

# 合肥楼市大事记



回首过去的一年,外界看来三四线城市楼市显然分外低调,这半年各种楼市利好政策“一波未平一波又起”,有的人一直在观望,有的人早已先下手为强。与此同时,为了迎合购房者欲望,开发商也是使出浑身解数,努力救市,“大事件”频发。2015年合肥楼市都发生哪些大事件?有没有你错过的呢?世界那么大,快来看看吧。  
记者 任金如

## ★政策篇:

### 事件一:央行年内首次降息

**事件:**央行宣布,自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%。同时,结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率1.2倍调整为1.3倍,其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

**点评:**今年上半年,国家一共出台了三次降准、三次降息的利好政策。并且,在6月底,央行再次决定降息和定向降准,这是央行自2014年11月启动本轮降息降准“连环组合”以来,第四次降息、第三次降准,同时也是逾十年来央行首次在同一天宣布降息和降准,堪称罕见。降息降准如此频繁,各界认为这和当前稳健的货币政策相关,但对楼市来说是明显利好消息,商业贷款和个人公积金贷款利率下调,直接导致房贷压力变小。

### 事件二:不动产登记正式实施

**事件:**3月1日起,《不动产登记条例》正式实施。首批执行的城市有哈尔滨、长春、沈阳等15座城市,也就是说,从3月1日起,这些城市居民的“房产证”(中华人民共和国房屋所有权证)将陆续换成“不动产证”(中华人民共和国不动产权证书)。而全国将在今年年底前全面颁发新版的不动产权证书。届时,在一段时间内,新版证书和旧版证书将同时并行使用。

**点评:**虽然安徽省暂时没有城市列入试点城市名单,但该政策的出台标志着不动产统一登记制度的正式建立。分析人士普遍认为,全面开展不动产登记并不会直接作用于楼市。从短期来说,二手房集中抛售的情形不会出现,二手房的房屋挂牌量会增长。但更多专家认为,不动产登记为将来的房产税开征、个人不动产信息查询甚至“以房反腐”在做前期准备工作,建议市民可以将郊区的闲置房进行出售,降低未来房产税开征带来的风险。

### 事件三:“330新政”出台

**事件:**3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。

**点评:**中国房地产联盟秘书长陈云峰认为,这次出台政策,尤其是“松绑”第二套房贷,对刺激楼市复苏有巨大作用。公积金政策进入执行阶段,对于刺激老百姓买房会是一大利好,在一定程度上能够提高市场活跃度,降低部分购房者的购房成本,短期成交量不会攀升,但是二手房挂牌数会增加,合肥公积金贷款申办量会有“井喷”。

## ★开发商篇:

### 事件四:恒大全国范围宣布无理由退房

**事件:**4月15日,恒大集团在房地产业第一个高调宣布,全国范围内无理由退房,4月16日8点起执行。购买恒大所有楼盘住宅的客户,已履行《楼宇认购书》、《商品房买卖合同》的各项义务,并且无任何违约行为,自签署《商品房买卖合同》及《无理由退房协议书》之日起至办理入住手续前的任何时间,均可无理由退房。

**点评:**上海易居房地产研究院研究员严余跃看来,房地产市场虽然出台了一系列宽松政策,但是市场复苏的态势确实没有预期的高。恒大手法无疑能够强化购房者的入市心理,形式上给予房产购置只赚不亏的承诺,确实可以让购房者相当于吃了一颗定心丸。今年上半年,房地产业内第一个在全国范围喊出“无理由退房”的恒大,交出了一张漂亮的半年成绩单——上半年销售额已经达到871.1亿元,创下历史新高。

## ★土地篇:

### 事件六:合肥土地单价纪录被刷新

**事件:**蜀山区W1501号19.31亩的三里庵地块成交价2590万元/亩,这是国购投资集团在5月15日创下的新纪录。参加竞拍的共6家房企,起拍价700万元/亩,没想到开拍5分钟,地价就飙升到800万元/亩,1030万、1130万、1230万……每个百万整数关都被快速逾越,开发之心城的安徽梅园投资置业与开发国购广场的国购投资公司,成为最终角逐者。最终,国购公司以2590万元/亩的价格刷新合肥土地成交单价纪录,270%的溢价率也刷新过往纪录。

## ★公积金篇:

### 事件七:合肥武汉等4市公积金异地使用

**事件:**2月3日,合肥与武汉、长沙、南昌三市公积金异地使用协议细则出炉,从1月1日起,四市住房公积金将可以异地使用和转移接续,职工异地购房可提取公积金,职工及配偶未使用住房公积金贷款的,异地购房可提取公积金用于购买户籍地首套自住住房或偿还商业住房贷款。

**点评:**该政策出台,是基于长江经济带协作发展以及今年住建部研究全国公积金异地使用的大背景下出现的。世茂地产中南区域营销管理部企划副总监胡蕾表示,该政策是给楼市打的一剂“强心针”,当前中部区域大发展,许多企业走中部联盟发展路线,人才流动性更大,该政策出台对于工作频繁调动的职场人士来说是一项很好的保障和福利。

## ★地方救市篇

### 事件九:安徽全面取消楼市限购限价

**事件:**6月2日,安徽省住房城乡建设厅等12个部门联合出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。全面停止住房限购政策,居民购买住房无需提供购房所在地纳税或社保缴纳证明。同时,取消限价政策,商品房销售备案价格由房地产开发企业根据开发建设成本、市场供求状况等因素自行确定,有关部门在办理商品房销售价格备案中不得收取任何费用。鼓励农民退出宅基地进城购房。

**点评:**该政策对于省内房地产业发展有着导向意义,而取消限购和限价,无疑是去行政化调控的一种表现。限购限价取消后,合肥房地产市场不会出现大的变动。但不排除部分房企,销售困难降价,或者是自认为地段好借机涨价。立足合肥本地,一些热销项目涨价已经成为必然,这很可能会

继续推动合肥房价走高。

### 事件五:万达万科签订战略合作框架协议

**事件:**5月14日,万达集团和万科集团在北京签订战略合作框架协议,双方宣布建立战略合作关系,计划在国内外项目开展深度合作。未来双方合作主要通过联合拿地、合作开发的形式来进行,即由万达投资项目中商业部分,万科开发项目中住宅部分,充分发挥各自优势,实现互利共赢。

**点评:**此番两大地产巨头的联姻被业内戏称“万万没想到”。房地产界最令人瞩目的两个大佬走到了一起。业内人士认为,强强合作将带来一系列直接利好,包括更强的议价能力、更低的融资成本、更巩固的市场地位等。在寡头诞生的年代,“万万合作”无疑会对其他房企带来震撼性的冲击。

新合肥土地成交单价纪录,270%的溢价率也刷新过往纪录。

**点评:**2015年上半年合肥市场新进外来房地产企业数量增加,区域热点板块土地屡遭争抢,大牌房地产企业多以底价拿地,小面积地块市场竞争激烈。2015年1季度合肥土地市场明显回落,二季度在一系列利好政策刺激下,市场供需旺盛,但未能拉动半年土地市场回暖,整体市场供、价全线下降。

### 事件八:省、市公积金提高贷款额度

**事件:**6月15日,合肥市直公积金、省直公积金贷款额度提高政策正式落地,从7月1日起,单方缴存住房公积金的贷款额度由之前的35万提高到45万,双方缴存住房公积金由原来的45万提高到55万。之后,合肥市公积金管理中心又宣布,取消贷款轮候制。

**点评:**业内人士表示,由于公积金贷款利率比商业贷款低,购房者贷款一般首选公积金,但此前由于贷款额度较低,使用受到限制。本次贷款上限的提高对于普通购房者来说是一大利好,一定程度上也将对楼市成交起到刺激作用。新政实施之后,可能买房的人会增加,额度会紧张,有买房需要市民需要抓紧申请。

### 事件十:夫妻一方就可以卖房

**事件:**合肥市房产部门发出关于改进房屋登记有关审查方式的通知,7月1日起,房屋买卖、抵押时,只认房产证上的名字,即使是夫妻共同财产,如房产证上只有一人名字,也无需配偶同意。新规有一年的过渡期,今年7月1号之前,完成登记的且在明年7月1号之前出售或者抵押的还是按照老的政策。

**点评:**过去人们在办理房屋权属登记和房产交易时,为贪图方便或者其他原因,属于夫妻共有的房屋一般习惯登记在一方名下,持证人在转让或抵押该房屋时,作为“隐性共有人”的配偶的权益时常发生被侵害的现象,容易引起产权纠纷。该政策出台保护“隐形共有人”权益,更有利于房屋买卖,对楼市有刺激作用。

