

从“限购、限贷、限价”到鼓励现房销售

合肥楼市调控长效机制加速落地

1991年，国务院进行了24个省份的住房制度改革，全国房地产进入新阶段。1993年，海南省的住房价格一度达到7500元/㎡，中央出台了住房制度改革后的首个调控政策。

在2011年之前，合肥由于市场较为平稳，没有出台本地调控政策。2011年后，合肥房地产市场迎来快速发展，速度位居全国第一队列。就在当年，合肥不依靠中央出台了第一个本地的“限购”政策，自此合肥房地产市场的发展进入了新的时代。近年来，合肥在落实房地产调控政策同时，正力求逐步建立多主体供应、多渠道保障的住房制度。 □唐朝



依托宏观政策 房地产市场运行平稳

在合肥房地产的“黄金十年”中，房地产市场的调控主要依托于中央，以国务院颁布的有关房地产市场发展的意见为依托，调控内容主要为房贷发放、央行调息等宏观方面。

2005年，为了抑制房价过快上涨，“国八条”出台。具体内容包括：大力调整和改善住房供应结构；严格控制被动性住房需求；正确引导居民合理消费预期；全面监测房地产市场运行；积极贯彻调控住房供求的各项政策措施；认真组织对稳定住房价格工作的督促检查等等。这是改革开放以来对房价的首次调控，当时许多项目都纷纷响应政策主动降价出售存量。

2008年12月17日，国务院常务会议研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。其中，为进一步鼓励普通商品住房消费，对个人购二套普通自住房贷款予以放

宽，并对住房转让环节营业税进行大幅减免。国务院办公厅21日发布支持房地产开发企业积极应对市场变化的意见共13条，被业内称为“国13条”。

2009年10月24日，“国四条”出台。增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自住和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。

2010年1月10日，国务院出台“国十一条”，严格管理二套房贷款，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。同年4月17日，“新国十条”出台，规定商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。自此，各地限购政策纷纷出台，以及上海和重庆房地产税试点。

调控背景下 探索发展新举措

2011年11月3日，合肥正式出本地调控政策，实行区域性限购，范围为市内的四个老城区。限购令规定已有两套房的本地区购房者及已有一套房地外购房者禁止在合肥市区内购买商品住宅。限购政策在执行了近三年后，于2014年8月2日起正式松绑，此后不久，央行也取消了对住房贷款的限制。

限购政策取消后，合肥楼市像是被打了一针“强心剂”，热度不断上升。2016年对于合肥楼市来说是具有特殊意义的一年。该年年初，合肥楼市的主要精力在于“去库存”，下调首套房首付比例、调高公积金存款利率等一系列措施纷纷出台。

在市场经历了三个季度的持续过热之后，2016年10月2日晚，合肥市政府召开新闻发布会，发布了以限购为主要内容的《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，在这个号称合肥史上最严的“限购令”下，“房十条”出台，标志着合肥也进入了限购城市的行列。

随后，土地拍卖也出台调控政策，为市场

“退烧”。当年11月21日，合肥市国土资源局下属的合肥土地市场网发布公告，规定11月30日出让的地块价格不得高于或等于地块所在区域历史最高成交价。

近两年来，合肥市的调控政策颇具成效。在坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署下，合肥实施以“限购、限贷、限价”为中心的综合举措，实现了连续20个月“房价环比不上涨”“价格指数不突破”“不再出现新地王”的目标，房地产市场呈现了平稳运行态势。

在市场稳定的情况下，合肥市也在探索发展房地产市场的新举措。2018年10月19日，合肥市房地产管理局出台了《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》，鼓励房地产开发企业实行新建商品房现房销售，并对新建商品房现房销售作出了具体规定。对此，合肥市房产局相关负责人表示，如果该政策整体效果良好，以后会逐步推进现房销售的进程，推动打造合肥市房地产市场的长效机制。

KWIG 合景泰富集团
KWIG GROUP HOLDINGS

公园旁 地铁口 二环内

建筑面积约 130-141m²全生命洋房作品

建筑面积约 99m²成长型洋房作品

稀席递减

庐月湾 合景

0551 6252 1777

