



“房龄50多‘岁’，挂价近五万，买不买？”

市民：二手房调控政策势在必行

专家：短期内合肥学区房价会有所“降温”



4月5日晚间，合肥市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(下称《通知》)，旨在进一步完善房地产调控措施的新政正式出台，并于4月6日起实施。记者从合肥市住房保障和房产管理局了解到，《通知》主要内容有8条，即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。

根据4月5日晚出台的房地产市场调控新政，合肥市将在多个区域及学区实行二手房限购，并将从今年秋季入学开始在市区范围内实行学区房入学年限政策。当前合肥市热门学区房以及二手房市场行情如何？围绕本次新政涉及的限购区域，记者4月6日进行了探访。 ■记者 唐朝

市民表示二手房调控势在必行

“我就是住在安徽省政府宿舍的，后来为了孙子上学把房子过户给了儿子。”4月6日上午11时许，市民张大爷在合肥市南门小学门口对记者说道。张大爷向记者回忆道，在2017年左右，自己家附近的二手房还没有现在这么火热。“那时省政府宿舍的二手房2万元/㎡左右，现在基本已经超过4万元/㎡了。”张大爷向记者表示，如果能“靠上”南门小学和四十五中的双学区，最贵的二手房的单价甚至超过5万元/㎡。

“现在出台了学位制，起码一套学区房的交易不会像之前那么频繁，对于价格的稳定可以说是一件好事。”家住安徽省供销社生活区的李先生对记者说道。记者查询某二手房交易网站发现，建造于1969年的安徽省供销社生活区，由于拥有南门小学和四十五中“双学区”，如今的二手房挂牌均价已超过了48000元/㎡。

除了合肥市庐阳区几个学区外，记者查询链家、贝壳等二手房交易网站发现，在其平台上挂牌的滨湖区、政务区、高新区以及本次新政涉及的其他限购学区的房源，二手房最高价均已达到或“逼近”5万元/㎡。在采访中有多位市民向记者表示，目前的合肥市二手房市场调控势在必行。

二手房交易必须出具《限购查询单》

根据新政，在执行合肥市现行义务教育招生入学政策基础上，自2021年新入学起，实行同一套住房，6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位，多胞胎、二孩等符合法律法规规定情形的除外。

与此同时，自4月6日起，合肥市暂停市区

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。记者注意到，合肥市南门小学、六安路小学、四十二中、四十五中、五十中等多所知名中小学所在学区都被列入了二手房限购范围。

此外，根据合肥市不动产登记中心发布的《关于落实房地产市场调控政策的通知》，按照合肥市4月5日晚发布的房地产市场调控政策，从4月6日起，办理存量住房转移登记时(即二手房过户)，无论购房人为合肥本地户籍还是外地户籍，均须提交房产交易管理部门出具的《限购查询单》。今后，合肥市二手房交易无论全款还是贷款，均要先符合限购条件才能购买。

近期合肥二手房环比涨幅趋于收窄

“从近期看，合肥的二手房价格倒没有大幅度或者持续的上涨，而是趋于稳定的态势。”合肥市庐阳区一名贝壳找房的房产中介向记者说道。该名中介人员表示，在今年秋季“学位制”实行后，未来学区房的涨价空间可能会缩小很多。合肥滨湖一名裕丰地产的工作人员则告诉记者，目前滨湖区二手房价格的涨幅已经大大回落。“去年下半年那种涨幅，新政实行后未来可能都不会再有了。”该名工作人员说道。

根据国家统计局于3月中旬发布的2021年2月全国70城二手住宅销售价格指数显示，合肥市2月二手住宅价格环比涨幅为0.8%。根据近日中国指数研究院发布的3月全国百城价格指数显示，当月合肥市二手住宅价格环比增长0.4%。有业内人士表示，今后合肥二手房的价格涨幅有望进一步收窄。

专家：短期内学区房价会“降温”

合肥市房地产研究所副所长凌斌在接受采访时表示，目前合肥房价的上涨主要原因有两个方面，一是二手的学区房，被一些投机投资者炒作；二是由于滨湖新区和高新区新房库存不足，导致出现了抢购潮。本次出台新的学区房政策能否给学区房“降温”？凌斌给出了肯定的答案。“合肥市多部门通过调查分析杭州、南京楼市的调控经验，也充分考虑合肥地域性特点，推出了6年内只能享有学区内小学一个学位、3年内只能享有学区内初中一个学位的入学年限政策，这可能只是合肥迈出学区房政策的第一步。”凌斌说道。

凌斌表示，据有关方面调查，市场上有部分不良中介机构握有二三十套学区房，他们利用经营贷全额购买，再通过高卖高买，误导学区房业主和为子女学业焦虑的家长。“新政出台后，我相信在短期内学区房价格暴涨的情况会有所‘降温’。”凌斌说道。

热点区域二手房限购措施与实行热点楼盘“摇号+限售”政策，将对合肥二手房市场产生哪些影响？凌斌认为，合肥市本次调控政策具有精准的调控特性，这也将拉开一个新的序幕，形成以“热点学区、热点区域、热点楼盘”为主要调控内容的楼市新政。

“合肥没有采用‘一刀切’的调控政策，没有对全市范围内都限购、限贷、限售。”凌斌表示，就合肥楼市目前特点来说，从学区房入学年限调控到新房摇号+限售政策，应该能够给刚需购房者一个非常好的心理预期。