

业内专家、学者看“合肥限购” 合肥县城房价或加速上涨

这个国庆长假,注定让许多购房者印象深刻。继北京、天津分别于9月30日晚间出台严格的楼市限购政策之后,10月2日,无锡、济南相继跟进,省城合肥也“不甘示弱”,连夜召开新闻发布会,宣布了限购等“房十条”政策。合肥是全国第13个执行限购政策的城市,这一政策将为省城楼市带来什么?是否能抑制楼市一直不退的高温?市场星报、安徽财经网记者近日听取了业内专家和学者的看法。

■记者 任金如

合肥力度远超过其他二线城市

中原地产首席分析师张大伟认为,合肥作为本轮房价上涨的“四小龙”城市,已经火爆多日,本次合肥出台的楼市调控政策力度远超过其他二线城市。为什么会有如此政策?首先,合肥的土地市场“疯狂”,今年上半年平均溢价率达到了219%,土地的楼面价上涨达到了170%,因此迫切需要调控政策全面控制。

其次,合肥作为本轮房价上涨较快的“四小龙”城市之一,房价涨幅惊人,如果不出台约束政策,很有可能引发楼市继续恐慌的情绪。第三,合肥在限贷之后加码出台限购政策,有利于稳定楼市,对于炒房投机行为将起到一定的抑制作用。第四,本轮全国范围内的“限购潮”,到底效果如何,得看执行情况。

合肥限购将抑制炒房需求

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,合肥10月2日连夜出台的楼市调控政策,相对于其他城市而言,做法比较严厉。“暂停向拥有1套及以上住房或无法提供购房之日前2年内在本市区逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房。”这对于部分外来炒房者而言,显然是利空消息。这一做法对于抑制炒房需求有积极的作用。对于本地人购房,这一条款的效果也较明显,合肥本地人的购房行为会出现明显分化,一部分已经入市的

购房者会加快购买的行为,而另一部分还没有入市的购房者则希望在房价明显下跌后再入市。

除此之外,合肥差别化的信贷政策,提高购房者入市的资金门槛,如停止发放住房公积金异地贷款等政策,也将打乱部分准备购房者的购房计划。这一政策的直接效果,短时间来看,会加快恐慌性购房需求的释放,促使部分未限购的区域楼市量价齐升。但是从长远来看,限购等楼市调整政策还是会让楼市出现拐点,预计将在明年第二季度,部分已经限购的城市就会有量价齐跌的现象。

此次限购,滨湖新区受影响较大

易居安徽区域执行总经理李长俊则认为,合肥每年有四成房子是被外地人买走,对于投资客比较集中的滨湖新区,这一轮限购的楼市调控政策影响较大。合肥出台限购政策,其实是意料之内的,实际上是被其他城市限购政策“逼”出来的。在国庆节结束之前,合肥市公布了限购的政策,和其他城市相比其实是一致的,但对于首付比例等信贷政策有了“升级”。

合肥的本轮楼市调控政策在土地方面的措施是相当聪明的,“竞买人报名参与市区和肥东县、肥西县、长丰县范围内的居住用地竞买时,每次拍卖会仅限参与其中1宗居住用地的竞买”,避免土地市场出现一家独大的局面,对于地价高企的现象将有所缓解。但是对于公积金方面的执行,还需要重新解读,需要具体的实施细节。

值得注意的是,合肥这次限购区域相比于之前是扩大的,对于热点区域是全覆盖的,其中影响最大的将是投资人群较集中的滨湖新区,对于销售量会是一个打击。短期来讲,本轮限购等调控政策,合肥房价涨幅将得到控制,但是不代表房价会跌。从长远来看,合肥房价还是稳步上涨的。

县城房价将加速上涨

合肥万途营销总经理孙宜庆表示,合肥这次的限购政策是在意料之中,也是在意料之外。意料之中是说,合肥实行限购将是板上钉钉的事情,但是说意料之外,是因为合肥在10月2日晚间发布政策,而且政策相对于其他城市而言较严厉。实施限购,对于合肥楼市而言影响肯定是有的,因为购买的门槛提高了,市场上的购买需求将得到抑制,主要是针对改善型和投资型的购房者而言。但是,这种影响又是有限的,因为合肥楼市的供需矛盾依然存在,即购买需求是高于楼市的实际供应量的,短期来看,合肥房价还是看涨,但是成交量会受到影响。

至于土地市场,限购政策只是增加了楼市未来发展的不确定因素,不代表开发企业不会再拿地,目前的状况是开发企业钱多、地少,再增加5000亩的供地也是杯水车薪,最多是之前很多没有地的开发企业的拿地机会更多。部分刚需购买者被“误伤”,首付比例提高到三成,这种去杠杆的差别信贷方式,会使得部分刚需除了承担高房价之外,还需要承担高首付,实际执行之后,会不会让这部分刚需购买者直接退出市场,还需要市场来检验。

至于合肥是区域限购,短时间内,会让一些投资客因为政策的因素转向合肥的肥东、肥西县城,会使两县城的房价加速上涨。对于市区而言,投资需求直接被打压,新区的投资价值会变小,合肥房价上涨空间没有之前那么大了。

延伸阅读

2016年合肥新房价格涨幅

时间	环比涨幅	全国排名
1月	1.5%	第5
2月	2.3%	第4
3月	4.6%	第2
4月	5.8%	第1
5月	5.1%	第2
6月	4.9%	第1
7月	4.2%	第2
8月	4.8%	第4

(数据来源:国家统计局)

7天19城发布楼市调控政策

深圳:重启“90/70”政策;市户籍成年单身人士(含离异)限购1套住房;

南京:市户籍成年单身人士(含离异)限购1套住房;二套房首付提至8成;

厦门:限购面积从144平方米提高到180平方米,外地户籍购房门槛提高;

广州:二套房首付不低于70%,继续暂停发放家庭购买第三套及以上住房贷款;

北京:重启“90/70”政策;二套房为非普通自住房首付至少七成;

天津:拥有1套及以上的外地人暂停在部分区域购房,其商业贷款首付比例也提高至40%;

苏州:本市户籍居民有三套房者,不得再买房;房企价格过高将被约谈;

成都:分区域限购,二套房首付比例不低于40%;部分区域单人只能新购一套房;

郑州:拥有两套房者限购180平方米以下住房,二套房首付40%,首套房首付30%;

珠海:本地限购3套,外地限购1套144平方米及以下住房,而二套房首付不低于40%;

济南:购买首套和二套住房的首付款提至30%、40%,已有三套住房的暂不得再购房;

无锡:二套房首付比例提至40%,非本市户籍限购二套房,对土地出让设置最高限价;

合肥:在市区范围内,暂停向拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新房,首套房首付比例调整为30%;

武汉:汉阳等区实行住房限购限贷,本地户口居民购首套房首付最低25%,二套首付最低50%,第三套禁贷;

佛山:预售商品房时,应当取得商品房预售许可证;

南宁:商品房实售价格不得高于预售申报价;

东莞:申请商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于30%,二套房最低首付款比例不低于40%;

福州:一套房首付比例不低于30%,二套房首付比例不低于40%,三种类型居民家庭购房将受限制;

惠州:预售商品房时,应当取得商品房预售许可证。

(90/70政策:即新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。)