

1978年,改革开放的大幕正式拉开;1983年,合肥市首个房地产开发公司成立,房地产市场化商品化进程开始加速推进;1988年,住房制度改革方案出台;1998年底,合肥正式停止公有制福利分房服务……

四十年来,合肥房地产市场的发展经历了从无到有、经历了“低谷”与“高峰”,也经历了“宽松”与“调控”。在未来,合肥将通过“租售并举”“调控不松”“鼓励现房销售”等举措,继续保证房地产市场平稳发展,推动打造全市房地产市场的长效机制。

□唐朝

从无到有、从“蜗居”到“宜居”、从“调控”到长效机制…… 春秋四十载 见证庐州“居变”

1978~1988:

中央首次将住房定义为商品

改革开放前,我国实行低租金的公有制福利分房制度,住户只享有使用权。改革开放前后,国家逐步探索住房制度的市场化改革之路。在1978年中央召开的城市住宅建设会议上出现了“允许私人建房或者私建公助”等新思路,这些新思路的提出揭开了中国房地产市场发展的大幕。

在中央正式把房子定义为商品后,1983年4月合肥市首家房地产开发公司——中国房地产开发合肥公司成立。随着1987年深圳进行了首次公开土地拍卖,房地产市场化的改革进度逐步加速。

1988年2月,国家印发了“房改领导小组”的《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》,并提出住房制度改革的目标——实行住房商品化,将实物分配逐步改变为货币分配。这一方案的出台,标志着我国住房制度改革进入全面试点阶段,也掀起了国内第一轮房改热潮。

1988年2月,合肥市成立住房制度改革领导小组。领导小组组长由时任常务副市长刘道浓担任,领导小组下设办公室,由市建委副主任、常务副组长许建民兼任办公室主任。

1988~1998:

公有住房福利分配告别历史舞台

1991年国务院先后批准24个省市的房改总体方案,全国房地产进入新阶段。1993年,海南住房价格达到7500元/平方米,首个房地产市场调控政策也随之出台。相关资料显示,1992年,合肥市的房地产开发公司已成立了百余个。

1992年,合肥市住房制度改革办公室由临时机构改为正式机构。合肥市住房制度改革领导小组成立后,于1992年制订出《合肥市住房制度改革实施方案》。方案的主要内容有提租发补贴、实行公积金、配房交保金、出售公有住房、集资合作建房、建立住房基金、实行住房有偿信托管理等。

20世纪90年代初,合肥市停止公有住房无偿分配,单位集资建房成为一时的主流。从1992年到2001年,合肥采用集资方式建住房达25万平方米。资料显示,至1998年12月底,合肥市已建立住房公积金制度的单位1556家,缴纳住房公积金人数达28.2万人,实施面为82%,归集额10868万元;全年出售公有住房近113万平方米,办理标准价补成本价面积500万平方米。

1998年7月3日,中央下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》。该通知标志着施行了近50年的公有制福利分房制度,在改革开放的大潮下退出了历史舞台,房地产的全面商品化开始推行。

1998~2008:房地产市场发展迎来“黄金十年”

在全面停止公有制福利分房之后,1999年《合肥市已购公有住房上市交易暂行办法》正式实施,明确了已购公有住房上市交易的准入制度和正常的市场管理程序。从2001年开始,合肥市按照《合肥市深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》和《合肥市市区住房补贴暂行办法》,全面开展住房分配货币化相关工作。

2003年,国务院下发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,正式明确房地产业是国民经济的支柱产业。新世纪的头十年,被称作房地产的“黄金十年”,合肥房地产市场在这十年中开始大规模发展。

在这期间,合肥市始终坚持发展与调控结合的政策,尤其是其中几次全国房地产市场调控中,合肥紧跟中央步伐,从严落实房地产市场调控政策,积极化解房地产市场发展中的矛盾,保障市场的平稳健康。

2008年全球经济危机爆发,全国的房地产市场都受到了不同程度的冲击,合肥房价出现了一年以来的首次环比下跌。2008年底,国务院出台了13条针对房地产市场政策,加之随后连续降息、信贷宽松等一系列措施,全国各地的房地产市场迎来了迅速回暖,住宅成交量与价格出现了迅速增长。

2008~2018:打造房地产市场平稳发展长效机制

2011年,合肥市房地产管理局印发《关于执行住房限购政策有关问题的通知》,实行限购的范围暂定为瑶海区、庐阳区、蜀山区和包河区四个行政区。限购令从当年3月31日起正式执行。

2014年8月2日,合肥正式取消住房限购政策。但从2015年底至2016年上半年,合肥楼市迎来了规模最大的一次“上涨期”。根据国家统计局发布的相关数据,2016年10月前,合肥新建商品住宅价格连连上涨,甚至有数月位于全国70个大中城市涨幅首位。

在市场过热的背景下,2016年10月2日合肥市房地产管理局、市国土资源局、市规划局、市物价局、市工商局、市金融办、市政府新闻办联合发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见的通知》,重新出台调控政策,为市场“退烧”。

近两年来,合肥市坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署,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,房地产市场呈现平稳运行态势。

近年来,合肥在落实房地产调控政策同时,还稳步开展住房租赁试点,力求逐步建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。2017年,国家住房和

城乡建设部会同国家发改委、公安部、财政部、国土资源部等九部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,提出将采取多种措施加快推进租赁住房建设,培育和发展住房租赁市场,合肥位列作为住房租赁试点的首批12个城市之一。

2018年3月《合肥市利用集体建设用地建设租赁住房试点工作实施方案》正式出台,集体建设用地建设租赁住房试点铺开。到2020年合肥将完成试点目标5000套。一个月后,合肥市房地产管理局发布关于印发《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》,对租赁企业、中介和个人进行财政奖补,在全国都是首创。

2018年《合肥市政府工作报告》中指出,合肥房地产市场将围绕“房住不炒”定位,合肥市将在租赁市场、土地供应、金融管控等多个领域,继续稳步推进房地产市场供给侧结构性改革。

此外,今年以来,合肥市已经成立了住房租赁服务管理中心、各级国有租赁住房公司,全市各区域专门推出了租赁住房地块,出台《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法》、鼓励开发企业现房销售等政策。通过这些方法,合肥在未来将继续保证房地产市场平稳发展,推动打造全市房地产市场平稳发展长效机制。

