



“认房不认贷”后合肥楼市趋于平稳

专家预计：“金九银十”或将迎来“小高峰”

记者 唐朝

9月1日，安徽省多部门发布通知，即日起优化个人住房贷款中住房套数认定标准，宣布实施“认房不认贷”政策；9月8日，省城合肥正式宣布执行“认房不认贷”。

记者调查发现，近期多项成交数据显示，在安徽省及合肥市实施“认房不认贷”政策后，并未在短期内对房地产市场的成交表现产生刺激作用，合肥市新房、二手房目前仍处稳定态势。有业内专家认为，9月以来合肥市房地产市场活跃度比前两月有了很大提升，本月出现销售增长应是大概率事件。

A 数据反映当前市场未出现刺激性增长

所谓“认房不认贷”，即居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房所在地的市、县名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，均按首套住房信贷政策执行。

克而瑞数据显示，在我省宣布实施“认房不认贷”后的首周，即9月4日至9月10日，合肥市商品住宅供应面积3.1万㎡，成交面积3.92万㎡，较此前的8月29日至9月3日出现了较大幅度的下滑，两项数据分别下降85.9%、49.2%，较8月21日至8月27日分别下降61.7%、46.2%。

本周是合肥市宣布执行“认房不认贷”政策后的首周，

贝壳APP数据显示，9月11日合肥市在该平台上成交的二手房共84套。“9月1日安徽省宣布执行‘认房不认贷’，随后两天平台上成交超过190套，其中第一天70多套、第二天120多套，这几天的成交量比那时有波动，总体变化不大。”

9月12日，合肥市包河区一家贝壳找房门店的工作人员说道。与此同时，贝壳指数数据显示，从今年3月至8月的半年时间内，该平台上二手房挂牌均价整体呈下行趋势，8月挂牌均价环比下降0.9%，每月新增房源数量也较为稳定。

有业内人士认为，近期合肥市二手房市场中，买卖双方对市场的看法仍偏谨慎，整体表现还是以观望为主。



认房不认贷

B 专家预计9月市场销售将大概率迎来增长

“‘认房不认贷’这个政策会对合肥市房地产市场产生一定的推动作用，但这个作用应该不是特别大。”安徽省房地产业协会副秘书长郭红兵解释道，主要原因是合肥市实际上已有不少区域放开限购，此项政策对这些区域影响不大；而在热点区域的热门楼盘对首付比例也有要求，所以对这些热门楼盘的影响也不会很大。

同时，郭红兵表示，“认房不认贷”的执行安徽省跟进较快，这对市场信心的传递会起到较大的作用。

对整个房地产市场来说，郭红兵表示，今年第三季度的前两个月，即7月、8月，合肥市新房、二手房市场仍未表现出

明显回暖的迹象。

“进入9月以后，由于利好政策频出，无论是新房还是二手房市场，活跃度比前两月有了很大提升。”郭红兵说道，“具体的成交表现可能还要到月底才能看出来，9月房地产市场的销售增长应该是大概率事件。”

此外，郭红兵认为，合肥市房地产市场在下一阶段很大可能会出现需求回升的现象。“‘金九银十’应该会出现今年的一个‘小高峰’，后期到年底之前，我个人的判断是回升一段时间以后有一个平台期，再往后就要看整体市场变化的情况了，但回升是必然的。”郭红兵说道。

C 合肥市后期是否会跟进调整限购政策？

9月以来，全国多地先后优化楼市政策，包括南京、济南、青岛、沈阳、大连在内的多个城市宣布解除限购限售。对于合肥市来说，后期有无可能跟进调整相关政策？对此，郭红兵认为，虽然合肥市没有立马跟进对政策进行调整，但后期取消限购应是大概率。

“在限购取消方面有多种选择，合肥市应当会根据‘一城

一策’的方针来调整相关政策。”郭红兵说道，“这其中有两种模式：一种像南京那样完全取消限购，另外一种‘苏州模式’也是不错的选择，即对于保障刚性需求的中小套型并不取消限购，但是对较大的套型取消限购。”

“无论如何，政策的不断放松应该会在未来不断释放。”郭红兵说道。

合肥市拟建立住房租赁资金监管账户 “二房东”企业将被纳入资金监管

单次收取3个月以上的租金要放入监管账户

《意见稿》明确，在合肥市市区范围内从事住房租赁经营活动的轻资产住房租赁企业应当纳入住房租赁资金监管。其中，轻资产住房租赁企业指主要通过租赁、托管等方式获取房源后，直接转租或对房源进行装修改造后转租，赚取租金价差的住房租赁企业，或主要以提供租赁管理、物业管理等服务名义，代收租金，变相转租，获取经营收益的住房租赁企业。

纳入住房租赁资金监管的轻资产住房租赁企业应当在合肥市范围内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户，与银行签订住房租赁资金监管协议，明确监管内容、方式及程序，将住房租赁资金纳入监管。

根据《意见稿》，纳入监管的住房租赁资金包括轻资产住房租赁企业单次收取承租人3个月以上的租金、超过1个月租金数额的押金，以及按住房租赁资金监管协议约定向监管账户缴存的最低监管额度资金。

单次收取租金在3个月（含）以内、押金在1个月（含）租金数额以内的，或《通知》正式印发前轻资产住房租赁企业

记者 唐朝

近日，合肥市住房保障和房产管理局草拟《关于进一步规范住房租赁市场加强住房租赁资金管理的通知（征求意见稿）》（下称《意见稿》），现正向社会公开征求意见。《意见稿》明确，在合肥市市区范围内从事住房租赁经营活动的轻资产住房租赁企业将被纳入住房租赁资金监管。

与承租人已签订住房租赁合同的，由承租人自主决定是否纳入监管，承租人要求实施住房租赁资金监管的，住房租赁企业必须予以配合办理相关手续。

未按要求设立监管账户将被暂停相关业务

《意见稿》明确，新设立的轻资产住房租赁企业，应当在开展住房租赁业务前，通过合肥市住房租赁交易服务平台向行业主管部门提交注册登记相关信息和监管账户信息。已设立的轻资产住房租赁企业应当在本通知印发之

日起60日内开立监管账户，并向合肥市住房租赁交易服务平台提交监管账户信息。

轻资产住房租赁企业应当在合肥市住房租赁交易服务平台、经营场所公布监管账户信息，同时在网络发布平台、住房租赁合同中明示监管账户信息和资金监管风险提示等内容，接受社会监督。

根据《意见稿》，住房租赁企业应主动向承租人出示其与银行签订的住房租赁资金监管协议；协助承租人将租金、押金存入监管账户，不得通过其他银行账户或者第三方支付平台代收、代管租金和押金。轻资产住房租赁企业未按要求设立、公示监管账户的，暂停房源发布和租赁合同网签备案。轻资产住房租赁企业应确保监管账户中的最低监管额度资金足额到位，行业主管部门向社会公布不能按要求存缴到位的企业名单。

此外，合肥市各级住房租赁行业主管部门将会同相关部门依法查处住房租赁企业及其从业人员违法违规行为，视情节轻重采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、发布风险提示、实行信用扣分等处理措施。涉嫌违法犯罪的，依法移交司法机关。