安徽房地产市场发展高峰论坛把脉“楼市风云”

房价暴涨得到有效抑制；不排除有更严厉措施出台可能

10月19日，由安徽省房地产研究会、市场星报、安徽房王网、安徽财经网共同主办的安徽房地产市场发展高峰论坛在天鹅湖大酒店举行，百位业内人士围绕房产走向开启了一场“头脑风暴”，把脉楼市发展路径。“这是限购政策之后的首场房地产论坛”，合肥房地产协会副会长、秘书长李慧秋直言，合肥的限购、限贷政策对外来投资者起到了明显的抑制作用，使房价的暴涨得到了有效的抑制。安徽省社科院城乡经济研究所所长、研究员孔令刚坦言，如果楼市乱象继续，不排除有更严厉的配套措施出台的可能。

任金如 沈娟娟 曾梅/文 黄洋洋/图

★主办方致辞

陈宝红

安徽文化旅游投资集团副总经理、市场星报社总编辑

星报高度，为美好安徽鼓与呼

作为全国数字出版转型示范单位，市场星报秉持高度的社会责任感，正确引导舆论，希望通过此次论坛，把脉新政下的安徽楼市走向，为楼市下一步持续健康的发展建言献策。

住房问题，关系国计民生、情系百姓生活，既是经济问题，也是社会问题、政治问题。今年以来，部分一二线城市房地产市场持续火爆，巨量成交、库存下降、价格飙涨，同时土地市场高温不退，地价不断刷新，地王层出不穷。在此背景下，中央对房地产市场高度重视，9月底，住建部部长主持召开会议，会议明确表示，对于一二线城市要加大调控力度，三四线城市要去库存“因城施策，一城一策”。国庆期间，全国多个城市几乎同一时间出台房产限购政策，政策之严，史上空前。此次，合肥市政府出台房产“限购”政策，既体现了政府及时调控楼市的决心，也在很大程度上促进合肥楼市健康发展。

“今天，我们邀请来自安徽省、合肥市政府相关部门的领导和专家，同台共话，聚焦房地产行业热点，把脉限购新政下的合肥房地产业走向，论剑城市房产投资趋势。”陈宝红表示，旨在与房地产业内大咖共同讨论安徽楼市未来走向，为政府决策、企业发展、百姓置业提供参考，努力推动合肥乃至安徽房地产市场更加健康、持续发展。

“作为全国数字出版转型示范单位，市场星报始终秉持高度的社会责任感，及时关注市场，传递权威信息、正确引导舆论。”陈宝红介绍，目前，市场星报社已经建立了包括报纸、网站、客户端、户外大屏、微视频微电影、杂志、微博微信等全媒体平台，成立了教育研学、文化体育、书画艺术等多元化发展产业，积极担纲社会责任，为美好安徽鼓与呼。

当下正处于媒体转型发展的关键时期，市场星报从传统媒体一片阴霾之中冲出一抹亮色。下一步，我们还将争取在两年内将安徽文旅投资集团打造成“中国旅游行业20强”，十三五末，总资产过百亿，成为登陆资本市场的大型文旅集团。

合富辉煌安徽房王网副总经理谈业青在致辞中表示，“这次合肥重启限购，从目前市场反映来看，对于房地产市场的影响是不言而喻的，但限购之后，合肥房价是涨是跌？购房者该观望还是出售？开发商如何平稳渡过这一阶段？希望此次论坛的与会者能够共同探讨，进行抽丝剥茧的解读”。

★嘉宾精彩发言

李慧秋

合肥房地产协会副会长、秘书长

房价暴涨得到有效抑制

因为是合肥限购政策之后的首场房地产论坛，作为房地产业界大咖的合肥房地产协会副会长、秘书长李慧秋，直接为限购之后安徽楼市走向画出了“轮廓”。限购政策对外来投资者起到了明显的抑制作用，投资需求得到了遏制，交易有明显的下跌，房价的暴涨得到有效的抑制，楼市政策实施效果明显。

合肥住宅的销售价格已经非常高了，从近三年1至9月份商品房销售情况来看，合肥住宅今年均价为11216元/平方米，同比增长30.4%。合肥人并不缺房子，购买力强悍的原因还是因为投资因素，目前市场上缺乏好的投资渠道，限购限制了外地人，也限制了本地人。

有些媒体报道今年国庆后成交为零，并认为这是新一轮楼市调控导致的，这一说法并不准确。十一后合肥楼市的现状依然还是在排队。合肥的限购限贷政策对外来投资者起到了明显的抑制作用，投资需求得到了遏制，交易有明显的下跌，房价的暴涨得到有效的抑制。但购房者的买房需求还未消退，原本准备入市的人群变成了暂时的持币观望，或是购房需求向其他非限购城市转移。

此轮调控对于房地产商的影响，按照房地产周期判断，将在6~8个月之后，也即2017年年中出现，个案价格可能会在2017年年中出现下滑，尤其是本轮楼市上涨幅度较大的中高端楼盘以及“地王”频出的板块极有可能率先降价。

孔令刚

省社科院城乡经济研究所所长、研究员

不排除有更严厉措施出台可能

个人认为，市场整顿从长远来说，比限购、限贷对房地产市场影响大，限购、限贷不是常态，影响的效果只是短时间的，市场整顿是着力点，是长期的。市场只是暂时的困顿或者说波折，而这种困顿的起因是因为合肥过早地进入了所谓的“四小龙”城市，这对于合肥未来的发展有一定的影响，对于地方政府来说也是一个挑战。

全国范围内22个城市先后发布了限购政策。9月30日，16个城市被召去北京开会，明确需要因城施政公布稳定楼市发展的政策，这其中很大的原因是因为房地产行业自身造成的。房地产行业出现的一系列不正常现象，挑战了社会底线，必然会引起政策的反弹。政府治理市场的方式或者政策的着力点发生了明显的变化，不要以这个趋势为最终的目的地，下一步方向如何，可以细细体会。

但有一点是肯定的，行业发展的回归，需要各方面共同努力。

限购政策对于市场影响只是短暂的，但是与之配套的系列政策值得关注，市场的乱象值得关注。从去年12月份到今年8月份，合肥的乱象已经不容忽视。明年5~10月，将是开发企业最难受的时间。如果乱象再继续，有违市场道德的行为还再继续，不排除还有其他更加严厉措施出台的可能。

康伟

合富辉煌安徽区域总经理

合肥限购从短期来看，能在一定程度上抑制过度投资和投机行为，但长期的效果还是重在政府的执行力度

合肥限购会有两年“阵痛期”

国庆期间，21个城市陆续出台限购政策，掀起全国性限购潮，在康伟看来，这种限购潮“未完待续”，可能还会有部分城市跟进。

“合肥限购大约会有两年的阵痛期。”康伟分析，“合肥版”限购政策从限购范围到土地供应、市场监管 、预售管理、保障房、舆论监督等方面都有涉及，注重组合拳的运用，较2011年限购更为严苛，“从短期来看，能在一定程度上抑制过度投资和投机行为，但长期的效果还是重在政府的执行力度。”

康伟有一个亲身感受，限购政策出台后，楼盘来电、来访量降幅达到40%左右，部分项目日均来访量降幅显著，达到48%左右。

而在另一方面，康伟认为，调控政策出台将挤压购买需求外溢郊县（四县一市非限购区）或者地市客户“回巢”，合肥“吸虹”效应的减弱，将在短期能助推地市楼市的全线上涨，个别热点地市不排除出台限制性政策的可能性。

“短期内楼市成交量不排除‘断崖式’滑落可能，开发商拿地谨慎，地王难现，未来供求形势扭转。”康伟预测，合肥价格总体趋势不会跌，涨势趋缓，长期来看楼市成交会趋于稳定，会更加健康。

吴杭

安徽省工商局广告监管处主任科员

新广告法处罚条款严厉很多

明明销售不到两成却宣传已卖出九成、买房可上XXX小学、绝版美宅……这些房地产广告均违反了广告法律法规的规定。吴杭说，近日，住建部明确要求严查的房地产开发企业的9种“不正当经营行为”可分为两类：一类是违法违规销售；另一类就是发布虚假信息和广告。

“跟以前相比，新广告法的处罚条款严厉很多”吴杭举例，对虚假广告的处罚是广告费的3~10倍，若广告费用无法计算或明显偏低，则处以20~200万罚款，同时，以前的处罚仅限于罚款、停止广告业务，但新广告法增加了多种处罚措施，“比如吊销企业营业执照、对违法广告活动主体进行信用监管、限制负有个人责任的企业法人担任企业董事、监事、高管”。

“房地产广告应该遵守的最重要的原则是真实、合法，以健康的表现形式表达广告内容，符合社会主义精神文明建设和弘扬中华民族优秀传统文化的要求。”吴杭告诉记者，无论房地产企业通过新闻媒体、互联网、手机APP、户外广告、宣传单页等发布广告，都需要熟悉掌握《广告法》和《房地产广告发布规定》的专业人员予以认真审查，特别是房地产广告中涉及销售状况、地段、学区等内容均应遵守相关法律规范，在不违反法律规定的前提下，创意出好的广告，充分发挥广告推动房地产市场健康发展的作用。

★专家建议

汪远

安徽省房地产研究会秘书长

本土房企可联合进军一二线城市

“合肥新限购令的出台是情理之中也是意料之中的事。”安徽省房地产研究会秘书长汪远表示，限购之前，安徽房地产市场“过热”，尤其是合肥房地产市场甚至有点疯狂。限购之后，房地产开发企业需要沉淀下来，真正做一些对行业有意义的事情，房地产的黄金十年虽然已经过去了，但是城镇化、国民经济支柱性产业性质没有改变，所以房地产市场还有很大的发展空间，个人预计限购政策的影响周期至少两年，但限购政策并不意味着房地产行业就会大起大落。

安徽本土房企可以联合开发进军合肥市场。合肥的房企今年的销售目标或许在八九月份就已经完成了，对于安徽省三四线城市的房企来说，建议可以控制在当地的开发规模和节奏，安徽本土的开发企业规模普遍偏小，可以通过联合开发进驻上海、南京、合肥等一二线城市，在安徽省房地产研究会会员单位里有一个很成功的案例，六安的振兴集团和滁州的金鹏集团，它们就采用了这种联合开发的模式进军六安市场。

★现场互动

房子价格不能说“多少元起”

A、买房疑惑

问：合肥出台新的限购政策，导致不少人无法在市区继续购买新房，转而将目光投向周边县区，如肥东县。询问现在在肥东购买新房，出手时机好不好？

答：对于炒房来说，确实有风险，跟炒股一样，但对于肥东的发展，还是满怀信心的。

问：随着合肥限购的不断“补刀”，很多买房人关心房地产市场会出现拐点，这可能吗？

答：近期确实是房地产发展瓶颈期，这段时期很难出现断崖式的暴跌，也很难再像今年上半年一样暴涨。

B、投资难题

问：许多地产商在住宅之外还有一些业态，比如商用性质的公寓楼、商办写字楼之类的，您预计到年底或明年，合肥公寓商办楼市场如何，值得投资吗？

答：去年和今年商办楼的库存很大，此次限购之前，住宅价格高，许多投资客转而投向商办市场，这部分未来还是有市场空间的。但任何时候，市场好也不是任何项目都适合投资，市场不好也不是任何项目都不适合投资。

C、广告难点

问：许多开发商会推出精装修的房子，新广告法实施之后，还可以在宣传广告里说自己是精装修吗？

答：如果房子确实是精装修，那么新广告法中，是可以被允许的，但前提必须得实事求是地说明，不能含糊不清，比如你说“使用了某某品牌同等档次的装修”，这就不行，你必须表明具体的品牌、型号等内容，更加不可以用“市场上一流”的字眼，因为这会对消费者产生误导。

问：有些楼盘宣传会说：房价暴涨3000元，这么说可以吗？

答：广告第一要义是真实，话语中不能采用对消费者造成误导的措词。比如，你可以说涨价3000元，但不能说暴涨、疯抢，一定不要用代表感情色彩的词汇来误导消费者。另外，关于房地产价格，国家发改委以及相关的房地产管理条例都有规定，对价格要明确表示，不能说“多少元起”。