

关于合肥小区“亮灯”情况，网络调查显示：

五成网友认为合肥空置率超三成



记者调查省城小区入住率

亮灯记

合肥的房子卖出去，老百姓都在自己居住吗？安徽某网站的一项住房空置率网络调查，其结论可见一斑。

合肥滨湖新区以61.54%的得票率，成为网友心目中住房空置率最高的区域。政务区和经开区，分别以17.95%和12.82%的得票率，居于第二、第三的位置。八成以上网友认为，目前合肥住房空置率严重；仅7.89%的网友觉得，住房空置率之说，是被媒体、公众夸大了，其实没有那么严重；还有7.89%的网友表示，不太清楚。

六成以上网友认为，自己家小区的住房空置率达40%以上；18.42%的网友认为，

在20%~40%之间；8.42%的网友觉得，在20%以下。高达52.63%的网友认为，合肥住宅空置率在30%以上；26.32%的网友认为，空置率在30%左右；还有13.16%的网友认为，在20%左右；仅7.89%的网友认为在10%左右。

而造成合肥住房大量空置的原因：第一，老合肥人有多套住房，夫妻双方是双职工有单位的福利分房，造成家家都有两三套住房。第二，部分投资性住房，但没有市民想象中那么严重，合肥真正的短期投机者比例很小。第三，人口的流动，在合肥有房子的人去外地工作，造成房屋空置。

专家声音

凌斌：正确认识空置房和闲置房

在接受记者的采访中，合肥学院房地产研究所副主任凌斌称，首先我们要分清什么是空置房和闲置房。“简单来说开发商盖好了房子没卖出去的，叫做空置房”，而有些新闻中所提到的一年内电表度数连续为零的城镇用户，或者是晚上长期没有灯光的房子，很明显是属于买了房子没人住，是属于暂时闲置的房产。

“之所以要将空置房和闲置房的概

念区分清楚，是因为它们所描述的市场形态完全不同”，凌斌认为，前者反映的是市场热冷的衡量标准是，空置率越高，表明楼市越冷，市场销售不佳，房价有下跌的压力，如果空置率极低，那么房价将继续上升；而后者反映的是投资性购房的冷热程度，闲置房较多意味着业主购房不为自住需求，房屋的价值却能体现出使用价值。

朱德开：合肥或有25%~30%的空置率

合肥学院房地产研究所所长朱德开介绍，国外住宅空置率的统计，是以全部存量住宅为基础，即存量空置，所谓住宅空置，是指无人居住的住宅（或间断性无人居住的住宅），除非只是居住者暂时不住。住宅与非住宅空置严格分开。

我国住宅空置量的统计，是以新建商品住宅为基础，即增量空置。所谓空置住宅指的是尚未租地住宅。对商品房空置

问题，2000年开始规定，当年竣工的商品房，签定了预售合同但来不及转为正式的销售合同，也可统计为实际销售面积，由此减少了空置面积。

一般来说，住宅空置率低，说明住宅需求旺盛，有利于房价上涨；住宅空置率高，说明住宅需求不足，有利于房价下降。合肥市的住房市场或有25%到30%空置率，供求基础均衡的状况，房屋短缺的时代已经过去了。

记者手记

莫让空置率成“哥德巴赫猜想”

房产部门认为，合肥商品房空置率保持在5%左右，一直在合理区间。而来自合肥供电、供水集团的数据显示，合肥曾有超过14万户电表为零，14%水表用户长期滴水不用。

数据来源五花八门，空置率问题不成“哥德巴赫猜想”才怪！

事实上，住房空置率数据，是一项非常

重要的经济指标。作为房产税、物业税制定过程中不可或缺的参考依据。我们有多少“一手房”，有多少“二手房”，有多少浪费了资源的“精装房”，只靠那些打架式的数据去猜，轻则，会出现房地产结构、产业不合理；重则，会使房地产市场的信息不公开、不对称。

上接A01版

时间：1月17日晚20:35

地点：庐阳区某公寓

小区资料：2009年交房，新房售完

调查结果：264户只有150户左右自住

1月17日晚上20:35分，记者走进位于濉溪路与颍上路交会处的某公寓。此时，站在大门口仰望楼房的其中一侧，可以看到亮灯住户占一半以上。

刚进小区大门，恰逢一对年轻情侣回来。男孩告诉记者，他们两人都在附近上班，去年刚在这里租了一套50多平方米的房子。“不算水电费的话，每月租金大概在2000元。”他说。不久，一辆小轿车缓缓驶入院子，一位年轻女士从车上下来。谈到小区的入住率，她认为还是较高的。“虽然基本都住人了，但是租房子的也确实不少。”

随后，记者来到一楼拐角处物业办公室。值班的工作人员王爱军介绍，“小区总共只有一栋，33层，每层8户，共264户，其中只有2户是空着的。”他告诉记者，264户已住的房子中，大约150户左右是户主自己居住，50多户用来出租，50多户租给公司作为商用。

探访时间：1月18日晚18:30

地点：经开区某小区

小区资料：2012年交房

调查结果：一期入住7、8成以上

在合肥市经济开发区繁华大道与翡翠路交会处，某公馆小区就坐落于此，周边居民习惯称之为二期。

1月18日，星期五，晚上18:30，当记者从靠近购物街的北门进入该小区时，碰见不少急匆匆往家赶的行人，而最靠近北门的一栋住宅楼里，33个楼层中已经有14层亮起了灯。记者穿过小区绿化带，来到正门——南大门，两名穿着保安服的物业人员正在值班，招呼过往进出的车辆。“一期入住率挺高的，最少7、8成以上，不过，也还有个别房子刚刚装修结束，估计是等着春节搬进来。”其中的一名物业工作人员，这样告诉记者。

该工作人员也坦言，紫荆公馆白天看不到多少人，但到晚上就热闹了，因为这里的住户，有不少是在中环城大润发及周边做生意，晚上只回来住一下，他们大多是租住在这里的，当记者询问外来租住户占了几成，该工作人员表示并不知情。

探访时间：1月18日晚上20:30

地点：蜀山区某小区

小区资料：2009年交房

调查结果：越到后几期，灯火越是寥寥无几

除了3号楼、4号楼以外，越到后面的几栋楼，灯火越是寥寥无几，尤其是7号楼、8号楼……

1月18日晚20:30，当记者赶到位于蜀山区黄山路和西二环路交叉口的这个小区时，就发现了这个有趣的现象。当晚值班的保安告诉记者，因为1号楼和2号楼是回迁安置房，3号楼、4号楼是最早销售的商品房，而且3号楼在整个小区中位置最好，所以入住比较多。5号楼和6号楼是前年才卖，最后的几栋楼是去年才开始销售，入住率要差得多。

随后，记者来到小区5号楼A单元地下停车场，发现到20:45只停了5辆车，而小区5号楼B单元信箱处，两边一共240个信箱，还有23份电费单仍被贴在信箱的外边，无人认领。“没拿电费单，就是没人住。”刚下楼倒垃圾的王阿姨告诉记者。

“小区如果全部住满，应该是2000多户”，正在负责小区筹备业主委员会的道哥告诉记者，但是入住的应该没有五成，因为为了征集小区超过三分之一以上居民的签名，他们足足花了好几个星期。

记者 张华玮 丁林 董艳芬
梅梅 任金如/文 黄洋洋/图