

新站区、经开区、高新区、政务区、滨湖新区和三县未纳入限购范围 合肥楼市在走哪步“棋”？

聚焦

合肥限购令

· 猜测



炒房者



昨日，合肥公布了住房限购政策具体操作程序，宣布从3月31日起，在包河、蜀山、瑶海、庐阳四个行政区内暂时实行限购，而新站区、经开区、高新区、政务区、滨湖新区和三县并没有纳入到限购范围。

合肥楼市究竟在走哪步“棋”？昨日，本报记者邀请业内人士进行了大胆“猜测”。 记者 任金如

价格猜测 限购“老”城区为压房价？

新站区、经开区、政务区、高新区都是开发区，是否包含在包河、蜀山、瑶海、庐阳四个行政区内？昨日，参加房产局业务培训会的多位开发企业的工作人员提出了这个问题。合肥房产局相关负责人明确答复，具体操作流程中提到的四个行政区，不包括开发区和滨湖新区。也就是说，只要你有钱，你在行政区之外的区域买几套房都可以。

为什么只在“老”城区限购？控制合肥房价的涨幅可能是其中的重要原因，某全国500强房企的营销经理认为。2010年，在以上四个区域内不乏一些全国知名开发商的身影，如瑶海区的恒大城、包河区的万达广场、庐阳区的中铁广园、蜀山区的华润·幸福里。

而在合肥365地产家居网数据中心提供的2010年销售排行榜上，这些楼盘的销售总

量或者价格，都在不断地冲高，瑶海区、蜀山区和包河区的销售总量也排在了全市的前三甲，庐阳区尾随滨湖新区排在第五位。

四大行政区还是合肥楼市成交量比较集中的区域，实行“老”城区限购，是为了挤出还存在的投资甚至投机“水分”，通过对成交量的控制达到控制房价涨幅的目的，上述人士认为。

发展猜测 未来“主打”“新”城区？

“四大开发区和四大行政区确实不是一个概念，合肥在四大城区暂时实行限购，还有一个目的就是均匀合肥市的人口密度，未来以发展新城区为主。”合肥某数据研究中心的负责人说。

《合肥市域城镇体系规划(2010-2030)》征求意见稿中就明确写道：滨湖新区和现在的主城区组成合肥“中心城区”，成为未来合肥的“核心”。“从合肥市土地市场的供应情况

来看，除棚户区和中村改造，合肥四大行政区域内的可供土地越来越少。因为老合肥人还是习惯居住于老城区，所以在老城区限购的意图之一，就是让新合肥人入住其他区域，使合肥的人口分布密度更加合理，不会因为人口集中于某一区域，导致配套匮乏。”该人士认为。

而且，从城市的发展来看，新城区更被开发商看“好”。去年合肥土地成交中成交

地块面积最大的就是政务区天鹅湖南岸的两块土地，其中安徽置地投资有限公司成交的地块总金额达1988亿元，是土地出让中成交面积最大和成交总价最高的地块，而华润置地(合肥)有限公司成交的地块则是仅跟其后排第二。

昨日下午，房产大鳄保利地产也终于进军合肥，以14亿拿得第一块地，就是政务区272.85亩的地块。

业内说法 一记漂亮的“擦边球”！

3月29日晚，合肥某全国知名房产公司工作人员透露，在合肥房产局开第二天的开发商业务培训会之前，已经邀请了部分知名开发商的营销总监级的老总进行座谈，征询他们对限购具体流程的意见。“之所以要在3月31日之前，对于四个行政区进行暂时限购，也是征求了开发商们的意见，准备在控制房价涨幅的基础上，保持合肥楼市的平稳健康

发展。”该人员介绍：“因为合肥毕竟属于全国的二、三线城市，房价涨幅不低，但是房价水平并不高。政府考虑民生的同时，不可能牺牲经济的发展，而房地产牵动很多方面。”

合肥今日正式执行的操作细则，是一记漂亮的“擦边球”，业内人士纷纷肯定。首先，对于购房者的套数界定，允许“卖一买一”，就是考虑了改善型需求买家，而这部分人群把

总价较低的小户型卖出去，也惠及了首次置业者，这样既可以激活一手市场，也激活了二手市场。其次，只在四个行政区实行限购，放开对于其他区域的管辖，体现了合肥市的城市发展意图，以及控制房价的步伐。限购操作流程中的“暂定”字眼，也表明合肥仍在“摸索”过程中，不排除合肥会在1年后调整政策的可能性。

相关链接

限购令细则：怎么“消化”才对路？

★ 有关身份问题

1、合肥三县的购房者是否属于外地户籍居民？

答：属于，在限购城区内买房需要提供纳税证明或者社保缴纳证明。

2、如果购房的共有人，一个是本地，一个是外地，怎么办？

答：以房产持证人身份为准。

3、购房人在一家楼盘审核了住房信息，又去另家买房，可以么？

答：这个审核表是联网的。在某家楼盘审核了，别的家就不能审核了，所以市民审核信息、买房必须在一家楼

盘完成。

★ 有关证明问题

1、个人所得税缴纳证明、社会保险缴纳证明、住房拥有情况证明，应向哪些部门申请办理？

答：应分别向税务、社保及房产办证交易中心指定窗口申请出具。

2、合肥市区住房情况证明具体到哪里申请办理？

答：按照属地原则，到合肥市房产局产权监理处和瑶海、庐阳、蜀山、包河4个房屋办证交易中心申请办理。

3、涉及信贷、税收等方面的政策向哪

些部门咨询？

答：分别向金融、税收等业务部门咨询。

★ 其他

1、如何理解“限购”？

答：指限制居民家庭通过市场途径购买商品住房和二手住房，包括与他人共同购买。不包括因继承、交换、分割、房改、法院裁定等取得的房屋。

2、如何理解限购政策中的“本市户籍居民家庭”？

答：家庭成员(包括夫妻双方及未成年子女)中只要有一人拥有合肥市区户籍，即认定为“本市户籍居民家庭”。

