

# “地铁房”好处多多？ 市民选购还需擦亮眼

在房地产业内有一句俗语：“地铁一响，黄金万两。”自从2016年底合肥地铁1号线开通以来，“地铁房”成为了合肥楼市的一个新的热门产品。不光是靠近地铁的楼盘层出不穷，类似于“紧邻地铁口，升值潜力大”等宣传口号也是屡见不鲜。对于购房者来说，面对琳琅满目的选择，“地铁房”究竟是货真价实还是宣传噱头呢？ □唐朝



## “地铁房”概念宣传力大

“您好，我们这里是×××项目，是紧靠地铁口的装修户型，不知道您最近有没有置业投资的打算呢？”最近一段时间，合肥市民郭女士每隔三五天就会接到一个像这样的销售电话，向她介绍合肥市内各种“地铁房”楼盘。置业顾问们过于频繁的推销频率让郭女士有些心烦，“现在我看见不认识的号码就会默认是‘卖房’的，已经不会再接他们的电话了。”

不过郭女士也向记者坦言，虽然自己不喜欢电话推销的方式，但是“地铁房”这个概念已经给自己留下了深刻的印象。“仔细想一想，有一套地铁房确实也挺好的，尤其是雨雪天气出行很方便，而且后期的升值空间应该也比较大。”郭女士说道。

对于合肥人来说，“地铁房”已经并不新鲜了。自从2016年12月合肥轨道交通1号线投入运行以来，在各类网站以及微信公众号等线上投放平台上，经常可以发现楼盘打出“紧邻地铁×号线”等广告。除此之外，记者了解到，目前很多房地产中介网站上都有“按地铁找房”这一选项，可以直接筛选出符合条件的“地铁房”。以知名度较高的房产网站安居客为例，记者通过搜索发现，目前在网站上符合“靠近地铁”这一条件的新建住宅项目一共有47个。

但同时郭女士也表达了一些疑问，“地铁房”是否名副其实？“现在合肥只开通了两条地铁线，但我看很多楼盘都把7号线、8号线拿出来做宣传了。”郭女士说道。

## 大部分地铁房需步行10分钟以上

对于购房者来说，如果无需借助其他交通工具能从家直接步行到地铁站，是最为理想的。而这些形形色色的地铁房所处的位置是否真的坐地铁很方便呢？近日记者根据之前在网上搜索到的结果，分别对地铁1号线和2号线旁的一些“地铁房”进行了实地探访。

记者先来到了位于滨湖新区福州路与嵩山路交叉口的一个项目处，根据工作人员的介绍，该项

目的交通配套包含了附近的地铁1号线。但从具体情况来看，以正常速度从该项目出发，前往最近的地铁站点紫庐站，步行需要花费近20分钟，实际距离则接近1500米。而位于蜀山区琼阳路的某楼盘，同样也是将地铁纳入了项目的配套之一，但从项目到地铁2号线大蜀山站实际的步行时间也需要近20分钟，直线距离则超过了1600米。

此外，记者通过实地估算以及查询地图发现，目前能在网上搜到的“地铁房”，与最近的地铁口之间的距离大部分都在600米至1500米之间，步行时间则需要花费10至20分钟不等，离得最远的距离已经超过了2000米。如果出门遇上了雨雪等极端恶劣天气，所花费的时间还会更多，对购房者出行的便利程度会大打折扣。

## 目前业内对“地铁房”尚无准确定义

“地铁房现在在房地产业内并没有准确的定义，一般来说是把靠近地铁站口的小区统称为‘地铁房’。”安徽清源房地产研究院院长郭红兵说道，“这个距离目前也没有统一的标准，可以理解为是从小区到地铁站口步行可以接受的距离。”

对于利用“地铁”来宣传、进行营销的楼盘，郭红兵认为，开发企业在打地铁牌时，应该有个度。“如果项目与地铁站之间距离过远，我个人认为应该用一种更加诚实的表述。比如，如果距离地铁站口超过两公里，就应该在宣传时表述为‘距××地铁站××米’更为合适一点。”郭红兵对记者说道。

郭红兵向记者介绍，目前“地铁房”最大的好处就是交通方便，但这也是个相对的概念。比如，“如果所处的附近地铁站本身就是商业或办公中心的话，交通便捷的意义也不大；但如果位于比较偏远郊区意义则更大一些。”郭红兵说道。在他看来，买房是多种条件的综合，地铁只是一个参考因素，“至于‘地铁房’会不会升值，更要结合区域和城市发展来看，包括开发商的品牌如何，不是说只要是‘地铁房’就一定升值。”

对于有兴趣购买地铁房的购房者来说，郭红兵表示，“地铁房”对于没有车而且上班比较刚性、需要准时打卡的群体来说，可能意义更大一些；而对于有车且自驾出行较多的购房者，则

更应该考虑道路交通便捷的楼盘。“在买房时，还是需要综合考虑自身的需求来判断，对于开发商用来宣传的噱头，则需要擦亮眼睛，避免吃亏。”

## 上月合肥新增商品住宅8045套 入市量环比下跌34.4%，备案价微涨

星报讯(唐朝) 近日，安徽清源房地产研究院发布了去年12月合肥商品住宅新增数据报告。根据数据显示，2018年12月合肥市商品住宅新增供应量合计8045套，较11月份减少4225套，环比下跌34.4%，供应量是自2018年5月以来最低的一次。

2018年12月份，全市仅肥西和巢湖的入市量上涨，而市区、肥东和长丰的入市量均呈现下跌，且加之当月庐江的入市量未更新，使得合肥12月份的商品住宅入市量整体下跌。

从价格来看，上个月合肥市各区域商品住宅入市备案价除长丰和巢湖外均在万元以上，当月合肥市商品住宅入市备案价环比微涨，涨幅为2.8%，备案均价为14912元/平方米。2018年12月份，全市除长丰和巢湖市的备案价格下跌，市区、肥西和肥东的备案价格均呈现不同程度的上涨，其中肥西涨幅最大(本数据仅含毛坯价格)。

从数量上看，2018年12月份合肥市累计36盘进行备案，其中合肥市区共有15盘，肥东县、肥西县、长丰县和巢湖市分别备案6盘、7盘、4盘和4盘。当月各区域入市量前三的楼盘中，市区的龙川里、万达文旅新城四期、紫云别院和肥西的锦绣大地城二期的备案量均超过了500套，仅长丰的新慧翠湖天地和中央公园L地块备案量在100套内，其余备案量都达到100套以上。

数据显示，上月合肥市备案价格在16000元/平方米以上的共有18个项目，其中有10个项目属于市区，1个项目属于肥东，3个项目属于肥西，4个项目属于巢湖。20000元/平方米以上的共有2个项目，其中1个项目属于市区，1个项目属于肥西。在去年12月各区域备案价格排名前三的楼盘中，各个项目的备案价均在万元以上，其中市区楼盘备案价格最高，均价近30000元/平方米。

## 购房款未存入监管账户 合肥一开发商被信用扣分

星报讯(唐朝) 近日，合肥华宇业瑞房地产开发有限公司因在项目开发经营中出现违规行为，被处以了相应处罚。根据合肥市房地产管理局发布的公告，华宇业瑞及其开发建设的“湖山别院”项目，因商品房购房款未按规定存入资金监管账户，在企业信用考评中被扣除5分。

据了解，此次被处罚的“商品房购房款未存入资金监管账户”行为违反了《合肥市商品房预售资金监督管理办法》第八条规定。根据该规定，商品房预售资金应当直接存入相应的监管专用账户；开发企业和购房者签订《商品房买卖合同》时，应当明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额；购房者支付的预售款项，应当凭开发企业开具的《商品房预售资金通知书》，存入监管银行的监管专用账户内；而购房者申请购房贷款的，发放贷款单位应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至商品房预售资金监管专用账户。

## 去年合肥市完成61个老旧小区整治

星报讯(唐朝) 记者9日从合肥市房地产管理局了解到，2018年合肥市共整治老旧小区民生工程61个，其中蜀山区13个、庐阳区24个、包河区6个、瑶海区4个，巢湖市10个，长丰县和庐江县各2个。

据了解，2018年的整治工程总建筑面积173.724万平方米，估算总投资约6.22亿元，惠及居民19671户。项目工程主要整治内容为小区内道路、排水改造，屋面防水，沿街外墙及楼道内粉刷，小区绿化、监控，改造小区停车场，增设路灯，部分小区水、电、气、消防设施改造等。

负责对整治工作进行考核的宝申会计师事务所表示，各老旧小区整治改造项目专账核算，并建立了相应的资金管理制度，全部取得老旧小区改造项目立项批复，专项配套资金全部落实到位。经现场抽查及进一步了解，61个老旧小区改造项目全部按时开工，按期完工并完成了验收。

## 杏花村街道 开展“四送一服”进民企活动

为了加强与企业的沟通，主动帮助企业解决困难，让企业及时知晓各项优惠政策，确保辖区经济平稳健康发展，近日，合肥市庐阳区杏花村街道李胜委员带领经济发展办一行人员到辖区企业开展“四送一服”走访活动。调研走访查看了辖区4家民营企业，为企业发展提供更加精准的服务。 □罗克银 王浩然

### 竞租公告 8期

于2019年元月31日(周四)上午10时在本公司会议室竞价租赁：合肥市庐阳区工业园天路荣苑小区内门面房：①28栋会所一楼东门门面房约620㎡，参考租金约14.14—14.88万/年；②28栋会所一楼西门门面房约503㎡，参考租金约15.09—18.11万/年；③015、016、017#门面房，约114.05㎡，参考租金约2.19—2.74万/年；④073#门面房，约56.59㎡，参考租金约1.1—1.4万/年(以目录、规则及注意事项内容为准)。

看样登记：公告日至会前日下午4时止(到账)  
公司地址：合肥市长江路55号老省委办公厅服务楼4层，13856934193 张  
注意事项：凭单位有效营业证件办理登记手续。①号有效办学许可证、拥有5名(含)以上幼师资格证书②号5年以上法人营业执照经营范围须含家用电器、日用百货、办公用品内容。注册资金50万(含)以上③④号五年以上有效医疗机构执业许可证、至少2名执业医师或执业助理医师资格证及一名护士或护师证。一次性密封报价，在有效报价内同等价位原租赁人有优先承租权。禁止经营违反国家法律法规、餐饮等影响周边居民生活的项目。保证金：①号20万②号24万③号4万④号2万。竞租成功保证金冲抵价款，竞租不成不计息退还。

2019年元月10日

### 竞租公告 7期

于2019年元月31日(周四)下午3时在本公司拍卖厅竞租：定远县东大街太平洋商厦二、三楼部分场地6年租赁经营权，约6000㎡，详见《平面图》。租金参考价390万元/年(以拍品目录、注意事项内容为准)。

看样登记：公告日至会前日下午4时止(到账)  
公司地址：长江中路55号老省委办公厅服务楼4层，1350555729，穆  
注意事项：凭有效证件办理登记手续。保证金：450万。竞买成功保证金冲抵价款，竞买不成不计息退还。

2019年元月10日