

合肥房市新政三大猜想 捂盘惜售、捆绑车位将被严打？

专家直言：外地购买力不抑制，刚需购房者还得“受伤”

□ 章媛 记者 任金如

国家统计局公布2月份省城房价涨幅全国靠前之后，购房者期盼已久的房产调控措施终于有了“下文”。昨日，市场星报、安徽财经网记者从有关部门了解到，近期，合肥版楼市调控措施将出台。业内猜测，主管部门会从预售监控源头，对于捂盘惜售、捆绑车位销售等市场乱象进行重点打击。新房现房销售，未来或将成为合肥楼市的一道靓丽风景。而至于房价涨幅，专家们认为，如果今年上半年土地供应不足，地价高企之下，房价依然有较大上涨的空间。合肥楼市目前有近4成购买力来自省城以外，如果不再启动“限购”，本地刚需购房者还是会被高企的房价“伤”到。

A 现象：价格“倒挂” 部分二手房价高于新房

新房难“抢”到，合肥楼市价格“倒挂”现象已经露头。昨日，市场星报、安徽财经网记者从合肥365淘房数据研究中心，拿到了这样一份名单——合肥3月涨幅最大的二手房小区，十大上涨二手房小区分别来自滨湖区、政务区和蜀山区，其中最大涨幅超过35%。滨湖万科城、融科九重锦和亲亲家园三大小区在3月表现抢眼，位居3月涨幅最大的十个小区前三名。滨湖万科城3月份上涨3905元/㎡，涨幅高居九区之首。而在合肥市物价局最新的备案数据中，滨湖万科城最新的明码标价销售均价为10101.32元/㎡。

合肥有钱人真多，花了几个月时间都没买到房的省城林先生感慨，现在好一点的开发项目，要不然就是暂时无房可卖，要不然就是动辄千人出动买房，认筹登记之后还得有运气才能摇到号、买上房，也难怪二手房的房主会一直涨价了，一套不到40平方米的老旧学区房，成交价都能卖到1.9万元/㎡。从农历新年过后，因为新房市场可售房源少，合肥二手房市场就比较火爆，滨湖区某中介公司负责人坦言，政务区、滨湖区房价高企，新房市场供应不足是重要原因。

相关链接

合肥二手房报价涨幅最大小区

| 区属 | 小区 | 2月报价 (元/㎡) | 3月报价 (元/㎡) | 涨幅 |
|-----|---------|------------|------------|--------|
| 滨湖区 | 滨湖万科城 | 10734 | 14639 | 36.38% |
| 政务区 | 融科九重锦 | 11616 | 15651 | 34.74% |
| 蜀山区 | 亲亲家园 | 8356 | 11235 | 34.45% |
| 政务区 | 发能太阳海岸 | 11365 | 15280 | 34.45% |
| 政务区 | 宋都西湖花苑 | 12662 | 16709 | 31.96% |
| 蜀山区 | 信达西山银杏 | 9352 | 12339 | 31.94% |
| 滨湖区 | 万达文旅城 | 9636 | 12698 | 31.78% |
| 滨湖区 | 滨湖假日清华园 | 11463 | 15024 | 31.07% |
| 蜀山区 | 华邦光明世家 | 10142 | 13087 | 30.32% |
| 政务区 | 融侨天骏 | 12114 | 15529 | 28.19% |

(以上数据：由合肥365淘房数据研究中心提供)



B 猜测：新政剑指“乱象” 捂盘惜售、捆绑车位将被严打

合肥将出“重拳”打击新房市场捂盘惜售等违规行为，这是市场星报、安徽财经网记者从有关部门了解到的信息。业内人士预测，新的调控措施可能针对开发商捂盘惜售、捆绑销售等，并从土地供应环节保证合肥新房市场的住宅供应量。

猜测一：卖房变“一锤子买卖”

原先措施：按照合肥房产局2015年出台的商品房预售方案，开发商销售项目可以分期，但要填写每批上市的幢数、幢号、建筑面积、拟开工时间、上市销售时间、竣工交付时间。本期申报预售的商品房，在领预售许可证后按预定时间一次性公开对外销售。

可能措施：开发企业取得预售许可证后，10日内须全部公开房源，不许分批销售，须一次性对外销售。对商品住房已达到预售条件但不及时申请预售许可证的项目，经督促拒不申报的，在该项目主体结构封顶前，房管局暂不核发预售许可证，或转为现房销售。

点评：此项措施为“双刃剑”，新房不允许分批卖，不会造成市场恐慌入市心理，但开发商可以现房销售，老百姓买房的优惠价格就不会在市场上有了。

猜测二：明确车位不可提前卖

原先措施：按照合肥房产局2015年出台的商品房预售方案示范文本，开发商按规划应配建机动车停车位多少个，以出租或者出售的方式提供给业主都必须明确。但是对于车位价格是否备案，车位何时销售并没有明确约定。

可能措施：严厉查处强制捆绑销售违规行为，明确商品房配套车位须在住房项目竣工验收后方可预售或现售。规划核定的地面露天机动车停车位还是属于小区全体业主共有。

点评：明确车位销售的方式，将在一定程度上遏制住宅变相涨价行为。但目前合肥市物价局审核批准备案的仍然是住宅销售价格，车位价格不在审核其中，销售车位仍然有“漏洞”可钻，譬如某些开发企业委托第三方销售时，以信息费等形式预收车位的认购金，并不会写入购买合同。

猜测三：增加住房用地供应

原先措施：根据合肥市国土部门公布的今年合肥市区64块6187.68亩优质土地供应计划，庐阳、瑶海、滨湖三区推地均超千亩，经开区暂无优质地块入册。热门的政务区目前看被列为优质地块的仅2宗，且为商业和商务用地。不过，此次公布的地块为合肥市今年总体出让建设用地中的优质地块，并非全部。与去年相比，目前信息还不能判断今年供地量的增减幅度。

可能措施：合肥今年将实行差异化供地政策，通过调节土地供应稳定市场预期，在商品房供应紧缺、库存较少、价格较高区域，增加住房用地供应；在商品房库存量较大区域，减少或暂停土地供应。合肥对居住用地供应量有一定幅度提升，商业、办公用地供应量可适度降低。

点评：“面粉”价格不抑制，面包价格怎么会低？热门政务区目前优质地块仅为2宗，且为商业和商务用地，并无住宅用地入市。在新房库存不足的情况下，二手房价格高企是市场行为的必然结果。

C 专家论：市场经济 省城房价涨幅，该缓缓了么？

对于合肥楼市捂盘惜售等某些“怪象”，合肥楼市专家们一致给出建议，应该严打。对于合肥楼市是否到了该“退烧”这个问题，专家们的意见却有了“分歧”。

安徽省清源房地产研究院院长郭红兵认为，有关部门可能采取的调控措施，将有利于合肥楼市健康发展，但是对于部分区域高企的房价无影响力。决定合肥房价上涨的几个重要因素，分别是地价、地段和供应量，合肥并不属于需要“去库存”的城市，上半年如果住宅供地不足，一年内合肥房价还有较大上涨空间。同时，合肥有40%的购房者是来自省城以外的省内其他城市，如果不再启动“限购”，本地购房刚需会“受伤”是无可避免的结果。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌认为，合肥房价目前其实不算高，半年之内不适合采取“限购”政策。合肥处于工业化、城镇化快速发展阶段，交通便捷，高铁路网日趋发达，住房价格上涨心理预期明显，如何使用好市场经济这把双刃剑，引导不同消费购房者进行市场分流，是分城调控措施的一个重要方向。