

合肥发布楼市新政后市场表现如何？

4月28日，安徽省合肥市房地产业协会发布的《房产新政第三周市场变化监测分析》显示，与新政前一周相比，合肥二手房限购区成交面积跌幅超60%，交易价格下跌10%左右。

具体而言，数据显示，本周(4月19日~25日)合肥市区商品房销售2370套，其中商品住宅销售1460套，环比增长13.8%；销售均价19109元/平方米，环比下降1.6%，连续两周下降。

二手住宅交易方面，本周(4月19日~25日)合肥市区二手住宅成交3012套，比新政前一周下降41.1%，市场热度降低。其中，限购区成交588套，比新政前一周下降63.2%；非限购区成交2025套，比新政前一周下降34.9%。

价格上，合肥市区二手住宅成交均价为16800元/平方米，比新政前一周下降5.6%，其中限购区均价25910元/平方米，下降10.2%；非限购区均价14940元/平方米，上涨1.4%。

对于此前较热门的学区房价格，合肥市房地产业协会也做了数据对比。数据显示，与新政前一周相比，本周(4月19日~25日)屯溪路小学学区二手住宅成交68套，下降29.9%；和平路小学成交80套，下降40.7%；四十八中(本部)成交68套，下降25.3%；三十八中(本部)成交129套，下降35.2%。屯溪路小学学区二手住宅成交面积下降28.1%、和平路小学下降48.2%、48中下降22.6%、38中下降37.5%。

与新政前一周相比，屯溪路小学二手住宅成交均价2.36万元/平方米，下降3.2%；和平小学成交均价2.42万元/平方米，增长33.0%；48中成交均价1.91万元/平方米，下降18.1%；38中成交均价1.89万元/平方米，增长12.5%

监测分析报告指出，总体而言，商品住宅市场量增价稳。商品住宅销售套数较前三周小幅增加，价格连续四周维持在1.9万元/平方米以上。不过，二手住宅市场量价齐跌。与新政前一周相比，限购区成交面积跌幅超60%，交易价格下跌10%左右；非限购区成交面积跌幅超35%，交易价格总体稳定。

合肥于今年4月5日加码楼市调控。合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)，要求稳定增加居住用地供应，实行市区学区内成套住房入学年限政策，深化住房限购措施，实行市区热点楼盘“摇号+限售”政策，从严调控商品住房价格，加强住房贷款审慎管理，加

大租赁住房建设力度，严厉打击各种房地产市场乱象，并明确自4月6日起施行。

其中，为精准打击部分区域二手住房和学区房炒作行为，新政进一步收紧了部分区域二手住房限购政策，《通知》明确，暂停市区范围内拥有2套及以上住房的合肥市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和其他区域指定学校的学区范围内购买二手住房。被列入限购范围的学区包括了庐阳区9个学区，蜀山区6个学区以及经开区2个学区。

同时，按照新规，根据房地产市场交易监测情况，对出现异常交易的区域适时调整二手住房限购范围，调整范围由市房地产市场调控工作联席会议办公室对外公布。

管控并非仅针对二手房市场。新政还提及热点楼盘“摇号+限售”的政策，提出加强房源信息公开监督，对登记购房人数与可售房源数之比大于(含等于)1.5的热点楼盘，均应实行摇号销售。公证摇号销售商品住房时，房地产开发企业应提供不低于30%比例的房源用于刚需购房。

其中，刚需的认定标准也引发网络热议。按照规定，35周岁以下才算刚需的认定标准之一。

对此，合肥市住房保障和房产管理局于4月25日晚发布《关于合肥市近期房产新政摇号政策的有关说明》称，近两日，有网民就合肥市出台35岁以下群体优先参与热点楼盘摇号购房政策提出不同意见，该政策本意是考虑该群体参加工作时间不长、积蓄有限，能够参加首批刚需摇号，可按最低首付比例购房，减轻年轻人购房压力。针对网民所提意见，该局正会同有关部门进行认真研究，必要时将对相关政策进一步完善。