

“二手房也执行一房一价?”

新政缺乏细则,导致二手房透明价难落实

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

◎核心提示◎

“五一”后,商品房房价告别“均价”时代。除了新房,《商品房销售明码标价规定》中还明确规定:中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行。3日,记者走访省城部门房产中介公司了解到,就新政中的“顺便一句话”,不少中介并不知情,即便是知情的,由于缺乏细则,也表示很难落实。

▶省城部分二手房中介,通过展板公开部分房源,但大多数中介对新政不知情。

喻雯 摄



一房一价不是针对新房吗?

3日,记者在济南走访和平路、解放路、历山路、文化东路、泺源大街附近10余家房地产中介了解到,绝大多数中介公司对新政并不知情,在他们看来,新政针对的是新房,二手房并不受影响。只有少数中介通过小展板或是在玻璃上贴出了少数优质房源的信息,而公开的信息也只有户型、面积和总价。

上午,记者来到解放路上的一家不动产中介公司看到,中介公司的玻璃上贴满了十几处房源的信息,房源信息简单标注了房源的面积、总价。经纪人毛建军说,国家新出的每个政策市场都得消化一段时间,这个政策他们现在还都不太明白。之前的做法是,定期把一些市场需求量较大的优质房源展示在门口,绝大多数房源是不公开的。

随后,记者来到和平路一家中介公司,他们是把部分优质房源通过小展板展出,但房源的单

价等重要信息都没有公开,该中介公司店长张清泉称,由于空间等因素限制,不方便展示出所有房源。“黑板上的价格不一定是最终定价,因为房主和顾客会坐下来面对面交流,最终的成交价格也是房主说了算。”

随后,记者又走访历山路、文化东路、花园路等多家小型中介公司了解到,这些中介对新政并不知情。文化东路一中介公司工作人员称,新政是针对新房和开发商的,与二手房无关。当记者要求查看房源信息时,工作人员以房源信息过多为由拒绝,要求记者把想买房子的位置、价位等说明,随后再提供具体的房源,房子总价也没有明确说明,以“有议价空间”为由拒绝说明。

十亩园小区内的一家房产中介经纪人表示,二手房的价格是房主定的,跟中介没有关系,他们只是做中介,收取中介费。“一房一价”跟二手房中介关系不大。

对此,张清泉也说出了无奈:“不是我们不想贴,二手房跟新房还不一样,除了极个别独家代理的房源外,很多房源的房主都是一房多委托。”张清泉说,房主在各中介挂牌的价格也是不一样的,价格有的能差几万块钱。“同一套房子,在我们这儿挂牌价是80万,在其他中介是75万。但是真实价格,都是由房主自己控制的。如果都公开售价,报价高的,肯定就吃亏了。”

说到房子报价时,张清泉坦言,有时候业主也会“漫天要价”,有些价格严重与市场脱节,这种价格的“议价空间”就很大了,而这些对于中介公司来说,都是不可控的,顶多提提建议,但最终结果还

是由业主自己来定。如果二手房的房价一旦公开,上涨也要上报,这些房主也会有应对措施,换中介公司,或是直接转售为租,这样一来,就给中介公司带来了很大的损失。

寓来寓美不动产经纪人毛建军说,他们知道一房一价的新政,但政策对二手房只简单提了一句:中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行。二手房相比新房,在落实政策时有一定的困难。新房房价由开发商定价,二手房的定价权在业主手中,而业主定价受到很多因素的影响,价格变数也很大,如果真的透明售价,究竟按哪个价格来报?“现在没有细则,这些细节问题落实起来,确实有难度。”

新政没有细则难落实

对此,21世纪不动产济南区域总经理方瀛称,从他们的加盟店来看,每一家的二手房源少则上千套,多则上万套,若要全部公开根本不可能,他们一般都是通过电脑系统录入保存,给客户展示。二手房中介提供的是居间代理服务,收取的费用也是服务费,他们主要是通过居间服务促成买卖双方完成交易,最终价格与他们的关系不大。据此,方瀛建议,根据新政,各地政府最好有配套

的实施细则,这样一来,一些小中介从中赚取差价的问题也能得到解决。“最重要的还得看配套和监管力度。”

济南市房产登记交易中心相关负责人称,二手房不同于新房,二手房交易中,房主与买主之间的“拉锯战”很复杂,双方交易也是你情我愿的事,中介在中间所起的作用不大,即便是报价与最终成交价有差价,房管部门也很难做出监管。

◎房市动态

限购之后 海景房受宠

本报5月4日讯(记者 孟敏 实习生 王金) 限购令出来后,部分对房产有投资性需求的市民转向异地购房,这让烟台、威海等地的海景房受益不少,近两个月来在省城的销售量悄悄增长,房价也出现小幅上升。

“海景房以小户型为主,不少套房的价格在20万元左右,比较能接受。”家住泺文路的刘女士觉得限购后,再贷款买二套房投资成本增加了不少,就想改买一套海景房。在山大路的一家海景房中介公司,两位市民正在咨询海景房的看房时间。工作人员介绍说,周六、周日都可以去看房,目前龙口北部海滨的海景房已盖到了四五层,市民可以到工地现场看房。海景房以小户型为主,还推出了15万52平米的特房价。

“从3月、4月的销量来看,3月销售了110套海景房,4月销售了120套海景房,和去年同期相比,销量上升不少。”济南三和记房地产营销策划有限公司总监李女士介绍。该负责人表示,在整个房产受限购令政策影响,购房者观望情绪浓的大环境下,海景房的销售和价格都出现了增长,价格上涨了10%到15%,销量也小幅增长了10%。进入5月后,海景房销售也进入了旺季,销量还将继续增长。据介绍,五六十平米的小户型占到海景房全部户型的八成。

21世纪不动产的一位方姓负责人分析,市民购买海景房,无论自住还是投资,基本都是二套或二套以上住房。济南、青岛等城市实行限购政策后,海景房的销售火了起来。

对于不少市民买海景房投资的现象,北大资源集团营销中心总经理王焕新则表示应谨慎。他提醒说,目前不少海景房缺乏配套的医疗、健身设施,要打造成成熟的海景房,就要把整个配套设施完善,市民在投资时,应首选大盘和知名房企的项目,这样建筑质量和后期服务才能更有保证。

中介担心公开房价丢客户

“五一”新政过后,省城开发商在“不情不愿”中公开了房源信

息,为何二手房中介对新政落实起来会如此困难?

提供学生成才多元选择 打造海外留学绿色通道

山东省济南第七中学国际课程招生说明会

济南七中国际教育在上级教育主管部门关心指导和社会各界的大力支持下,自2006年,得到长足发展,产生了广泛而积极的社会影响。已有一百多名学生分赴美、加、英、日、韩等国家,入读包括海外名校如剑桥大学,另有十几所名牌大学如清华大学、中国人民大学、北京第二外国语学院、北京师范大学等大学录取。

2011年济南七中增设中美国际课程、日美国际课程、并开设SAT及托福培训课程,为优质的青少年提供优质的国际教育契机,开设课程美国、加拿大、英国等国家的顶尖名校的快捷通道。同时,开设小班制学习课程,开设国际英语课程,进一步帮助学生增强发展的竞争优势。

时间: 2011年5月7日/5月14日 9:30-11:30 地点: 济南七中学术报告厅(解放路32号)

2011年开设: CFA英语国际课程 中美高中国际课程(托福+SAT-AP) 西班牙语国际课程 日语国际课程 韩语国际课程

可高考可留学, 升学模式灵活多样

教育部项目 公立高中办学 权威规范经济安全

国际课程班附加测试
2011年6月18日8:30

诚挚欢迎应届初中毕业生、高中在校学生及家长! 电话: 0531-55564158 55564159