聚焦

合肥限购令·对话

三月底楼市政策密集出台 国务院摸底地方调控

限购下，楼市会不会真“拐”？

圆桌对话

一季度结束前，关于房地产调控政策密集出台。合肥也在3月24日出台限购令细则，并于昨日执行。

据悉，国务院已派出8个调查组，分赴各地对楼市调控效果进行摸底。另据国家信息中心经济预测部发布报告称，未来需进一步增加房产税试点城市数量并健全一系列配套政策。如此密集的房产信息，预示着楼市走向如何？ 记者 邹传科

圆桌人物

安徽房地产协会副秘书长	李国昌
中国房产信息集团分析师	薛建雄
著名房地产专家	蔡为民
安徽房地产交易网研究员	刘国生
滨湖投资控股集团营销总经理	李伟华



最终过渡到二手房市场

记者：商品房销售5月起要明码标价；住房交易手续费5月起减免，住房抵押手续费等取消。发改委出台这样的规定，政策的目的或意图何在？预期效果又将如何？合肥限购令将对楼市布局和市场产生什么影响？

薛建雄：发改委此举将对捂盘惜售、虚假销售、哄抬房价等违规行为进行严格限制，但关键还是要看执行情况。如果严格执行，开发商“饥饿式”营销将很难得逞。

蔡为民：发改委此举明显“过界”，两项政策通过行政手段过度干预市场，效益会有限。此举只会造成开发商提前涨价，以免后续获利受到压缩。

李国昌：住房交易手续费减免，住房抵押手续费等取消对市场影响不大，这些费用本身都比较低。但也能看出政府是在为二手房市场的兴起做准备，目前各个城市主要依赖一手房市场。按照国外成熟市场的发展经验看，发展到一定阶段后，二手房市场所占比重肯定要超过一手房市场，而我国最终也是要过渡到二手房市场这一块，二手房市场的交易将更活跃。

按照我省的“十二五”规划，增量房和成量房要联动，达到二者的合理比例，成量房最终要占到一半，目前只有10%。

刘国生：许多城市的限购令最令人注意的是它的文字表述，这个成为楼市调控的一种心照不宣的成文。因此，合肥的新站区、经开区、高新区、政务区、滨湖新区和三县并未纳入限购范围。但很多城市的年度房价控制目标也一样在玩这种文字游戏。限购令最大的威力在于作为行政手段来调节楼市，当然地方政府在具体执行的时候，是有一定的弹性的。

量价之间博弈难解难分

记者：一季度，我省的楼市整体处于什么样的状况？2月份中国70个大中城市住宅销售价格变动情况中，我省除了安庆环比持平外，合肥和蚌埠环比都是上涨。而2月份合肥成交套数和成交面积分别环比下跌54.6%和54.9%。成交量锐减，但房价依然没有大幅下降，出现这一状况究竟是何原因？

李国昌：2月份较短，加上春节期间，走量和均价的变动易受到个别楼盘数据的影响。一线城市如上海也是这样的情况。这也说明了2月楼市受“国八条”调控政策影响较大，买房和投资中观望的人增多，说明买卖双方处于胶着状态。

李伟华：整体看应该是一个大趋势，但短时间的成交增加或减少很难说明什么问题。

刘国生：合肥一季度从目前的成交情况来看，属于量升价跌。但这个量升价跌要看成交结构，其中有相当比例的“特殊商品房”成交，一定程度上对楼市销售起着保驾护航的作用，同时，在均价方面也稀释着全市商品住宅的均价水平。自2010年下半年以来，合肥房价逐月呈现较大幅度的震荡，最主要的原因有两个：1、“特殊商品房”的影响，稀释全市商品住宅均价水平；2、个别月份受别墅和豪宅热销的拉升。

安徽一季度更为详细的数据还没有出来，现在仍然是量价博弈的阶段，但三月下旬，合肥楼市众多楼盘纷纷开盘上市齐发力，预计4月合肥楼市的成交情况要好于3月份。预期调控成为楼市调控的重点。



预期逆转才会真正“拐”

记者：如此密集的房产信息，预示着政府进一步推动房价调控政策的落实。这是否会推动房价回归理性？二季度楼市将何去何从？“五一”对房产市场又有何特殊意义？

李国昌：政策集中在五月份实施，主要对购房和投资者心里预期调整，使其有观望的过程。预计一线城市呈下降走势。如果政策能够延续至下半年，我省效果将更明显，价格增幅下降，个别城市滞价量稳。尤其是中小企业，由于资金实力不足和销量下降影响融资将会出现资金困难，相对于这部分房产企业，资金链比利润更重要。但只有当政府认为抑制房价比经济发展更重要时，楼市才会出现拐点。

李伟华：“五一”并无特殊性，主要还是要看政策的执行力度。政策调控下合肥房价小幅波动是有可能的，但大幅波动需要看政策执行的力度和时间，主要基于两点：一是成本；二是经过一段时间的黄金楼市，目前大部分开发商现金流相对充裕。

刘国生：拐点会不会出现，还取决于买卖博弈双方在多大程度上达成妥协。“五一”仍是大幅促销和优惠的好时机，楼市在观望，但不会一直观望下去。我觉得下一个最值得关注的问题是年内二次加息的到来。政府对房价的决策真的影响到购房者对未来房价下跌的预期进一步增强时才会出现拐点。

国家AA级拍卖企业
安徽盘龙企业拍卖有限公司
拍卖公告

受法院委托，我公司将于2011年4月18日9:30时在我公司大厅举行拍卖会。拍卖标的公告如下：

一、拍卖标的：合肥市当涂北路和新海大道交汇处帝豪星港湾西一幢105室住宅房产.07年建成.建面是143.58㎡.钢筋混凝土结构，水电卫齐全，复式结构，小区绿化.配套设施齐全，拍卖参考价：￥87.3万元。

二、展示时间：公告日起至4月15日上午12时止；地点：标的所在地。

三、登记竞买时间、地点：公告日起至4月15日17时止，地点：公司办公室

四、竞买条件：有意参加竞买者须凭本人身份证到本公司办理竞买登记手续。竞买人须缴纳竞买保证金伍拾万元，竞买不成保证金于会后七个工作日内不计息退还。

五、公司地址：合肥市徽州大道1158号银杏大厦三层

六、咨询电话：0551-3441805 3422469 3413708 13075570866 18715166859 监督电话：0551-5352737

七、公司网站：www.ahpanlong.com

安徽盘龙企业拍卖有限公司