

本报开出兔年省城二手房市场首张“体检单” 需求与“惜售”间寻平衡？

农历新年后，省城的二手房市场似乎被一团团“迷雾”和一大堆问号所笼罩。

有人发问，春节后能买二手房吗？有人哀叹，没生意没有出路了……合肥的二手房市场是否和部分城市一样，遭到政策“冰冻”？很多人心中存着这样一个疑问。昨日，本报首开省城兔年二手房市场“体检单”，记者穿梭于合肥的街头巷尾，试图在专家、中介与购房者之间找寻着一个结果。

记者 任金如



资料图片

生命·指数：弱 去年亏了几十万！一位门店经理的“SOS”

这是位于省城临泉路上的一家二手房公司，上午10:00左右，记者以买房为名，询问一位刚欲出店的先生才知道，能看的房源屈指可数，而且价格还是高高在上。虽然2009年开始，在合肥北城的二手房公司如雨后春笋般涌现，但2011年开春后，许多二手房公司似乎一夜间“蒸发”了。这位欲在春节后买房的杨先生说，等到初八，他才找到一些开门的二手房中介公司，而大部分的反应就跟这家店一样，原因很简单，卖房的少了，而且就算自己想买，经纪人都会问是不是外地人，担心办不了贷款。

10:20左右，在凤阳路与临泉路交口附近的

一家二手房门店，当记者表明身份，本来面无表情的老板脸上满是“SOS”的信号。“外地人限贷政策出台之后，我去年一年就亏损了几十万”，老板抱怨说。如数家珍一般，老板说出了一系列国家宏观调控政策，外地人限制贷款……直接的结果，就是他根本不能从银行里贷出任何一笔款。

“我是年初八开的门，但是门前冷落鞍马稀，想来买房的人贷不了款，原先准备卖房的人也不卖房了。同行有些店已经关门歇业，还有的店虽然没关，但到现在也没开门。我现在着急得晚上都睡不着觉，合肥细则什么时候出来，能不能放开贷款的限制。”老板恳切地问。

专家声音

买卖双方，形成价格心理落差

——北京正略钧策管理咨询公司(中国最大的管理咨询公司)顾问 张明

从新国八条等条款来看，国家的宏观调控政策并不是直接针对二手房市场，主要还是为了打击炒房需求。现在的投资者对于市场是高度敏感的，他们已经从一线城市转战二、三线城市，或者说，很多投机者同时在一、二、三线城市投机，这就导致市场对于一、二、三线城市的价格预期，在时间上高度一致，因此，一、二、三线城市市场对于政策的反应也可能同步。

同时，政策出台在二手房的买卖双方之间形成价格落差(需求价低于销售价)，导致二手房不能成交。而且，由于限制交易时间，使得很多近期购买的二手房无法出售，因此造成了部分城市的市场“冰冻”。

十二五，当解决两个市场失衡

——安徽房地产协会副秘书长、安徽建工学院房地产研究所所长 李国昌教授

因为全国的一、二手房市场，大部分城市都存在失衡现象，所以，十二五期间，国家、省和合肥市肯定都会对二手房市场持“鼓励”态度。

从目前全省的情况来看，除了马鞍山达到两个市场比较均衡地发展以外，合肥和其他几个城市二手房市场滞后于一手楼市的发展。从国家一手房市场快速发展的十年来看，二手房市场也明显滞后，但是这不能否认“先发展一手房市场、而后二手房市场超过一手房市场”的趋势。因此，未来五年，国家的发展趋势是使一手房市场、二手房市场逐渐走向均衡，预料安徽省、合肥市也会分别在经纪人和中介行业做思考、做规划，补上欠缺的这一课。

生命·指数：中等 开春后签单稳定？一位公司老总的远虑

中午11:00左右，记者拨通了在合肥也拥有众多门店的众邦房产总经理李保勇的电话。从李保勇的口中，记者得知了二手房市场的另一种境况：“从初十以后的签单量和咨询量来看，还是比较不错的，客户量比较稳定。”

但这种稳定，只是与2010年的行情相比。整体来看，合肥二手房市场越收越紧，“2010年，合肥二手房市场最好时期的行情，也只是恢复到2009年最好行情的50%；而2010年行情最差的时候，仅是2009年行情的30%而已。”

现在的国家宏观调控政策，并不是让二手房市场的价格迅速回落，因为与一手房市场相比，合肥二手房市场的均价上浮还是平稳的，除

了个别地区价格要高点；二手房市场的供需比受影响，也就是说，合肥很大一部分想买房子的需求被限制死，而能够卖房子的那部分市民又产生了“惜售”的心理，李保勇认为。

李保勇最大的担忧，并不是目前的行情，而是中旬合肥可能按国家规定时间出台的限购细则。李保勇的希望是，政府应该控制和规范市场，但是也希望不要为了一味控制房价涨幅，而压制整个市场的购买需要。

来自合肥热线·365地产业家居网的数据显示，多项新规公布后，元旦开始，合肥二手房的挂牌量就持续下跌，进入年末，房价约6150元/平方米，虽然价格滞涨但依然坚挺。

生命·指数：不健康 更多的是恶性竞争！一位内部人士的爆料

中午12:14，一位已经从全国连锁的二手房公司“出走”的行家，接受了本报记者的专访。在合肥二手房行业从业已7年有余的他，直接表明了观点：合肥的二手房市场从诞生之初，就是不健康的，现在的政策调控，正好可以重新整合资源，这未尝不是件好事。

超过半小时的谈话，让这位行家爆出了不少“猛料”：目前，合肥市场有从业资格的房产经纪人大约有3200人，在房产局登记在册的二手房公司大约有150家左右，但是在市场上运营的二手房公司数量接近500家，所涉及的交易还要把市民私下买卖的扣除在外，整个市场都是在无序地自行运转中；其次，合肥二手房市场的环境很不健康，或者直接说是“恶性竞争”。

譬如，“为了打压对手，在佣金上刻意压价”就是合肥的二手房市场才有的现象，他就知道的例子是，一套70万的房子，小中介为了抢大公司的生意，应该提14万的佣金，小公司可能用1000-2000元的价格就揽下生意。这还只是一线业务，

后勤的服务更绝，有的公司的经纪人，直接把单子拿给另家公司的后勤或者黑中介做，只因为他们有“天地线”能在贷款或者税费上减少费用。

招聘

由于发行量增加，市场星报合肥市各发行站现招聘投递员数名，要求：身体健康，能吃苦耐劳，即报名即上岗。

- 肥东站(管理员1名) 报名电话:0551-2813115
- 新站:合肥市永红路市场星报发行中心 地址:五洲商城D区127#
- 瑶海站 报名电话:0551-4478354
- 地址:三里街派出所东边50米
- 政务站 报名电话:0551-3529340
- 地址:姚公庙常青街道东100米
- 蜀山站 报名电话:0551-5142744
- 地址:合作化南路安大西门口旁
- 包河站 报名电话:0551-3437457
- 地址:卫岗城南影院对面巷子内
- 庐阳站 报名电话:0551-5521346
- 地址:安然宾馆北金碧花园小区内
- 高新站 报名电话:0551-5339415
- 地址:十里庙建材商城内
- 中站: 报名电话:0551-2843207
- 地址:永红路国税局北边对面巷子内

医院、商铺、报废设备 拍卖公告

受委托,我公司将于2011年3月6日上午10:30时举行拍卖会,现将有关事宜公告如下:

- 一、拍卖标的:1、淮南市某区第二人民医院,占地面积约8546平方米(国有划拨),门诊综合楼、住院部楼建筑面积约7600平方米。医疗器械大小设备完好,资质手续齐全,现整体资产(不包括药品和材料)全部处置。参考价:1400万元。2、淮南市田家庵区龙湖南路市工综综合楼北侧1-2层(已租赁酒店,4月底到期)商铺,建筑面积约663平方米,两证齐全可办理过户。参考价:1280万元。3、液压支架型号ZF4000/17.5/28,数量93架约1302吨。参考价:0.31万元/吨。4、液压支架型号ZF4400/17/28H, ZFG4000/22/30H,数量108架约1512吨。参考价:0.31万元/吨。5、液压支架型号ZF4400/17/28,数量139架约1946吨。参考价:0.31万元/吨。6、液压支架型号ZF4000/17/17.5/28,数量110架约1540吨。参考价:0.31万元/吨。7、液压支架型号ZF4000/17.5/28,数量234架约3276吨。参考价:0.31万元/吨。8、液压支架型号ZF4000/17/27,数量112架约1568吨。参考价:0.31万元/吨。9、液压支架型号ZF55200/18/28HL,数量160架约2720吨。参考价:0.31万元/吨。

二、展示登记:2011年3月1日至3月5日17时止。
三、咨询地址:淮南市田家庵区朝阳东路153号。
四、联系电话:0554-2686370 13905541763 王经理。
五、拍卖地点:淮南市森都国际大酒店八楼会议室。
六、注意事项:本次拍卖会采用现场和网络同步进行,凡竞买人参加竞买(2号标的租赁人优先权,3-9号标的必须有注册资金500万元以上的企业)须持营业执照和本人身份证及A4纸复印件。1-2号标的物交200万元履约保证金,3-9号标的物交30%履约保证金,方可办理手续。通过互联网参拍的竞买人,在拍卖会前二十小时到本公司办理手续,本公司向竞买人提供竞买账号和密码,方能上网竞买。若竞买未成,会后三天内免收退还保证金(不计息)。
安徽舜龙拍卖有限公司



楼市风云前瞻

