建设报)

5月房地产市场运行总体平稳

6月16日,国家统计局公布的全国房地产市场基本情况显示,1-5月份,全国房地产开发投资36234亿元,同比下降10.7%;新建商品房销售面积35315万平方米,同比下降2.9%;新建商品房销售额34091亿元,下降3.8%。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办举行的发布会上表示,今年以来随着各项稳定房地产政策加快落实,房地产市场继

开发投资跌幅略有扩大

从房地产开发投资增速来看,累计同比跌幅较上期再扩大0.4个百分点。

数据显示,1-5月份全国房地产开发投资36234亿元,同比下降10.7%;其中,住宅投资27731亿元,下降10.0%。

中房研协测评研究中心认为,受商品房销售市场影响,开发投资还将长时间处于下降区间,房企投资策略持续聚焦核心城市高品质住宅开发,以降低投资风险。当前政策层面积极利用金融手段促进经济增长,稳投资、促消费,政策支持下房地产开发投资可能将呈现结构性改善,核心城市筑底、边缘城市承压。

从房屋新开工和竣工面积数据来看,新开工指标进一步改善,竣工面积数据跌幅有所扩大。数据显示,1-5月份房屋新开工面积23184万平方米,下降22.8%。其中,住宅新开工面积17089万平方米,下降21.4%。房屋竣工面积18385万平方米,下降17.3%。其中,住宅竣工面积13337万平方米,下降17.6%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,今年

续朝着止跌回稳的方向迈进。从5月情况看,房地产市场运行总体平稳。70个大中城市房价同比降幅继续收窄,商品房库存持续减少。

一些优质房企积极拿地,且立足于高品质住宅等导向,持续促进开工节奏加快。另一方面,一些融资政策也积极到位,促进开工等指标向好发展。竣工面积跌幅有所扩大,但本身不影响各地保交房工作。目前白名单制度和融资协调机制持续推进,有助于更多项目纳入到保交付范围,对于购房者权益保障有积极作用。

到位资金情况方面,1-5月份房地产开发企业到位资金40232亿元,同比下降5.3%。其中,国内贷款6679亿元,下降1.7%;利用外资16亿元,增长49.0%;自筹资金13743亿元,下降7.2%;定金及预收款11931亿元,下降5.0%;个人按揭贷款5645亿元,下降8.5%。

严跃进认为,到位资金指标略有恶化,也要求各地进一步做好融资等工作。尤其是在专项债、专项借款等收购库存方面,各地要压实责任,促进此类资金发挥作用,也进一步促进此类资金加快回流,促进开发商资金面的持续改善。

新房销售总体平稳

新房销售方面,在各项稳楼市政策作用下,房地产销售基本平稳。1-5月份新建商品房销售面积和销售额同比降幅与1-4月份基本持平。部分一线、二线城市市场交易较为活跃,商品房销售面积和销售额保持增长。

根据国家统计局数据,1-5月份,新建商品房销售面积35315万平方米,同比下降2.9%;其中住宅销售面积下降2.6%。新建商品房销售额34091亿元,下降3.8%;其中住宅销售额下降2.8%。

从商品房单月销售情况来看,环比增长逾一成。根据国家统计局数据测算,5月新建商品房销售面积7053万平方米,环比增长10.32%,同比下降4.56%;新建商品房销售额7056亿元,环比增长13.13%,同比下降7.13%。

房地产市场仍在调整过程中

从今年前5个月全国房地产市场整体情况来看,依然处于深度调整过程中。市场信心还在修复,市场供求关系仍待改善,促进房地产止跌回稳还需要继续努力。

对此,易居研究院建议,一是要持续提高购房者和消费者收入水平,持续在存量房贷成本降低方面发力;二是要短期和中长期结合,尤其要充分认识到市场的特殊性和复杂性,加强对潜在需求挖掘方面的研究,并形成成体系的需求源;三是进一步降低购房成本,适当在更低的首付比例方面进行研究,或者探索先租后购等模式,促进购房者积极入市。

严跃进表示,尽管销售面积指标总体平稳,但需要防范跌幅扩大的风险。销售指标是各类指标的基础,加快新房项目去库存非常关键,尤其是立足于城中村改造等工作,持续促进购房需求潜力的挖掘,是各地6月份以及下半年要迫切解决的问题。

此外,从商品房库存看,连续三个月减少。截至5月末,商品房待售面积77427万平方米,比4月末减少715万平方米。其中,住宅待售面积41264万平方米,减少439万平方米。

中房研协测评研究中心指出,行业库存总量有所收缩,但按当前销售面积计算仍有11个月的消化周期。整体来看,库存分布区域分化显著,结构性矛盾突出,仍需政策精准发力。

中房研协测评研究中心预计,未来政策部署将更加有针对性,警惕政策效应减弱的风险。同时,在扩内需、促消费的宏观政策架构下,也有更多措施聚焦修复房地产基本面,如提升居民收入,支持就业、生育、教育,支持住房保障等综合作用于房地产,夯实止跌回稳的基础。

国家统计局表示,下阶段要积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实,持续推动城市更新和危旧房改造,加大“好房子”建设供应力度,促进刚性和改善性住房需求释放,积极构建房地产发展新模式,促进房地产市场平稳健康发展。

(来源:中房网)

建“好房子” 不等同于建“大房子”“贵房子”

新建住宅层高不低于3米, 4层及以上住宅设置电梯.....今年5月1日起实施的《住宅项目规范》(以下简称《规范》), 一经发布就受到多方关注。日前, 《规范》落地已“满月”。住房和城乡建设部日前举行新闻发布会, 对《规范》有关情况进行了解读。

“好房子”建设既是民生工程, 也是发展工程。住房和城乡建设部标准定额司司长姚天玮说, 《规范》是对“好房子”建设的底线要求, 将对推进“好房子”建设起到有力的引领和支撑作用。建设“好房子”, 不仅为新技术、新产品、新材料应用提供了广阔空间, 还能释放出“扩内需”“促消费”的巨大潜能, 为建筑业、房地产业转型发展开辟新赛道。

“建‘好房子’不等同于建‘大房子’‘贵房子’, 而是要通过好的设计、好的施工、好的材料、好的服务等, 解决居住中的痛点问题, 全面提升住房品质。不同地区、不同面积、不同价位都应当有不同的‘好房子’。”姚天玮说。

买房子、住房子, 居民惦记的首要问题之一就是安全。据介绍, 《规范》从结构和抗震安全、防火安全、用电安全、燃气安全、防高空坠落、应急安全等六方面着手, 全方位筑牢住宅安全防线。

比如, 在结构和抗震安全方面, 《规范》要求, 住宅建筑必须进行抗震设计, 且抗震设防类别不低于标准设防类, 这就是要求在遇到一定强度地震时, 住宅建筑能做到“小震不坏、中震可修、大震不倒”, 让人民群众生命安全有保障。用电安全方面, 《规范》要求, 家里的电源插座回路要装上“漏电保护器”, 一旦漏电, 马上自动“拉闸断电”, 避免家人触电。

中国建筑科学研究院有限公司教授级高级工程师王清勤说, 对于广为关注的通信信号问题, 《规范》也作了相关规定, 要求地下停车场、电梯轿厢这些平时容易“没信号”的地方, 实现通信信号覆盖。“万一在停车场意外摔伤, 或突发疾病, 或被困电梯, 能立刻打电话求助, 这份‘信号安全感’是危急时刻的‘救命信号’”。

住宅健康舒适性也备受人们关注。据介绍, 此次出台的《规范》, 充分考虑了当前居民对健康舒适环境的需求, 在层高、电梯设置、日照、供暖等多个方面, 明确了相关具体要求, 从大家日常居住的痛点出发, 针对性地提升了标准水平。

住宅户内日照方面, 原标准规定每套住宅应至少有一个卧室或起居室能“获得冬季日照”, 但没有明确具体日照时长的要求。这次《规范》要求, 每套住宅至少有一个卧室或起居室能“满足日照标准”。例如在北京, 需要满足大寒日2小时日照标准, 即在大寒日这一天, 每套住宅至少有一个卧室或起居室能够满足累计2小时的日照时长。这一规定, 让日照标准能够更好地落实到每套住宅、每户人家, 进一步强化了日照标准的普惠性,

提高了百姓的获得感。

标准的实施是整个标准化活动中最重要的一环。住房和城乡建设部标准定额司一级巡视员王玮介绍, 住房和城乡建设部将抓好相关宣传培训, 指导设计人员、施工图审查人员、施工单位人员尽快熟悉、掌握《规范》。此外, 在梳理修订国家层面相关推荐性标准的同时, 还将指导支持地方标准、团体标准先行先试, 鼓励结合各地自然条件和社会经济发展水平以及市场供需情况, 探索在国家层面标准的基础上进一步细化、提升有关技术措施要求, 更好支撑规范有关功能、性能要求落地。

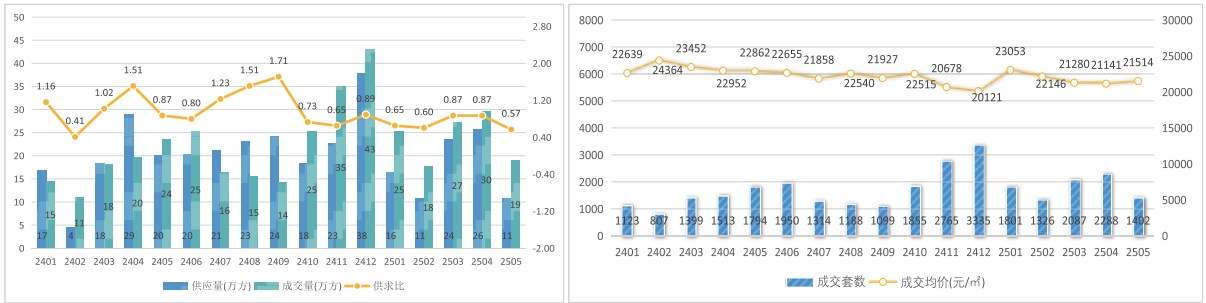
据介绍, 住房和城乡建设部还将指导督促地方依据《建设工程质量管理条例》《实施工程建设强制性标准监督规定》等有关法律法规, 加强监督管理, 落实好建设、规划、勘察、设计、施工、监理等各方的主体责任, 严格执行《规范》及其他相关的强制性工程建设国家标准。加强《规范》实施的监督检查, 检查内容包括工程项目的设计、施工、验收等是否符合标准, 工程项目采用的材料、设备是否符合标准等, 并及时通报违法违规行为, 依法对违反强制性标准的行为进行处罚。

(来源: 人民日报)

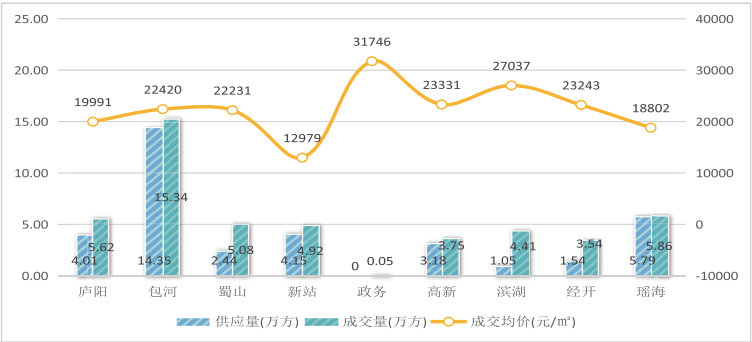
合肥市2025年4月-5月
新建商品房市场监测报告

1、住宅市场

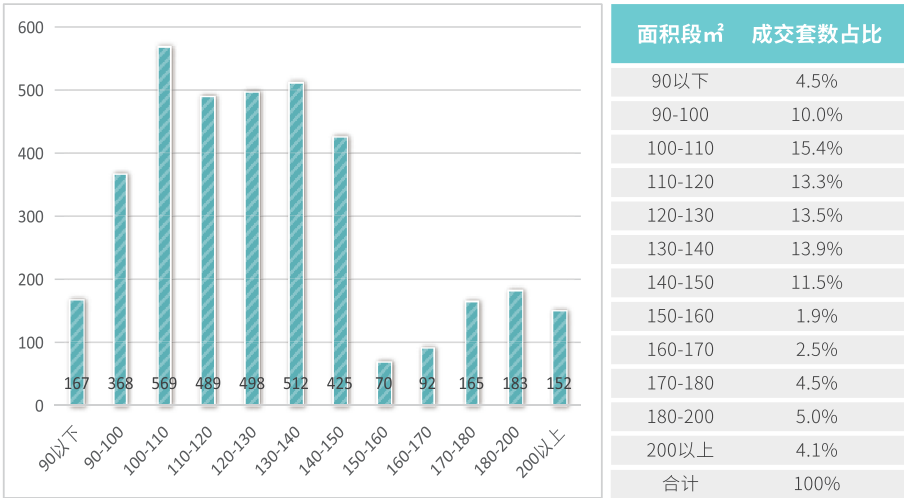
2025年4月-5月，合肥市区住宅供应面积36.51万方，成交面积48.56万方，供求比0.75，共成交3690套，成交均价21286元/㎡，成交总金额约103.37亿元。



其中包河区以14.35
万方居供应首位，并以
15.34万方居成交首位，
政务区以成交均价31746
元/㎡居价格首位。



其中100-110
㎡成交套数最多，占
比15.4%;130-140
㎡和120-130㎡紧
随其后，刚改、改善
为市场主导。

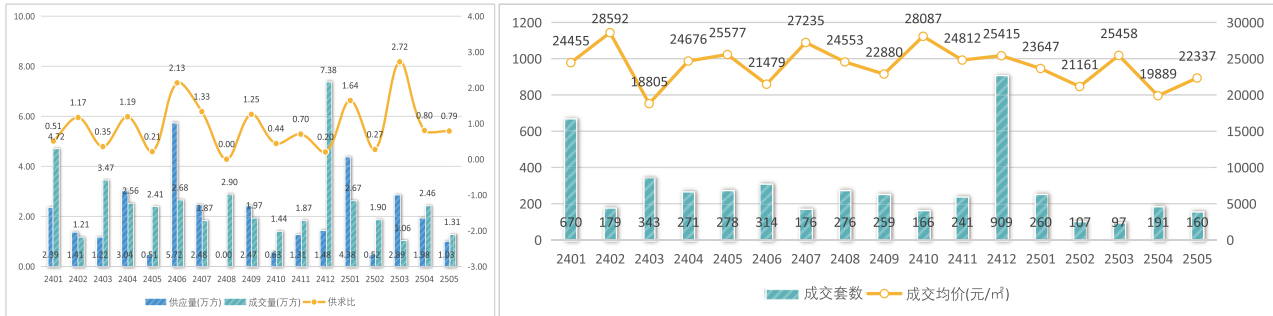


2025年4月-5月，庐阳区大杨镇板块万科悦映青川项目以2.45万方，共222套，位居成交量榜首。

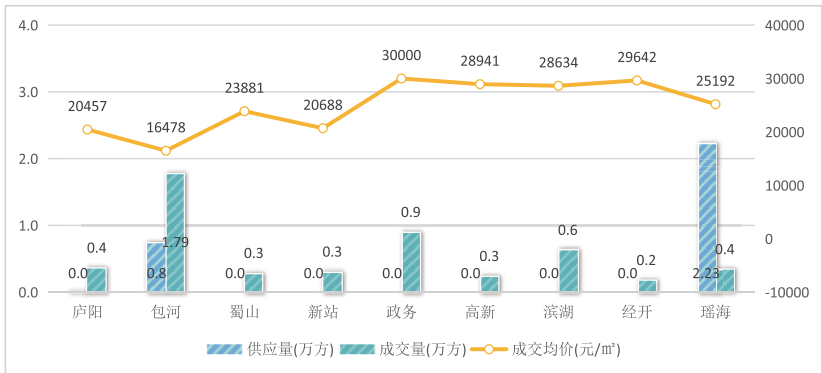
2025年4月-5月，滨湖区环湖板块华润望雲项目以5.46亿，均价24657元/㎡，位居成交金额榜首。

2、商业市场

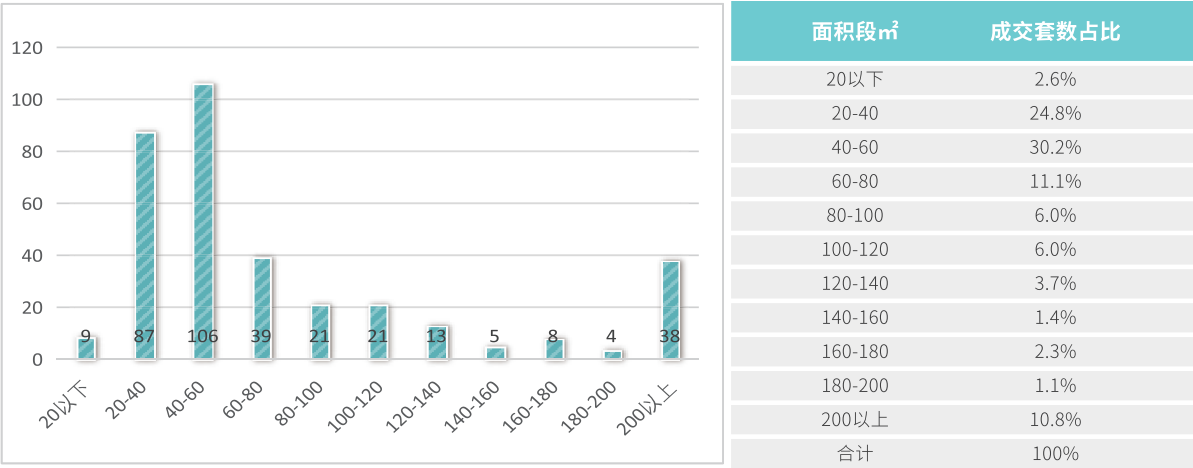
2025年4月-5月，合肥市区商业供应面积3.01万方，成交3.77万方，供求比0.8，共成交351套，成交均价20738元/㎡，成交总金额约7.82亿元。



其中瑶海区以2.23万方居
供应首位，包河区以1.79万方
居成交首位，政务区以30000
元/㎡居价格首位。



其中40-60㎡是商业成交主力，占比30.2%;其次是20-40㎡和60-80㎡，分别占比24.8%和11.1%

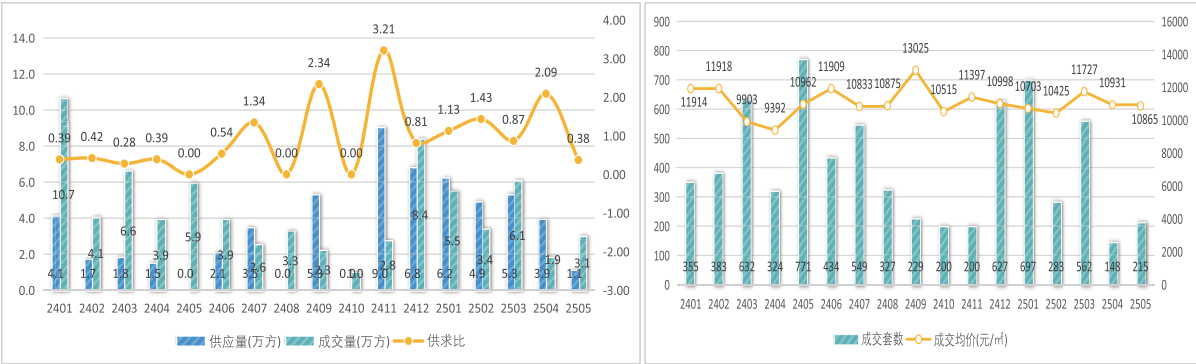


2025年4月-5月，包河区绿地中央广场项目成交9518㎡，成交均价12793元/㎡，位居成交量榜首。

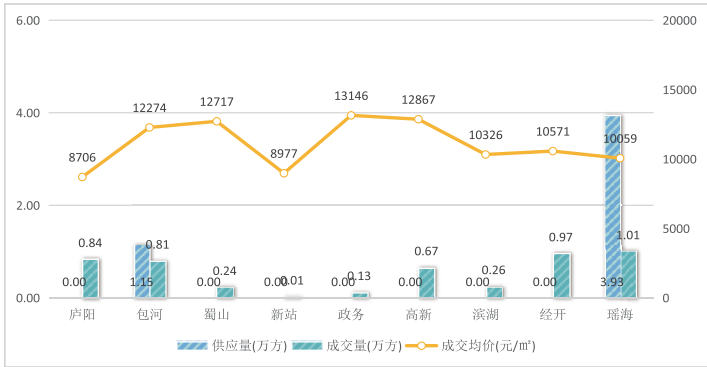
2025年4月-5月合肥市区商业成交面积TOP10					
排行	项目	区域	面积(平方)	套数	均价(元/㎡)
1	绿地中央广场	包河	9518	53	12793
2	招商东望府	包河	4164	37	18728
3	华宇信达锦绣蘭庭	包河	2477	54	15925
4	中国铁建青秀城	蜀山	2405	3	24000
5	汇东商务中心	瑶海	2016	10	24143
6	国能首府九号	庐阳	1795	11	13909
7	华润万橡府	新站	1633	13	20666
8	世袭庄园	庐阳	932	1	24000
9	融创信达政务壹号	政务	916	7	30000
10	信地城市广场	瑶海	893	5	29206

3、办公市场

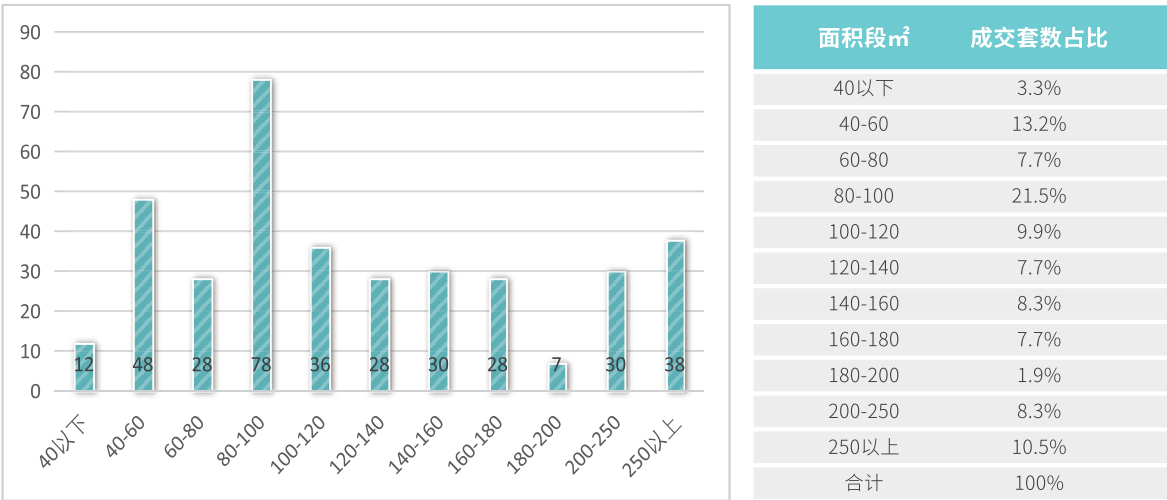
2025年4月-5月，合肥市区办公供应面积5.09万方，成交面积4.94万方，供求比1.03，共成交363套，成交均价10891元/㎡，成交总金额约5.38亿元。



其中瑶海区以3.93万方居供应首位，并以1.01万方居成交首位，政务区以成交均价13146元/㎡居价格首位。



其中80-100㎡以上是办公成交主力，占比21.5%;其次是40-60㎡，占比13.2%。



2025年4月-5月，庐阳区伟星玖樾台项目成交6172㎡，成交均价8228元/㎡，位居成交量榜首。

2025年4月-5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/㎡)
1	伟星玖樾台	庐阳	6172	58	8228
2	汇东商务中心	瑶海	5657	31	12005
3	龙湖光年	高新	4836	23	13466
4	海尔地产云玺	经开	3355	8	12298
5	置地天玺	经开	2188	11	10611
6	安徽中星城	瑶海	1739	11	9280
7	文峰中心	经开	1548	11	7500
8	世纪中心	庐阳	1493	17	10039
9	万事通大厦	瑶海	1462	12	4642
10	翡翠天际	包河	1422	8	7500

(克而瑞安徽公司供稿)

合肥市二手房市场

2025年5月供求分析

市场成交:二手住宅环比增长2.2%,同比上涨12.2%

根据贝壳找房实时监测数据:5月二手住宅成交量环比增长2.2%,同比上涨12.2%;新房住宅环比增长6.6%,同比下降46.7%;整体市场环比增长3.0%,同比下降6.5%。分析来看,本月二手住宅成交增长主要有三个方面原因:

一是政策持续利好。本月央行出台的新政十条包含降低公积金贷款利率等重要举措,叠加合肥延续购房补贴政策的双重刺激,有效降低了购房门槛和交易成本,刺激刚需及改善型需求的入市意愿。

二是市场延续“以价换量”。房价持续回调使得高新、滨湖和肥西等区域的房源性价比优势不断凸显。值得注意的是,套均价在100万以下的房源占比持续上

升,吸引了预算有限的刚需购房者,推动市场成交量稳步回升。

三是新房市场被分流。5月合肥新房供应减少,开发商推盘节奏缓慢,且处在优惠政策空档期,在补贴政策尚未明朗的情况下,促使部分购房需求转向更具价格优势的二手房市场。

从周度成交走势来看,5月二手房市场呈现“先扬后抑”的特征,虽然中旬受政策刺激影响成交短暂回升,但政策边际效应在逐渐递减,叠加新增带看量和客源量等先行指标持续走弱,市场增长动力明显不足,且随着传统销售淡季效应逐步显现,在缺乏后续政策加码的情况下,预计后续市场成交或将止升回跌。

成交区域:七区域增长,肥西首登区域榜首

从区域来看,肥西县以11.6%的成交占比首次跃居区域榜首;其次是庐阳区和包河区,分别占11.4%和11.3%。与上月相比,七区域增长,五区域下降。其中高新区涨幅最大,环比上涨32.9%;其次是肥西县和肥东县,分别增长24.7%和17.6%。此外,长丰县、滨湖新区和庐阳区等区域也不同程度的上涨。下降区域来看,经开区跌幅最大,环比下降17.0%;其次是政务区和包河区,分别下降14.1%和9.2%。新站区和蜀山区跌幅相对较小,跌幅在4.9%左右。

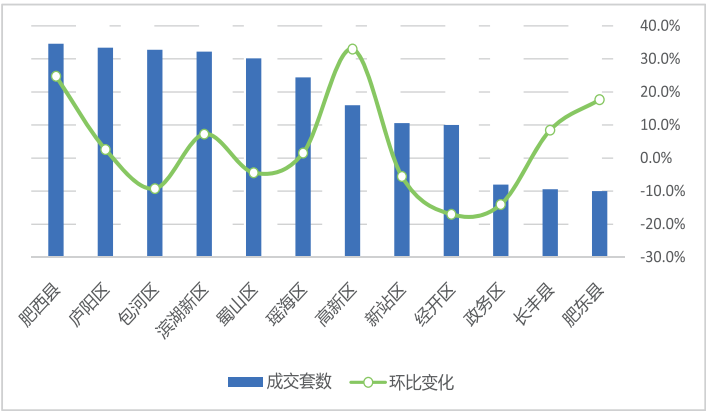


图:2025年5月合肥不同区域二手房成交量及环比变化(单位:套、%)

热点小区:禹洲天玺位居成交榜首,刚需市场主导成交

从具体小区来看,本月成交量最高的小区是肥西县的禹洲天玺,荣登最热门小区榜首;成交量第二的小区是高新区的国轩K西嘉,成交量第三的小区是庐阳区的万科森林公园朗庭。TOP30小区中,大多数小区套均价低于150万元,200万元以上成交屈指可数,反映出在当前市场环境下,购房者对价格更为敏感,较低的套均价不仅意味着更低的购房门槛,还能有效减轻月供压力,对刚需购房者具有较强吸引力。

本月热门成交TOP30小区中,高新区上榜最多,占据9席。其次为肥西县和经开区,分别上榜7席和4席。

从地理分布特征看,西南方向区域成为成交热点集中地,其较高的性价比优势吸引了大量购房者,形成明显的区域集聚效应。

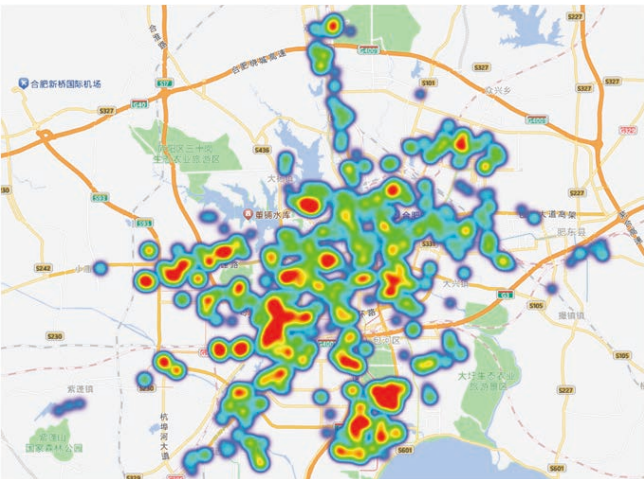


图:2025年5月合肥二手房成交热力图

楼盘名称	城区	套均价	套均面积	每平米均价
禹洲天玺	肥西县	140.5	124.0	11329
国轩K西嘉	高新区	61.7	49.4	12504
万科森林公园朗庭	庐阳区	167.0	92.9	17978
华南城紫荆名都馨园	肥西县	59.3	85.6	6930
滨湖假日翰林园	滨湖新区	115.5	86.8	13305
保利香槟国际	政务区	205.4	102.8	19987
中海原山	蜀山区	135.5	100.8	13437
依澜雅居	经开区	166.4	109.9	15143
通和易居同辉北苑	蜀山区	98.1	45.2	21715
和昌中央悦府	肥西县	89.9	89.6	10035
蓝光雍锦半岛	高新区	217.1	124.9	17382
禹洲华侨城三期枫园	肥西县	91.1	79.9	11408
华南城紫荆名都四期锦园	肥西县	67.2	100.3	6705
海亮九玺	高新区	140.0	96.9	14440
望江台璟宸	高新区	172.7	116.1	14869
蜀南庭苑	高新区	76.8	84.5	9080
祥源城	高新区	152.5	92.0	16563
祥源金港湾公馆	高新区	224.9	118.9	18914
华润凯旋门二期	政务区	180.0	79.7	22569
恒大帝景	长丰县	74.7	117.9	6338
佳源巴黎都市(四期)	滨湖新区	197.6	110.5	17885
高速滨湖时代广场	滨湖新区	177.3	123.3	14384
保利柏林之春	高新区	133.6	110.1	12141
北张家园	肥西县	46.8	98.5	4751
伟星悦璟台	肥东县	69.0	105.6	6536
御景前城	经开区	96.6	83.0	11633
西子曼城	高新区	117.3	91.6	12795
融创城融和园	经开区	163.2	102.2	15969
铜冠花园	经开区	208.0	97.7	21302
花园锦绣大地城	肥西县	88.5	93.2	9489

表:2025年5月合肥市二手成交热点小区(单位:万元、元/平方米)

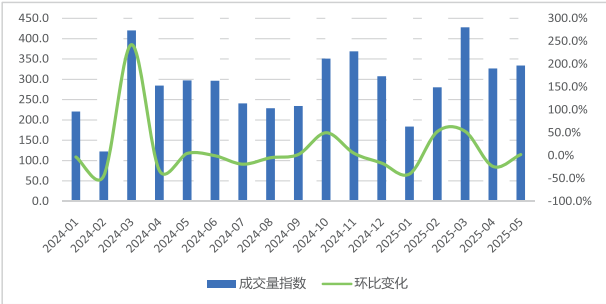


图:合肥贝壳二手房月度成交量走势(2020年1月为基期)

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

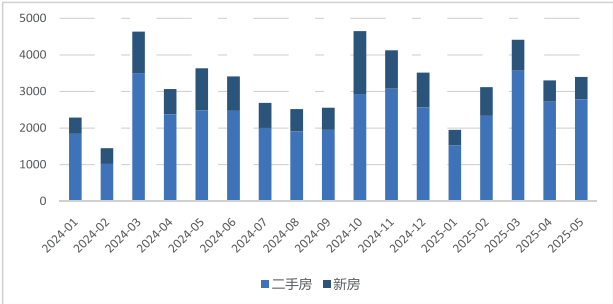


图:合肥贝壳新房与二手房月度成交量走势(单位:套)

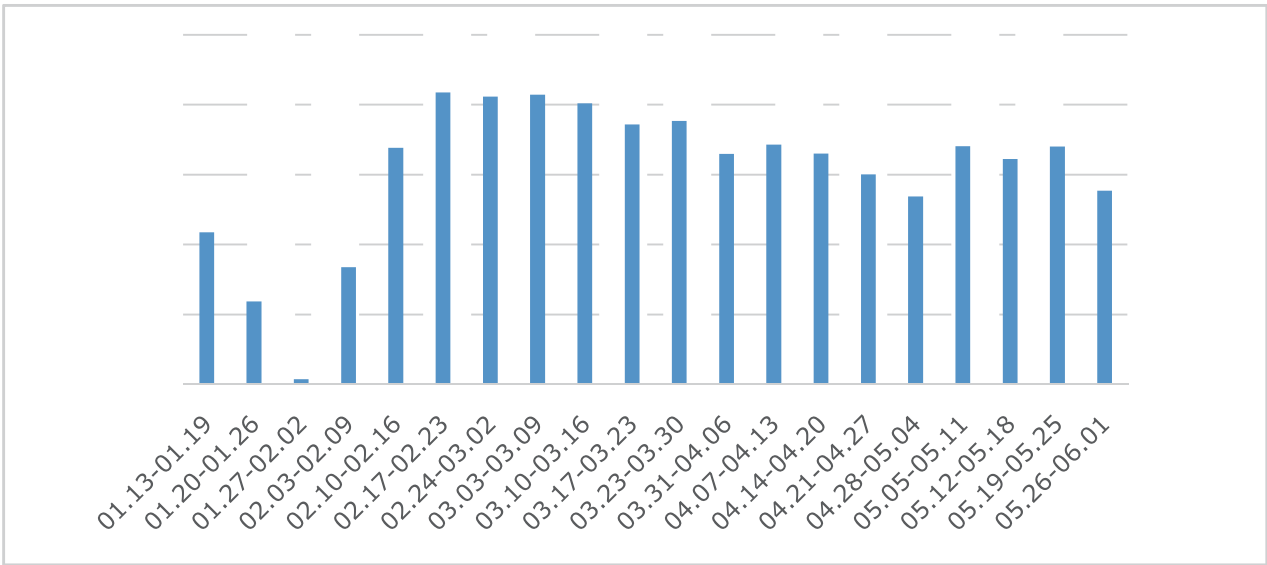


图:合肥贝壳二手房周度成交量走势(单位:套)

成交均价:环比下降5.0%, 房价指数继续下滑

从价格指数来看,5月合肥二手住宅价格指数为87.5,环比下降1.5,同比下跌18.1,房价指数继续下滑。从成交均价来看,5月二手住宅成交均价13061元/平方米,环比下降5.0%,同比下跌17.7%。从区域房价来看,两区域上涨,九区域下降,一区域持平其中长丰县房价增长1.6%,政务区房价下降17.4%。

从各区域房价指数来看,所有区域全部下滑。其中庐阳区跌幅较大,环比下跌3.0;其次是滨湖新区和包河区,分别下降2.2和2.1;蜀山区跌幅最小,仅下跌0.1。

总价结构:套均价回落, 环比减少6.7万元

5月合肥二手住宅成交套均价131.4万元,环比减少6.7万元,同比减少21.4万元。从总价段来看,100万以下总价段占比最高,占45.0%;其次是100万-150万和150万-200万总价段,分别占25.8%和14.8%。与上月相比,100万以下和150万-200万总价段占比分别增长1.5和1.3个百分点;其他总价段占比从低到高分别下降1.9、0.4和0.4个百分点。

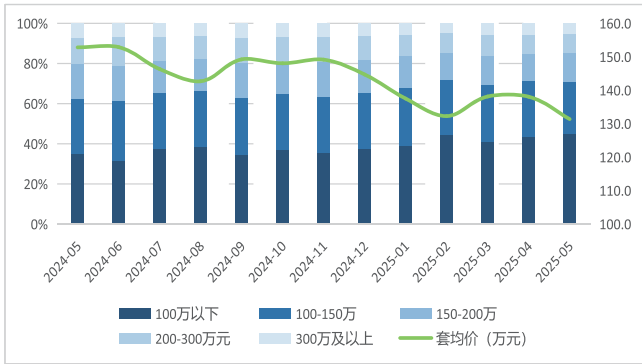


图:各总价段二手住宅成交占比及套均价走势 (单位:%、万元)

议价空间:议价空间25.8%, 增长1.5个百分点

5月合肥二手住宅平均议价空间为25.8%, 环比增长1.5个百分点, 同比上涨4.8个百分点。从市场格局来看,议价空间的持续扩大既表明购房者议价能力提升,也揭示了市场需求相对不足的现状。在供大于求的市场环境下,卖方为促成交易不得不接受更大程度的让价。从区域来看,政务区议价空间最高,为28.6%;其次是肥西县和蜀山区,分别为27.4%和27.2%;即便议价空间最低的肥东县也维持在19.5%的较高水平。与上月相比,经开区的议价空间增加2.9个百分点;肥东县下降2.7个百分点。

从面积段来看,90平方米以下议价空间最大,为27.1%;其次是120-144平方米和90-120平方米,分别为26.8%和24.5%。与上月相比,144平方米及以上议价空间保持稳定,其他面积段议价空间从低到高分别增长2.2、1.2和1.4个百分点。

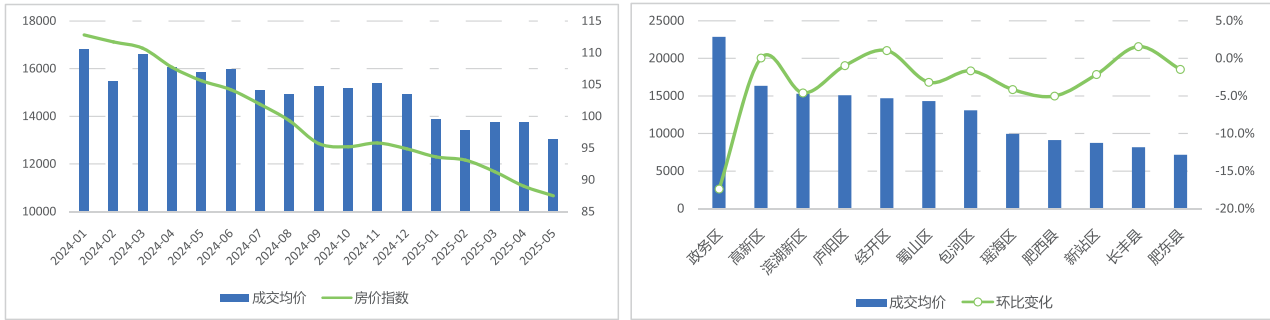


图:合肥贝壳二手住宅成交均价和价格指数走势 (单位:元/㎡)

图:2025年5月不同区域成交均价和环比变化 (单位:元/㎡、%)

城区	基期房价指数 (2018-11)	12月	1月	2月	3月	4月	5月
包河区	100	98.9	96	95.3	93.2	93.1	91
滨湖新区	100	84.4	81.6	81	78.1	76.7	74.5
经开区	100	96.9	96.6	95.9	95.3	93.6	91.6
瑶海区	100	84.1	83.7	83.4	81	78.7	78.3
高新区	100	90.2	88.8	88.1	86.7	83.5	82.5
庐阳区	100	106.8	106.7	106	103.6	100	97
蜀山区	100	88.7	88.1	88.3	86.9	83.3	83.2

图:近半年来各城区月度价格指数变化

面积结构:套均面积持续上扬, 连续三个月超过100㎡

5月合肥二手住宅成交套均面积为100.6平方米, 环比增加0.1平方米。从各面积段来看,90平方米以下面积段占比最高,占40.1%;其次是90-120平方米和120-144平方米面积段,分别占38.7%和14.7%。与上月相比,90-120平方米和120-144平方米占比分别增长0.5和1.9个百分点;90平方米以下和144平方米及以上占比分别下降1.7和0.7个百分点。

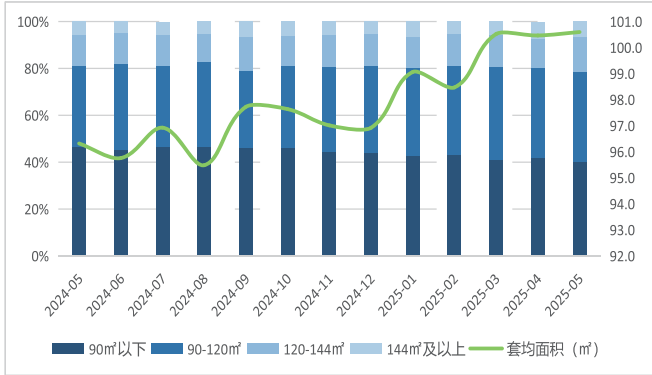


图:各面积段二手住宅成交占比及套均面积走势 (单位:%、㎡)

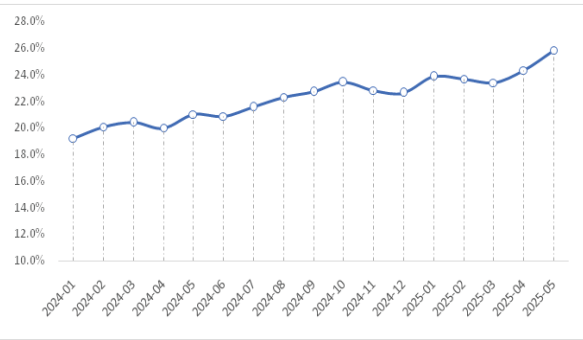


图:合肥二手住宅月度议价空间走势 (单位:%)

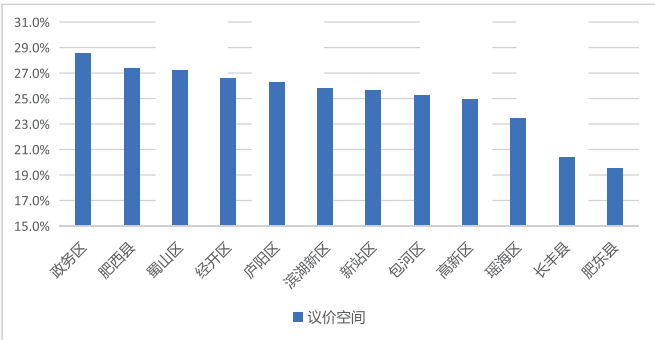


图:本月各区域议价空间走势 (单位:%)

面积段	1月	2月	3月	4月	5月
90㎡以下	23.8%	23.4%	24.3%	24.9%	27.1%
90-120㎡	23.3%	22.8%	23.3%	23.4%	24.5%
120-144㎡	24.6%	24.6%	23.3%	25.4%	26.8%
144㎡及以上	23.5%	24.0%	21.0%	23.1%	23.1%

图:2025年来各面积段议价空间走势 (单位:%)

租售比分析:租售比1.73%, 增长0.08个百分点

5月合肥楼市租售比攀升至1.73%，环比增长0.08个百分点，同比上涨0.19个百分点，反映出住房租赁市场投资回报率正在逐步提升。从区域来看，其中瑶海区租售比最高，为2.13%；其次是肥西县和新站区，分别为2.12%和1.97%。而政务区因房价较高，租售比仅为1.28%，处于全市较低水平。整体来看，区域分化较为明显，外围区域因房价相对较低，租售比更具优势，而核心城区因高房价拉低了租金回报率。



图:合肥楼市月度租售比走势(单位:%)

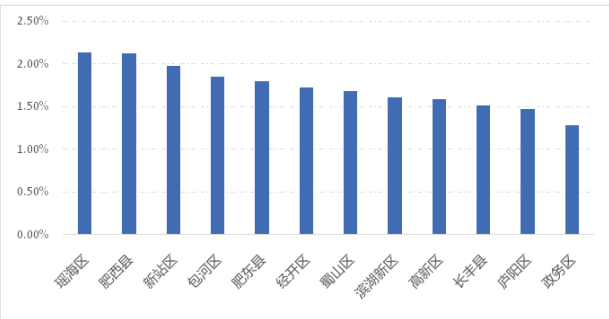


图:本月合肥各区域租售比走势(单位:%)

户籍来源分析:本市占比小幅回落, 阜阳、蚌埠贡献较高

5月份，本市户籍购房占比为36.4%，较上月下降1.1个百分点；其次是六安市和安庆市，分别占13.2%和10.3%。而马鞍山、宿州等临近南京的城市占比偏低，反映出南京都市圈对省内购房需求的分流效应。与上月相比，阜阳市和蚌埠市增幅居前，分别提升0.9和0.4个百分点；而滁州市则出现0.6个百分点的明显下滑。

从本市户籍购房者的区域占比来看，庐阳区以4.6%的占比最受欢迎；其次是瑶海区和包河区，分别占4.4%和4.3%。而政务区仅占1.0%，成为本市居民置业意愿最低的区域。这一分布格局既反映了老城区配套成熟的吸引力，也显示出高房价区域对本地刚需客群的挤出效应；同时政务区作为高端改善区域，其客群更多来自省内其他城市的高收入群体。

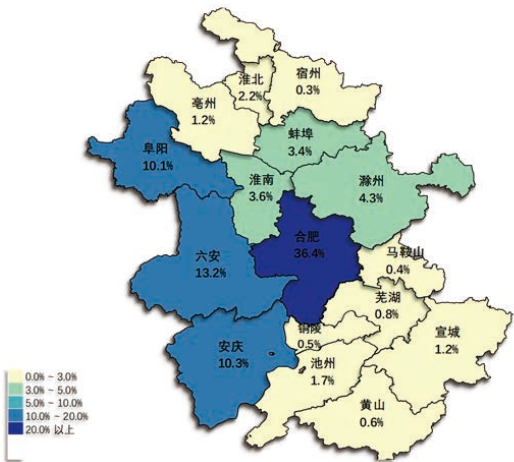


图:5月省内客群在合肥买房占比情况(单位:%)

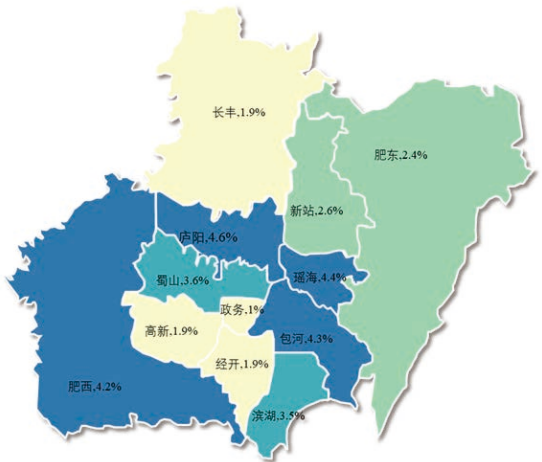


图:5月本市户籍购房客群分布(单位:%)

成交节奏:房源去化周期延长, 客源决策效率提升

5月房源成交周期227.1天，环比延长7.8天，同比延长13.9天；客源成交周期112.5天，环比缩短14.9天，同比延长8.0天。从成交情况来看，一方面，5月信贷政策优化提振了部分购房者的置业意愿，加之业主让价意愿增强，促使客户决策效率提升；另一方面，由于市场房源供给充足，买方选择空间扩大，导致房源去化周期持续处于高位。

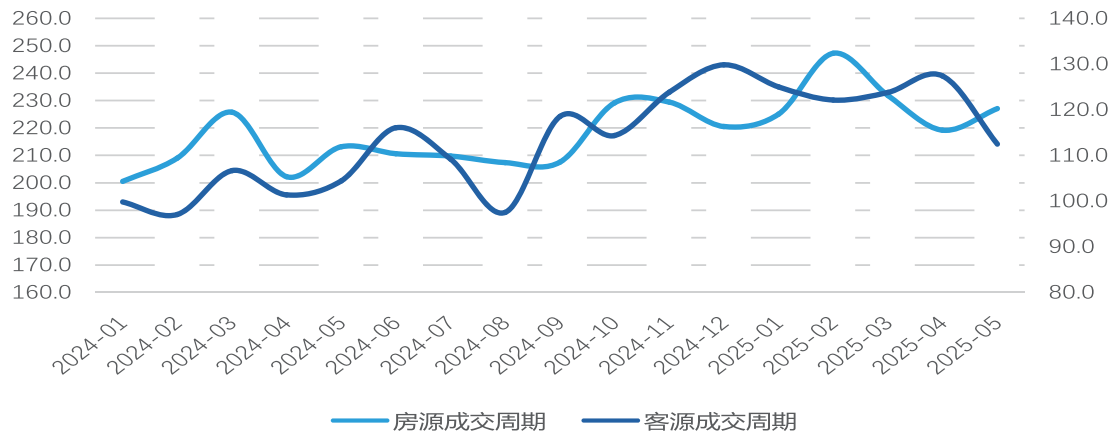


图:合肥贝壳二手房成交周期(单位:天)

市场预期:业客预期继续下滑, 市场观望情绪逐渐升温

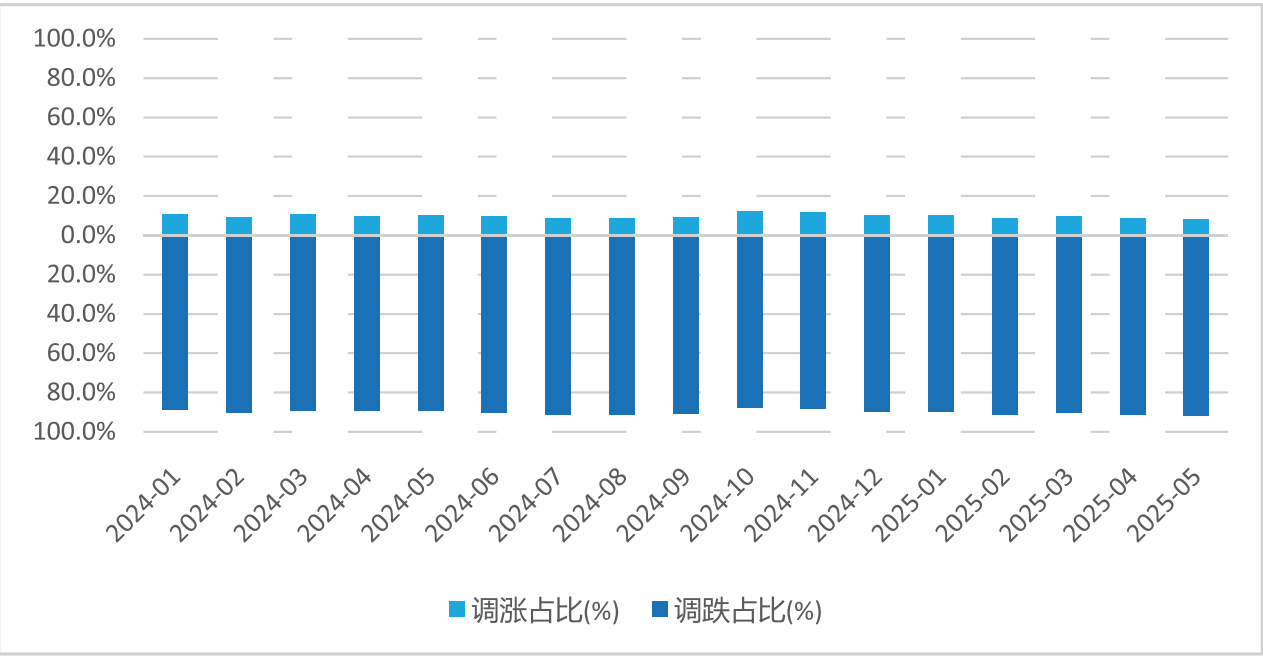
5月合肥市二手房新增挂牌房源量环比下降4.7%；新增挂牌均价17454元/平方米，环比下降1.0%。从挂牌走势来看，由于市场成交量价回落，业主挂牌意愿和价格预期也有所下滑，新增挂牌量价环比均持续回落。



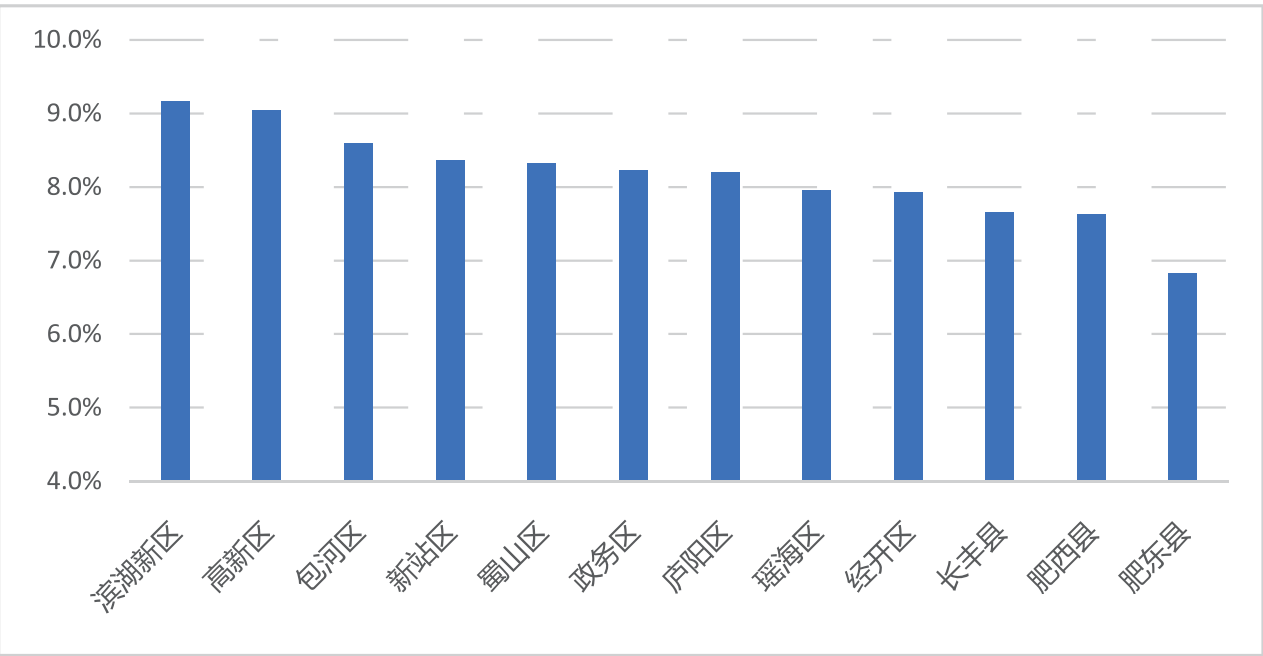
图:合肥贝壳新增挂牌房源量及挂牌均价月度走势(单位:套、元/㎡)

调涨占比继续下降。从房源调价来看，5月合肥二手住宅调价房源中调涨占比为8.3%，较上月下降0.3个百分点，调涨占比继续保持低位。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。

从各区域来看，滨湖新区调涨占比为9.2%；其次是高新区和包河区，分别为9.0%和8.6%。肥东县最低，为6.8%。与上月相比，滨湖新区增长0.7个百分点，政务区下降1.1个百分点。

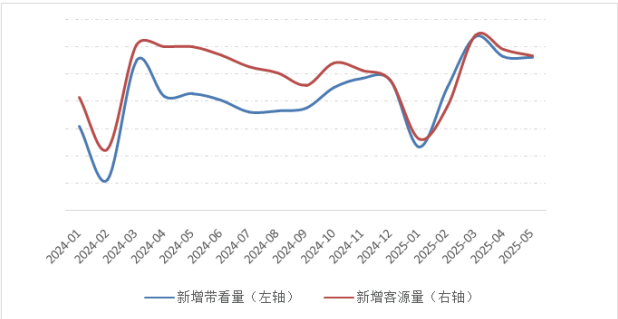


图：合肥业主房源调涨和调降占比(单位：%)

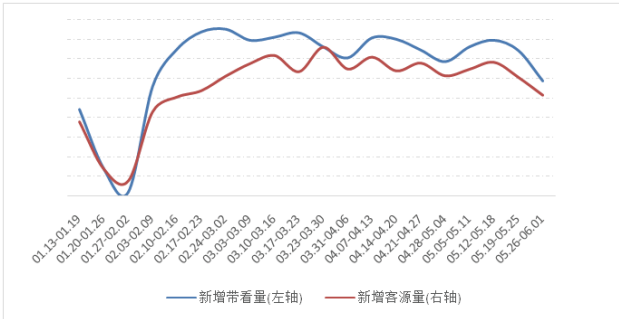


图：本月各区域业主房源调涨占比与环比变化(单位：%)

5月新增带看量环比下降0.3%，同比上涨25.3%；新增客源量环比下降3.6%，同比下跌4.8%，新增带看与客源指标双双下滑，客户看房积极性减弱，成交转化难度加大。从周度走势观察，自5月中上旬起，新增带看和客源指标持续下行，反映出市场增长动能正在减弱。考虑到当前已进入传统淡季，在客户入市意愿持续走弱的背景下，预计后续市场成交或将止升回跌。



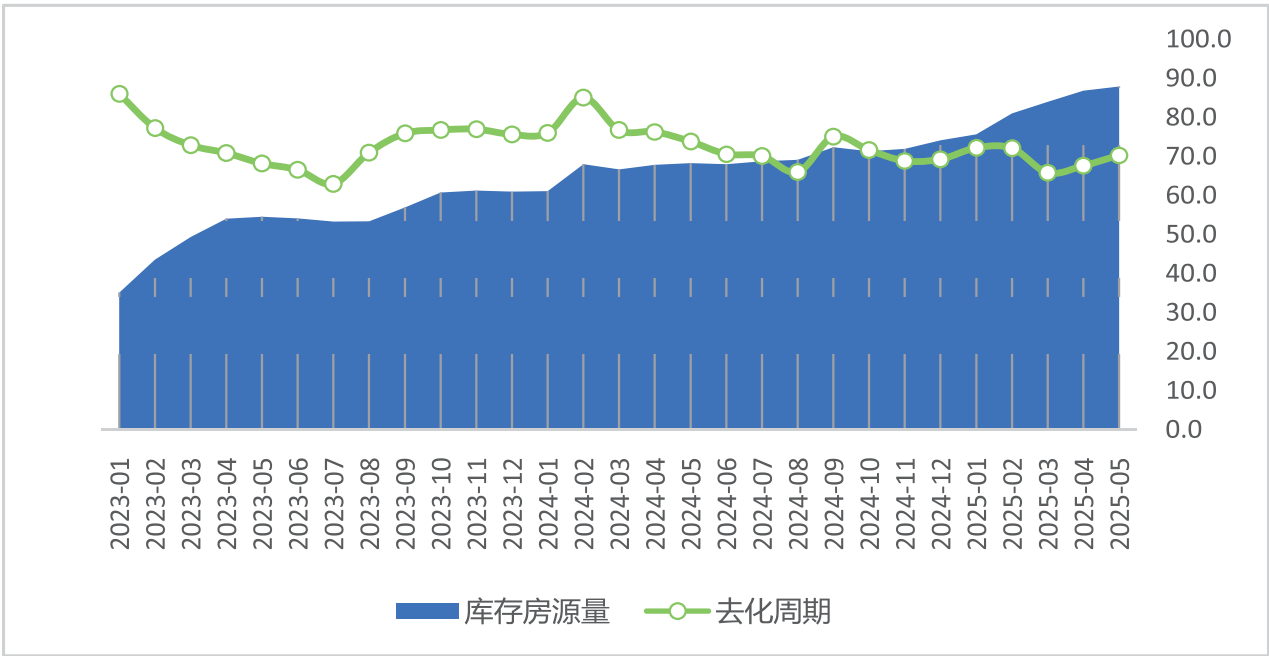
图：合肥贝壳二手房新增带看、新增客源量月度走势



图：合肥贝壳新增带看、新增客户量周度走势

库存与去化周期：库存持续攀升，去化压力仍存

截至5月末，合肥贝壳二手住宅库存房源量环比增长0.5%，同比上涨10.9%，库存房源再次攀升；平均去化周期为70.4个月，环比延长2.7个月，同比缩短3.5个月，市场仍面临较大去化压力。



图：截至5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)

云上房展Show,托起百姓安居梦

——“乐居合肥·乐享生活”云上房展会圆满收官

5月28日,随着万科专场直播的落地,由合肥市住房保障和房产管理局指导,市房地产业协会与市住房租赁协会联合主办的“乐居合肥·乐享生活”云上房展会圆满收官。这场历时一个月的云端盛会,以“政策直通、品质推介、大咖解读、福利惠民”四大核心板块,开启了一场“足不出户,一键看房”的全新体验,累计吸引超1.5万人次线上观看,收获点赞超83.6万次,以创新模式和扎实成效,交出一份亮眼的“云端安居”答卷。

权威护航,政策市场同频共振



本届房展会充分发挥政府指导优势,搭建起政府、企业与市民之间的沟通桥梁。福利叠加,市场持续升温。五一假期期间,21个楼盘联动推出“购房最高享政府10万补贴”“线上直播间专属优惠券”“一口价房源”等多重优惠,叠加“来访礼”“安家礼”等福利,形成“政策+企业”双重让利模式,拉动了一波假期云上看房热潮。



大咖云集,深度解码市场趋势。展会特邀合肥大学房地产研究所顾问凌斌、安徽建筑景观设计院院长董义雷、克而瑞安徽区域总经理周开拓等多位行业专家,围绕“好房子”标准、“新计容”政策、构建房地产新模式等主题开展深度对话,累计曝光量近10万次,单场直播最高点赞量达5.6万次。直播期间主题鲜明,亮点多多,特别是凌斌教授从性价比、品价比、心价比三个方面全新解读人们心目中的“好房子”,引发了购房者的深度共鸣。

租购联动,足不出户云端选房



展会以“云展示、云互动”为核心,联动房企与租赁企业,推出7场专题直播,覆盖住宅、公寓、保障性租赁住房等多元产品,实现“足不出户,购租好房”。房企专场中,合肥城建、高速地产、中海地产、万科等房企通过高流量曝光与精准转化工具实现品牌渗透。其中,合肥城建以19.03%的评论率实现展会“开门红”;高速地产以3.9万曝光量和5.6万次点赞量领跑房企,彰显其品牌影响

数据亮眼,见证服务品质升级

展会通过精准运营和福利加码,以“直播看房+实时答疑”打破时空限制,让“指尖选房”成为现实。各项亮眼数据印证了服务升级成效。

全域覆盖。累计开播774分钟,吸引超1.5万观众线上观看,收获点赞80多万次、评论近2800条,用户参与热情高涨,高效转化。小风车功能平均转化率达20.8%,租赁专场表现尤为突出,承寓专场以37.8%的转化率,直接拉动多套房源的签约转化。长效连接,新增精准粉丝4847人,搭建起可持续服务的用户池,为后续深耕市场奠定基础。

本次云展会开创性地实现了“三个融合”:政府公信力与企业专业力融合,住房市场与租赁市场融合,传统服务与数字科技融合。本次云展会是应对市场变化的创新

力;中海地产则以18.6%的小风车转化率突围,精准触达改善型需求客群;万科更是以接地气的现场走播形式展示40天“四开四罄”四里河板块首例新计容楼盘的鲜明特色。

租赁专场中,滨纷公寓以内容互动引人入胜,安居承寓以转化效率深度突围,高新云果更是创下人均停留时长27.35分钟的喜人效果。



实践,更是合肥房协与租赁协会践行“四个服务”使命的积极探索。未来,协会将继续深化“云上+线下”融合模式,以更精准的政策解读、更优质的产品、更贴心的服务,巩固合肥房地产市场回稳态势,真正助力合肥市民实现“乐居合肥·乐享生活”的安居梦!



(市房协供稿)

市住房保障和房产管理局 切实开展物业小区防汛工作

为落实市防汛抗旱指挥部《关于启动防汛IV级应急响应的通知》部署要求,切实做好强降雨防范应对和住宅小区防汛工作,6月19日上午,市住房保障和房产管理局召集各县(市)区、开发区住建部门召开专题会议,对防汛工作作出再安排、再部署、再强调。

一是全面排查隐患。再布置排查重点部位和排水管道,重点排查清理管道堵塞问题,问题立行立改。二是提前预置物资。重点对往年易涝小区、地下车库和低洼区域做好防水挡板、排水泵、沙袋等物资预置,绝对禁止地下车库住人问题。三是落实巡查值守。做好值守人员力量安排,加强夜间力量巡查和人员值守,确保紧急情况有力量处理。四是畅通信息渠道。保持通讯畅通,落实防汛指令,及时报送点上情况。遇到紧急情况,第一时间报告属地政府负责人,协调相关市政部门,寻求专业力量支持,做好人员疏散,确保安全度汛。五是加强督导检查。各地加强督查检查,对于疏于防范,脱岗懈怠,贻误处置,造成严重后果和负面舆情的,要坚决倒查追责。

会后,市住房保障和房产管理局立即组织深入瑶海区海尔智慧公馆、玉兰苑等重点小区开展防汛工作专项检查,全面察看地下车库出入口、地下室及人防、首层出入口,外围排水管线、排水泵及控制柜、屋面防水及雨水管、外立面等情况,重点检查防汛物资配备的种类、数量,以及地下车库潮湿积水和抽风排水设备运转情况,特别是地下地库“四件套”(挡水板、沙袋、抽水泵、驼峰)关键防汛设施设置情况。

下一步,市住房保障和房产管理局将持续做好汛期物业小区安全隐患排查整治工作,继续加大动态监测、滚动排查和雨后工作复盘总结,切实保障居民生命财产安全。(来源:市住房保障和房产管理局官网)

市房产局携手高德地图 升级长租公寓服务助力毕业生安居

近日,合肥市住房保障和房产管理局与高德地图达成合作,正式上线“长租公寓”租房服务功能,为高校毕业生、新市民等群体提供更为便捷、高效的租房体验。通过此次合作,合肥市进一步推动了“互联网+住房租赁”的深度融合,致力于打造更加优质的住房租赁市场环境。

据了解,用户只需在高德地图上搜索“长租公寓”,即可实时查看全市100多个长租公寓项目的地理位置、导航路线及企业联系电话,实现“一键找房、一键咨询、一键抵达”。这一创新服务模式不仅简化了租房流程,还大大降低了租房成本与风险,真正实现了让青年人才少跑腿、信息多跑路的目标。

在房源审核方面,高德地图——“长租公寓”版块内的房源以国有住房租赁企业为主导,所有房源项目均通过市租赁平台的严格审核,确保“人、房、产权”三真实,租金透明、合同备案规范,有效杜绝了虚假房源和中介费等问题,为租户提供了更加安全、可靠的租房环境。

为进一步支持高校毕业生与青年人才,合肥市还推出了一系列专项优惠计划。如安居·承寓推出的毕业生“鸿鹄”计划,以及滨纷公寓推出的缤纷筑梦计划,旨在

为青春梦想筑巢,助力青年人才在合肥安居乐业。

同时,合肥市住房保障和房产管理局还升级改造了“合肥住房”微信小程序,重点打造了租赁住房“品牌公寓”版块。用户现在可以通过“地图找房”功能在线预约看房、直联企业管家,实现“足不出户选好房”的便捷体验。

除线上便捷服务外,合肥市还同步加强了线下支持。在2025年“合肥请您来”系列活动中,合肥市住房租赁协会组织住房租赁企业设立现场服务点,为租户提供政策咨询、看房指导等一站式租房服务。未来,合肥市还将联合更多企业推出长租优惠,并拓展“青年社区”功能,增设人才驿站、自习室等共享空间,定期举办夜校沙龙、文化交流活动,让租房不仅是“住有所居”,更是“居有所乐”。(来源:市住房保障和房产管理局官网)

市房产局举办政府信息公开专题培训

为切实提升政府信息公开工作的法治化和规范化水平,6月11日,市住房保障和房产管理局举办政府信息公开专题培训会,局机关全体人员、局属单位负责人及业务骨干共百余人参加。此次培训通过“政策法规+实务操作+风险防控”的三维授课模式,结合房产领域高频申请场景,为参训人员提供了兼具针对性和实操性的指导。

市政府政务公开办副主任陈杰以“新时代政务公开工作要点”为主题展开授课。他结合最新政策变化,详细解读了政府信息公开的法律法规,强调从“应公开尽公开”到“分类施策、精准公开”的理念转变,重点剖析了政策文件库建设、重大决策预公开、依申请公开“四步审查法”等核心内容,并结合市房产局业务特点,分析前期物业信息、预售资金监管等信息申请的答复要点,解读《安徽省政府信息公开申请办理答复规范》,演示各类答复文书的规范使用。

局办公室结合2022-2025年局依申请公开数据,全面讲解办理步骤和要点。以今年以来的依申请公开案例为样本,剖析高频申请类型,同步演示“收件研判→分转会商→核稿答复”全流程,重点提示“四步审查

法”(是否政府信息、是否存在、能否公开、如何公开)及文书模板应用要点。

局法律顾问储湛律师聚焦行政复议与诉讼风险,结合最高人民法院2025年6月1日实施的法释〔2025〕8号司法解释,重点解读行政复议前置等新规,通过典型案例分析,演示了如何依法规范答复,并警示程序瑕疵与内容疏漏可能导致的诉讼风险。

市住房保障和房产管理局将以此次培训为契机,进一步完善工作机制,对照政策查漏洞、对照案例补短板、对照流程抓细节,重点完善高频领域的答复模板,建立“典型案例库”,健全“分办+汇总+审核”的闭环办理工作机制,推动政府信息公开工作迈上新台阶。

(来源:市住房保障和房产管理局官网)

80户低收入家庭 即将入住公共租赁住房

为切实解决城镇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6月18日在房地产大厦A座九楼会议室,顺利举行“2025年度(上半年)市区低收入住房困难家庭公租房选房顺序公开摇号”仪式。

本次参加摇号的低收入住房困难户籍家庭80户,可配租房源99套,摇号时间、地点、方法、配租房源等信息已于6月13日通过合肥市住房保障和房产管理局网站向社会公开。摇号严格遵循公开、公平、公正原则,由公证机关进行全过程的监督、公证,并邀请人大代

表、政协委员、纪检监察部门、申请家庭代表等参与现场监督,见证摇号的全过程。摇号结果在第一时间现场打印张贴公布,也可登录合肥市住房保障和房产管理局网站—信息公开栏公示信息进行查询。

下一步,合肥市住房租赁服务管理中心将持续优化公共租赁住房保障工作流程,积极落实“高效办成公租房一件事”,建立“线下一窗受理、线上一网通办”的公租房申请模式,同时增加选房摇号配租频次,进一步提升群众办事便利度和公共租赁住房保障效率。

(来源:市住房保障和房产管理局官网)

合肥市创新政务服务模式 入选全国典型案例

5月28日,由新华社中国经济信息社、新华社广东分社联合主办的2025政务服务便民热线创新发展暨“人工智能+热线”会议在广州举行。与会嘉宾围绕“人工智能与新质热线”主题,探讨政务热线发展的新趋势、新路径和新模式。

会上,新华数字政府研究中心发布了与中国人工智能产业发展联盟、北京大学城市治理研究院共同组织编写的《全国政务服务便民热线创新发展典型案例(2024-2025)》,12个省、直辖市、自治区和18个市报送的五大类30个案例入选。《合肥市:热线房管高效协同 致力物业治理机制创新与闭环实践》经多轮筛选,

入选特色探索类案例。该案例2024年遴选为第八届全国政务服务便民热线大会十大“办单楷模”典型案例。

2022年以来,我市以“热线+房管”协同为枢纽,构建“问题发现-分析-解决-政策优化”全链条治理闭环,推动物业治理从被动响应向主动治理转型,继2023年开展物业领域大排查大整治大提升行动之后,2024年出台《关于进一步加强住宅小区物业管理工作的若干举措》,在全市物业领域开展“四项行动”、建立“两项机制”,全面强化住宅小区物业管理工作,物业投诉量占12345热线投诉总量的比重呈逐年下降趋势。

(来源:市住房保障和房产管理局官网)

2025年4月合肥市房地产开发企业调查报告

2025年4月，对全市76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81.8%、省外占13.6%、省内其他地区占4.6%。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-0.23分和-0.36分，与上月相比，环比综合得分下降、同比综合得分上升（见表1）。

选项	环比			同比		
	2025.02	2025.03	2025.04	2025.02	2025.03	2025.04
增加	8.33%	23.81%	13.64%	4.17%	19.05%	13.64%
持平	50.00%	42.86%	50.00%	45.83%	14.29%	36.36%
下降	41.67%	33.33%	36.36%	50.00%	66.67%	50.00%
综合得分	-0.33	-0.10	-0.23	-0.46	-0.48	-0.36

表1 案场来访数量

2. 销售面积

商品房销售面积环比、同比综合得分均为-0.36分，与上月相比，环比、同比综合得分均下降（见表2）。

选项	环比			同比		
	2025.02	2025.03	2025.04	2025.02	2025.03	2025.04
增加	4.00%	28.57%	13.64%	12.00%	23.81%	18.18%
持平	56.00%	38.10%	36.36%	36.00%	23.81%	27.27%
下降	40.00%	33.33%	50.00%	52.00%	52.38%	54.55%
综合得分	-0.36	-0.05	-0.36	-0.40	-0.29	-0.36

表2 销售面积

3. 回款速度

销售回款速度环比综合得分-0.32分、同比综合得分-0.27分，与上月相比，环比、同比综合得分均下降（见表3）。

选项	环比			同比		
	2025.02	2025.03	2025.04	2025.02	2025.03	2025.04
增加	4.00%	19.05%	9.09%	4.00%	23.81%	18.18%
持平	64.00%	47.62%	50.00%	64.00%	28.57%	36.36%
下降	32.00%	33.33%	40.91%	32.00%	47.62%	45.45%
综合得分	-0.28	-0.14	-0.32	-0.28	-0.24	-0.27

表3 销售回款速度

4. 融资成本

财务融资成本环比综合得分0.00分、同比综合得分-0.09分，与上月相比，环比、同比综合得分均上升（见表4）。

选项	环比			同比		
	2025.02	2025.03	2025.04	2025.02	2025.03	2025.04
增加	16.67%	14.29%	18.18%	16.67%	14.29%	22.73%
持平	66.67%	61.90%	63.64%	66.67%	38.10%	45.45%
下降	16.67%	23.81%	18.18%	16.67%	47.62%	31.82%
综合得分	0.00	-0.10	0.00	0.00	-0.33	-0.09

表4 财务融资成本

二、相关评价

1. 市场评价

对当前土地、商品住宅市场评价综合得分均为-0.36分，与上月相比，对土地市场、商品住宅市场评价综合得分均有下降（见表5、表6）。

选项	2025.02	2025.03	2025.04
较旺	0.00%	4.76%	4.55%
一般	56.00%	61.90%	54.55%
较冷	44.00%	33.33%	40.91%
综合得分	-0.44	-0.29	-0.36

表5 土地市场的评价

选项	2025.02	2025.03	2025.04
较旺	0.00%	4.76%	4.55%
一般	60.00%	57.14%	54.55%
较冷	40.00%	38.10%	40.91%
综合得分	-0.40	-0.33	-0.36

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0.32分，与上月相比有所上升，满意和基本满意占95%（见表7）。

选项	2025.02	2025.03	2025.04
满意	40.00%	23.81%	36.36%
基本满意	56.00%	71.43%	59.09%
不满意	4.00%	4.76%	4.55%
综合得分	0.36	0.19	0.32

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38.64、商品住宅市场乐观预期指数45.46，与上月相比，土地、商品住宅市场乐观预期指数均有上升（见表8、表9）。

选项	2025.02	2025.03	2025.04
乐观	12.00%	19.05%	18.18%
一般	56.00%	33.33%	40.91%
不乐观	32.00%	47.62%	40.91%
综合得分	40.00	35.72	38.64

表8 对未来一年本市土地市场的预期

选项	2025.02	2025.03	2025.04
乐观	12.00%	23.81%	22.73%
一般	52.00%	38.10%	45.45%
不乐观	36.00%	38.10%	31.82%
综合得分	38.00	42.86	45.46

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）

城改·玉湖云境：“好房子”时代的国企作答

“好房子”正被视作房地产行业发展的全新赛道。2025年全国两会，“好房子”首次写入政府工作报告，并给出了四个明确标准：安全、舒适、绿色、智慧。5月起，住宅建设的最新国家标准《住宅项目规范》正式施行。

作为国企城改2025湖山升级力作，城改·玉湖云境以前瞻眼界与匠心实践，率先响应“好房子”时代命题。5月30日，城改·玉湖云境营销中心暨“湖山谧语”美学示范区盛大开放，这场品质首秀是国企城改对自身产品力的再一次迭新，也为行业提供了“好房子”建设的城改样本。



实景首映 高光倾城 一场湖山美学的超前点映

依山伴湖，生活成诗。在一曲婉转悠扬的《东方神韵》歌舞中，一场城市微度假之旅缓缓启幕。活动伊始，合肥城改集团董事长龚仁玮登台致辞。他表示：玉湖云境是城改继观山隐秀之后，落子湖山之间的又一封面力作，承载着城市更新的使命，也回应着新时代都市居者对“好房子”的向往。合肥城改以国企担当，积极响应国家战略，持续打造真正契合人民对美好生活期待的高品质人居作品。

作为区域内首座新计容洋房，项目在整体规划、材

质选择、细节设计等方面，都进行了全维升级，只为重新定义新一代湖山洋房作品。超燃灯光秀将夜空化作流动的画卷，光影与湖山共舞，勾勒出玉湖云境未来的诗意轮廓：百架无人机酷炫编舞，以苍穹为幕，演绎玉湖璀璨华章。

城改·玉湖云境借由这次盛典完美诠释了“自然主义美学人居”的当代叙事。当代“好房子”不仅是建筑本身，更是将“好产品、好场景、好社区”复合一体的理想生活容器，是能让人触摸到城市文明与自然共生的浪漫。

7大产品力新创 为合肥改善人居再领衔

如何建造符合人们居住需求的“好房子”，是国企城改持续探索的课题。此次，城改·玉湖云境营销中心

暨美学示范区的实景呈现，正是项目对场所、生活及社交深层次思考的体现。

项目从大蜀山连绵起伏的山脊线、董铺湖水面荡漾的涟漪中汲取灵感，以流动曲线勾勒“天使之翼”弧形门庭，如展开的羽翼般轻盈灵动，赋予归家尊崇仪式感，缔造踏入实景示范区的第一眼惊艳。奢雅蓝钻玻璃幕墙，端户转角弧线型处理，视野无界，建筑框架破序立新，非对称立面设计，更具视觉张力和辨识度。

穿过门庭，步入下沉式庭院会所，仿佛走入一座葱郁的都市公园。约10m飞虹瀑布形成流动的自然音律，让整个庭院环境更显静谧；植物的穿插、叠水的构景，营造出绿意环抱的森境氛围。于此沉浸自然美学的微醺，感受度假般的松弛。

与下沉式庭院无缝衔接的区域首创“中央车站”，集交通接驳、归家礼遇、社交互动于一体，实现景观系统与地下空间的无界交融。外部车辆可以进入内部落客区，即使雨天归家，也无需在路边冒雨等待。每个场景，玉湖云境都做了充分的人性化细节考究。

景观的设计，充分融合东方山水的诗意肌理，将大蜀山的绵延绿意，和董铺湖的潋滟波光，写意为园林景观的缩影。约3000㎡中央花园，为业主构建一处全龄共享、友邻欢聚的自然社交空间。



3D林荫式亲子乐园，为不同年龄段的孩子设置相对应的游乐设施，从安全、健康，到社交、成长，再到创造力的引导、孩童天性的释放，把童真的场景还给大自然，让亲子之间、伙伴之间建立更丰富的链接。

5大主题架空层，围绕“活力、休闲、学习、童玩、颐养”五大功能模块，让主题空间相互渗透，为不同

年龄、不同身份的业主，定制志趣同频、精神同往的共享生活场域。



洋房首层约70-90㎡私家庭院，顶层约27-68㎡星空露台，是松弛感拉满的自在天地。春赏繁花、夏听蝉鸣、秋拾红叶、冬看落雪……在有天有地的专属私域里，随时上演高定生活剧场，一半风景，一半烟火，于此怡然休憩，感知生命最本真的恬静。



作为区域内首座新计容洋房，城改·玉湖云境遵循新型住宅设计标准，近100%实际使用率，建筑面积约191-123㎡纯粹改善面积段，以全明私属电梯厅、270°环幕视野创新规制、超享百变的成长格局，革新时代奢居的无限可能。

城改·玉湖云境实景首映，是国企品质兑现力的有力印证，更是一场湖山人居的美好预演。所有眼前所见，皆为未来可期。在湖山之间，城市与自然交汇处，城改·玉湖云境，将与每一位理想生活追寻者，共赴一场自然主义栖居之旅。

（城改·玉湖云境供稿）

置地新一代豪宅代表作 献给世界的瑰丽园

“产品主义时代之下，极致的奢华并不是稀缺品，唯有独特的风格与审美才能始终屹立市场。作为凝结安徽置地28年豪宅修为的恒星级奢宅，从首开到如今，始终热度引领。置地·瑰丽公馆凭借鲜明的艺术风格与典雅明媚气质，为合肥人物呈现一座向往的“瑰丽园”，并以全维升级标准刷新合肥国际奢宅新期待。”

28年奢宅专家 安徽置地更懂合肥

相信合肥，选择合肥，更懂合肥，28年来，始终跟随城市发展脉络，坚持“中心之上造标杆”，安徽置地的每一次产品打造，都领先一个时代。

2000年，一环时代

置地·栢景湾：安徽品质人居开篇之作

率先在小区配套会所并长期运营，率先引入人车分流、景观住宅、雨水收集系统等创新指标。

2010年，天鹅湖时代

置地·栢悦公馆：城市高端人居巅峰之作

首创合肥住宅立面公建化设计，整体外立面使用干挂石材到顶，首个将360㎡大平层产品引入合肥高端市场。



2016年，国际滨湖时代

置地·滨湖双玺：国际滨湖传世典藏之作

率先将住宅层高引领至3.3米，外立面使用了大面积坡璃窗搭配石材、铝板的现代化设计。



时间见证置地奢宅的价值，在二手房市场，置地的高层大平层甚至远高于周边洋房的价格，始终被合肥高净值人群偏爱。

世界级中央公园 更确定的安徽之心

只有在城市的影响力极核之上，才足以打造城市窗口级项目。中央公园作为合肥2035规划确定的一核四芯中的关键一核，是更确定的安徽之心。

未来10年，这座城市最猛烈的风口，安徽置地全新一代奢宅屹立于此，启幕世界公园国际奢宅的合肥范式。



一核：占位2035规划一区四级中的中央活动区，鼎立省府&中央公园双核。

三轴：花园大道是穿越中央公园东西的第一大道；上海路南北连缀巢湖、6大省级艺术场馆，奢宅林立；北京路沿线布局集团总部、服务中心、超高层地标写字楼；三大中轴，贯穿东西，交通南北，核芯位置不言自明。

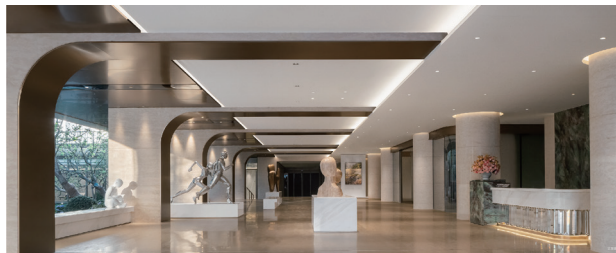
安徽之心 置地新一代豪宅代表作产品力超越长三角

深耕合肥奢宅市场20多年，“坚持创新”已成为置地的核心标签，不为流行一时，只为恒久经典。作为安徽置地新一代豪宅代表作，置地·瑰丽公馆更于产品规划、景观设计等多维度全线升级。

领先时代设计 缔造恒久品质奢享

置地·瑰丽公馆以长三角奢宅都鲜见的配置，创新缔造多个“合肥首次”的产品配置和细节。

第一个全系标配系统门窗的住宅；第一个“跨风格外立面”的项目；第一个平入平出式“无机磨石地库”，成本是普通车库3-4倍；在品质打造上极尽雕琢，连看不见的公区自来水管，入户前都是昂贵的不锈钢管……



前沿国际审美 定义先锋艺术格调

“堆料”可以被复制，但品味无法模仿，它需要基因和天赋。28年奢宅基因，置地·瑰丽公馆将艺术融入奢材，为空间革新体验。

创新双首层设计打破空间壁垒，形成全地面、全自然采光的归家动线，将艺术长廊、旗舰式前厅、私宴厅、

科创芯：省府门户，滨湖智谷，依托1+3高科技产业体系，汇聚生物制药、新一代信息技术产业、智能机器人园区，新质生产力赋能区域未来。

未来骆岗中央公园北、西、南三面在合肥南站、经开区、滨湖启动区围合发展态势下，中央公园东，将进一步打开城市中芯的想象力，置地·瑰丽公馆置身其中，坐拥发展红利。



健身房、恒温泳池等功能区串联在一起，形成处处明媚的瑰丽。



同源博物馆的艺术长廊，兼具风雨连廊功能，雨天也能在艺术晕染中，循着风景归家。

中庭的“戴安娜之花”，由一块块双曲面异型石材手工拼成，每一块造型皆不相同，仅安装就耗时3个月。

归家大厅的苹果旗舰店同款水晶步梯，上下没有一个螺丝眼，总造价近400万。

在室内打造上置地·瑰丽公馆邀请汤臣一品、嘉佰道设计团队HWCD高定设计，臻选百年品牌，融入德系精工，成就风格之上的稀缺收藏。

只有领先于时代的产品，才能创造穿越时间的引力，正是这份“藏于墙内的偏执”，让置地·瑰丽公馆跳出了普通奢宅序列，晋身真正的“收藏级大宅”，一座独树一帜的瑰丽园，一座引领时代的顶序传奇。

（安徽置地供稿）

长沙:按“保本微利”原则配售保障房

5月13日,长沙市住建局公布《长沙市配售型保障性住房管理办法(试行)》,由政府统筹规划,限定配售价格和户型面积,建设或收购符合配售型保障性住房条件的项目和房源,采取市场化方式运作,按“保本微利”原则面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体进行配售,实施封闭管理,具有保障性住房性质的住房。

申购家庭只能购买一套配售型保障性住房,申购家庭须确定一名具有完全民事行为能力且符合申购条件的家庭成员为申购人。单身人士申购的,须达到法定婚龄具有完全民事行为能力。申购人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的,不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

(来源:湖南日报)

上海:住宅老旧电梯更新费用可提取住房公积金

近日,上海市住房公积金管委会印发了《关于上海市住房公积金支持老旧电梯更新有关政策的通知》,将自2025年7月1日起施行。

根据《通知》规定,住宅老旧电梯更新项目经业主依法表决通过,小区业主大会与施工单位签订施工合同后,需要分摊电梯更新费用的居民即可提取住房公积金账户

内的存储余额,用于支付电梯更新中个人应分摊的自筹部分的费用。

可以提取住房公积金的申请人包括业主本人及其配偶、本人父母、子女(含子女配偶)。如果申请人为本市住房公积金贷款的借款人、借款人配偶、共同借款人的,需要符合当前贷款无逾期的条件。

(来源:央广网)

深圳:拟禁止配售型保障性住房变更为商品住房

5月28日,深圳市住房和建设局网站发布了《深圳市配售型保障性住房管理办法(征求意见稿)》《深圳市保障性住房规划建设管理办法(修订征求意见稿)》。

意见稿指出,申请购买配售型保障性住房需要满足深户、在本市无自有住房(3年内未转让过或者因离婚分割过自有住房)、申请人在深缴纳社保满5年(具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件的,在深缴纳社保满3

年)等条件。配售型保障性住房实施严格封闭管理,禁止以任何方式变更为商品住房。购房人需退出配售型保障性住房的,签订买卖合同满3年后可以向住房主管部门申请在信息平台进行封闭流转,面向符合条件的对象转让,市住房主管部门可以通过制定参考价格上限等方式规范转让行为。发生回购的,回购价格=原购买价格 $\times$ (1-年折旧系数 $\times$ 建筑物已使用年限)。年折旧系数取1%。

(来源:深圳市住房和建设局网站)

苏州:旧房改造,个人最高可获3万元补助

5月29日,2025年苏州市旧房装修改造补贴活动正式启动,旨在推动旧房装修、厨卫等局部改造工作。

此次补贴适用于2025年内个人消费者购置苏州市旧房(包括城镇住宅和农村住宅)装修改造所需物品和材料,不包括商业、办公用房等非住宅及法人单位所拥有的

住宅。补贴标准为个人消费者与活动参与企业签订装修合同中的物品和材料购置价的15%,每人且每套房补贴金额最高不超过3万元。一套房有多个产权人的只补贴一次,同一套房不重复享受其他部门的补贴。申请补贴金额实行限额管理,先申请先得,用完即止。

(来源:中房网)

重庆:卖旧换新最高可补贴总房款的1.5%

5月30日,重庆市住房和城乡建设委员会联合重庆市财政局、中国人民银行重庆市分行发布《关于更好满足住房消费需求巩固房地产市场稳定态势的通知》,主要包括支持换购住房需求、支持住房公积金商转公贷款直转等6条政策措施。

在支持换购住房需求方面提出,即日起至2025年12月31日,在中心城区新购商品住房(完成网签备案并缴纳契

税),且在一年内出售中心城区原有住房的,由新购住房所在区政府(管委会)给予新购住房总房款1%的补贴。在中心城区新购商品住房(完成网签备案并缴纳契税)单套建筑面积140平方米以上的,由住房所在区政府(管委会)给予总房款0.5%的补贴。购房补贴可以现金或消费券形式发放,具体补贴流程以中心城区各区发布为准。中心城区以外区县可参照执行

(来源:重庆市人民政府)

青岛:配售型保障性住房采用“集中+常态化”模式配售

为更好满足工薪群体住房需求,近日,青岛市住房和城乡建设局对配售型保障性住房轮候选房程序进行优化,采用“集中+常态化”模式配售。

首次推出的项目采用集中配售的方式,由市住房城乡建设局统一配售,按照项目预登记、审核计分、批次公示等流程组织选房。集中配售后的房源转为按日选房,随到随选、先到先得。已计分入库的申请人,自取得《青岛市保障性住房(配售型)准予入库轮候通知书》当日即可持身份证件前往指定地点进行选房。两人以上同时到场选房,按轮

候库排名决定选房顺序。

配售型保障性住房轮候实行动态管理。进入轮候库的申请人有下列情形之一的,应退出轮候:主动撤销申请的;住房、户籍、婚姻、家庭人口等情况发生变化的,不再符合配售型保障性住房申请条件的;已注册配售型保障性住房轮候服务系统账号,经多次提醒仍长期资料缺失,未完成审核计分的;已完成选房的;法律、法规和政府规范性文件规定的其他情形。

(来源:青岛发布)



前期物业管理法律解读和风险防控

一、前期物业管理的基本知识

前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业所实施的物业管理。前期物业服务合同是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同，这种合同具有过渡的性质。

（一）前期物业服务企业的选聘

《物业管理条例》第二十四条规定：“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”住宅物业建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；招标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。规定了前期物业服务企业选聘的原则、方式。国家之所以要规定房地产开发与物业管理相分离的原则，主要是因为前期物业服务企业选聘及合同的签订是由建设单位负责的，难免发生建设单位将自建物业交给自已或者关联企业管理，制定不利于业主的物业服务合同。

国家倡导开发商通过招投标方式选聘物业服务企业，没有对所有物业管理实行强制招投标的制度，同时又规定住宅物业实行强制性招标与行政审批相结合原则。前期物业管理应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同是物业服务企业进行物业管理的开始，是

物业建设和管理顺利衔接的重要文件。

（二）建设单位在前期物业管理中的义务

1. 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。
2. 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，建设单位予以配合。
3. 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交相关资料。
4. 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。
5. 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

二、前期物业管理的法律解读

（一）具有短暂过渡性

《物业管理条例》第二十六条规定：“前期物业服务合同可以约定期限，但是期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”可见，前期物业服务合同的终止受制于或取决于业主或业主大会选聘物业服务企业并签订物业服务合同的时间。

（二）合同主体的特殊性

2009年，由最高人民法院审判委员会第1466次会议通过的《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条规定：“建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合

同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。”房地产开发项目竣工验收合格之后，施工单位将建设工程交付开发商，开发商将商品房交付给业主，在业主或业主大会选聘物业服务企业之前，产生了对物业进行管理的必要。为此，法律规定由建设单位选聘物业服务企业。实践中，在商品房预售阶段，开发商即与物业服务企业签订前期物业服务合同。在开发商与买受人签订《商品房买卖合同》时，将前期物业服务合同作为合同的附件，在合同中规定前期物业管理条款为买受人认可合同的内容。

（三）物业服务费用承担的特殊性

一般情况下，前期物业服务的时间要远早于开发商将商品房交付给业主的时间，这时，前期物业服务费用由开发商承担。在开发商将已售商品房交付给业主使用后，如果存在未售商品房或者因各种原因业主未接收的商品房（俗称“空置房”），开发商也应按照合同的约定和法律的规定，向物业服务企业支付前物业服务费用（俗称“空置费”）。

三、前期物业管理的法律风险提示

（一）建设单位在前期物业管理中的法律责任

1. 建设单位违法选聘物业服务企业的责任

《物业管理条例》第五十六条规定：“违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，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，可以并处10万元以下的罚款。”

2. 建设单位擅自处分业主共有权的责任

《物业管理条例》第五十七条规定：“违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。”

3. 拒不移交资料的法律责任

《物业管理条例》第五十八条规定：“违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。”

4. 建设单位不配置物业管理用房的责任

《物业管理条例》第六十一条规定：“违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，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，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。”

（二）业主在前期物业管理中的法律责任

业主不得以前期物业服务合同

系开发商签订，自己并不知情为由拒绝履行前期物业服务合同。业主交纳物业服务费用是业主最主要的法定义务。

四、前期物业管理的法律风险防控

第一，开发商应当通过招投标的方式选聘具有相应资质登记的住宅物业的物业服务企业，如果符合协议方式选聘物业服务企业条件的，应当经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准。在实践中，如果物业服务企业与开发商存在关联关系的，这点往往容易被忽视，开发商通常直接与物业服务企业签订前期物业服务合同。为规避相关法律风险，开发商最好办理审批手续。

第二，对于属于业主的物业共用部位的绿地、屋顶、车位等，开发商通常会以首层送花园、顶层送露台，买房送车位等形式进行处置，这种行为实质上侵犯了属于业主的物业共用部位，共用设施设备的所有权或者使用权，开发商应谨慎为之。

第三，开发商应按照有关规定向前期物业服务企业移交相关资料。在实践中，如果物业服务企业与开发商存在关联关系，这点往往也容易被忽视。

第四，开发商应按照有关法律、行政法规以及规划条件的规定，建设、配置、移交物业管理用房。一般情况下，在开发商申办预售许可时，当地房地产行政主管部门会要求开发商签订相关协议，落实物业管理用房后才能办理预售许可证。物业管理用房属于业主的物业共用部位，开发商处置不当会侵犯业主的所有权或者使用权，开发商应谨慎为之。

五、案例

不满物业服务拒付费

2012年8月31日，北京夏晃房地产公司与原告物业公司签订《前期物业服务合同》。约定北京夏晃房地产公司选聘原告对延庆县某住宅小区提供前期物业理服务。2016年，该住宅小区成立业主委员会，且委员会同意该小区按前期物业合同标准执行。原告系从事物业管理服务的企业，对住宅小区进行物业管理服务，收费标准以延庆县发展和改革委员会批复的延庆县普通居住小区物业收费标准为依据。被告时先生系小区住户。2015年至2018年，被告接受了原告为其提供的物业管理服务，但未交纳物业管理费。原告催要多次未果，于2018年9月4日诉至法院。时先生辩称，原告并未与其签订物业服务合同，小区选聘的物业公司他不认可。根据《物业管理条例》的规定，原告服务未达到标准，原告管理不到位且收费过高，表现在：小区里小商小贩随便出入，常有丢失物品的事情发生，楼皮脱落，院内地面不平，雨天积水，雪天积雪、防盗门锁眼多次被堵。基于上述原因，他才拒绝给付物业费。

法院认为，原告系取得物业管理资质证书和企业法人营业执照的物业管理企业，对小区提供前期物业管理服务，被告作为小区的业主，实际接受了原告提供的物业管理服务。双方虽未签订书面合同，但事实上双方形成了物业服务合同关系原告有向接受服务的业主收取相应物业费的权利。据此，法院支持其要求被告付物业费的请求。

（方新生律师团队供稿）