



合肥二手房交易出新政

专家解读:调控房价 给二档学区房价格降温



8月24日,合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室连发两则通知,一是明确合肥市建立热点学区二手住房交易指导价发布机制;二是增加二手房限购区域,包括此前热议的屯溪路小学及三十八中和平路分校等纳入二手房限购区域。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,新增二手住宅限购区域、建立热点学区二手住房交易指导价发布机制,这是合肥楼市调控在查缺补漏,对市场释放坚决调控房价的决心,打消炒房客对房价的炒作。”

记者 沈娟娟

限购

建立热点学区二手住房交易指导价

热点学区二手住房交易指导价发布机制,以住宅小区为单元,委托专业机构参照近两年实际成交均价,综合评定交易指导价,适时对外发布,引导市场预期,首批实施范围共16个双学区。根据房地产市场交易监测情况,对二手住房交易价格出现异常的区域,将适时调整交易指导价实施范围,调整范围由合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室公布。

合肥市二手住房交易指导价实施范围

一、瑶海区

1.合肥市和平小学+合肥市第三十八中学

东至铜陵路,南至滨河路,西至一环路至明光路,北至和平路(含省直和平花园)。

二、庐阳区

2.合肥市第四十五中学六安路校区+合肥市南门小学(本部)

金寨路以东,环城南路以北,桐城路以西,长江中路以南。

3.合肥市第四十五中学六安路校区+合肥市六安路小学

六安路以东,长江中路以北,花园街、阜阳路以西,阜南路以南。

4.合肥市第四十二中学+合肥市南门小学(本部)

桐城路以东,环城南路以北,徽州大道以西,长江中路以南。

5.合肥市第四十二中学+合肥市红星路小学(本部)

长江中路以南,徽州大道以东,环城南路以北,环城东路以西。

6.合肥市第四十二中学+合肥市六安路小学

花园街、阜阳路以东,长江中路以北,宿州路以西,阜南路以南。

7.合肥市第四十五中学森林城校区+合肥市南门小学森林城校区

北二环路以南,四里河路以西,沿河路以北,绿杨路以东。

三、蜀山区

8.合肥市五十中学东校教育集团五十中学东校(西园校区)+合肥市西园新村小学北校教育集团西园新村小学北校(西园校区)

梅山路转一环路转肥西路以西,黄山路以北(不含安徽大学龙河校区范围),合作化南路以东,长江西路以南。

9.合肥市五十中学西校教育集团五十中学西校(贵池路校区、合作化路校区)+合肥市安居苑小学教育集团安居苑小学(安居苑校区)

青阳路以西,贵池路以北,陈村路

以东(含安居苑西村),长江西路以南。另:合作化南路以西,黄山路以北、东至路以东,贵池路以南。

10.合肥市五十中学西校教育集团五十中学西校(贵池路校区、合作化路校区)+合肥市安居苑小学教育集团安居苑小学(天鹅花园校区)

合作化南路以西,贵池路以北,青阳路以东,长江西路以南。

11.合肥市五十中学天鹅湖教育集团五十中学新校(天鹅湖校区)+合肥市习友路小学教育集团奥体小学/翠庭园小学

北至怀宁路转仙龙湖路转绿洲西路转习友路南转潜山路转金寨路以西,南至绕城高速(与经开区接壤),西至合九铁道线以东,北至天鹅湖路转翡翠路转祁门路。

四、包河区

12.合肥市第四十八中学+合肥市屯溪路小学

金寨路以东,环城马路以南,屯溪路以北,徽州大道以西经香港街以北。

13.合肥市第四十六中学+合肥市师范附属小学

徽州大道以西,方兴大道以北,玉龙路以东,紫云路以南。

五、经开区

14.合肥一六八玫瑰园学校初中部/小学部

金寨路以西,丹霞路以北(含童话名苑蓝色湖畔石门路小区)、容成路和汤口路以北,经开区开发区边界,繁华大道以南。

15.合肥一六八玫瑰园学校南校区初中部/小学部

经开区开发区边界以西,紫云路以北,始信路以东,锦绣大道以南。

六、高新区

16.中国科大附中高新中学+合肥市梦园小学教育集团天柱路学校/合肥市桂花园学校教育集团桂园校区

北至长江西路,南至望江西路,东至西二环路,西至玉兰大道。

新增二手住房限购区域

依据市场交易监测情况,切实防止以“学区房”名义炒作房价,自2021年8月25日起,暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在合肥市第四十八中学、合肥市屯溪路小学、合肥市第三十八中学、合肥市和平小学学区范围内购买二手房。

新增二手房限购区域范围,二手房在途交易符合以下情形的,按原限购政策执行:

1.2021年8月24日(含当日)前已通过市住房保障和房产管理局存量房网签系统签订存量房买卖合同的;2021年8月24日(含当日)前已签订认购协议并能提供定金或购房款转账有效凭证的(不含现金支付)。

2.人民法院、仲裁委员会出具的法律文书确认个人住房转让的,法律文书裁决日期在2021年8月24日(含当日)前的。

3.2021年8月24日(含当日)前,已进入司法拍卖竞价环节的。

新增二手房限购区域范围以2021年合肥市区学区划分方

案为准,后期学区划分若有调整,则对应调整。

一、包河区

1.合肥市第四十八中学学区
巢湖路以西,屯溪路以北,金寨路以东,环城马路以南。

2.合肥市屯溪路小学学区
徽州大道向西经香港街至桐城路向南,过屯溪路经曙光新村围墙以西至曙光路以西,曙光路经九华山西路向西延伸至宿松路以北,黄山路以北,金寨路以东,环城马路以南。

二、瑶海区

3.合肥市第三十八中学学区
东至铜陵路,南至南淝河,西至胜利路至南淝河,北至淮南铁路(含华润紫云府)。

4.合肥市和平小学学区
东至铜陵路,南至滨河路,西至一环路至明光路,北至和平路(含省直和平花园)。



解读

给二档学区房价格降温 将炒房客拦在门外

“新增二手住宅限购区域、建立热点学区二手住房交易指导价发布机制,这是合肥楼市调控在查缺补漏,对市场释放坚决调控房价的决心,打消炒房客对房价的炒作。”业内人士分析,此次扩大合肥学区限购范围,给二档学区房价格降温,将炒作二档学区的炒房客拦在门外。

深圳是第一个开始实施二手房指导价的,随着深圳二手房指导价的实施,成都、西安等城市都出台了二手房指导价,“出台二手房指导价的,楼市热度在减弱。”

“二手房指导价让房产交易买卖双方心理预期发生了变化,都认为房价会跌,而且二手房指导价也是银行对房产评估的标准,指导价会降低

房产的评估价,购房者需要付出更多的首付才能买房。”上述业内人士告诉记者,合肥市建立二手房交易指导价,可以一定程度上打击哄抬房价、部分业主“抱团涨价”等扰乱市场秩序的行为,从而达到稳定房价的作用。

除此之外,业内人士认为,二手房指导价还有利于加大二手住房市场的信息公开透明度,引导房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台合理发布二手住房房源挂牌价格,同时引导二手房交易环节的相关机构共同促进二手房理性交易,稳定市场预期。

“合肥提出基于学区而限购的概念,具有非常好的导向,又直击靶心,能很好地打压炒作趋势。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。