

业务扩张、银行、实力机构介入：

# 房产中介面临重新洗牌

据统计，济南今年上半年二手房交易价同比上涨2.2%，其中住宅上涨2.5%，而从4月逐渐回暖的二手房交易，到7月份交易套数已经比一手房翻了一倍。在此情况下，济南的二手房中介加紧了业务扩张，而其他相关行业如银行、实力机构的介入，使得二手房交易这块蛋糕正受到越来越多投资者的关注，今后二手房中介的生意或将面临再次激烈竞争。

□楼市记者 刘剑英

## 中介形势不容乐观

在和平路上，已经有三家连锁加盟店的负责人告诉我们，他从2006年开始加盟做房产中介，第一年亏损，第二年持平，到现在的第三年才开始略有赢余，但目前房价上涨的市场形势又让他担心起来。他说，现在房价涨得厉害，他们其中一个重要的加盟店挂牌销售的多为学区房，20多年的老房子户型偏小，小区环境不好居然

能卖到过8000元/平方米，这样就出现了想买的不敢买，想卖得还在等待价格进一步上涨而获得更多利润，从而造成交易量的下降。店长周德梅介绍说，由于济南区域加盟运营问题，现在他们直接归北京的总部管理，但总部支持的力度不够，加上下半年形势的不确定，从6月下旬成交就开始下降，临时撤单的比较多，现在只能走一步看一步。在另一家知名连锁店，一位负责人说，由于市场不规范，他们现在有一些客户的所谓“二手房”面临需要更改合同的



情况，而这些房产合同更改的权限大多在房产商老总的手中，因此成交起来很困难，他们也希望市场规范起来，以更有利于平等竞争。

是令人不敢恭维，这样不仅造成市场交易的不规范，还会给客户造成不必要的损失。

## 健康发展是关键

### “大房产中介”时代

相对于一些银行为分二手房蛋糕推出的“二手房直通车”、“自主交易平台”等业务，济华房产超市则是由房管局、专业律师机构以及金融机构共同参与的中介机构。济华房产超市总经理术洪军介绍说，目前该超市没有完全向市场公开，正在进行旗舰店的前期准备工作。他说，针对目前中介市场的现实情况，他们提出了“诚信、专业、规范”的口号，因为该超市为房管局下属机构，他们的优势就是具有专业权威性，以及业务办理速度上就比较快一些。术洪军认为，在中介的竞争中，“大房产中介”的时代很快就会到来，他说，目前的一些二手房中介公司鱼目混珠，为达成交易采取了许多非正当手段，甚至是一些大型连锁店其经营的方式也

业内人士分析，房产中介所起到的作用不是简单的买和卖，它是置业顾问性质的机构，要向客户提出很多买房卖房参考意见，根据客户需求，人员结构，资金状况等拿出多种房源比较，向客户提供多种方案。目前由于二手房中介门槛较低，人员素质也良莠不齐，当城市中一手房开发到一定程度时，二手房的交易就成为一个城市房产交易的主流，长远看，二手房中介是一个有着很好前景的行业，目前在济南市场上中介公司虽短期内无法实现一家独大的局面，但对房地产行业越来越了解的百姓，对于中介的专业素质以及行事规范有了更多的要求，这就迫使中介机构在经营上探索新的赢利模式。在本轮的房地产市场波动之后，房产中介或将再次迎来激烈的竞争。

## 楼市一周

### 文华园8月2日火爆开盘

2009年8月2日，文华园盛大开盘，开盘当日劲销426套，销售金额逾3.9亿，一举刷新09年济南楼市开盘多项纪录。

#### 央视赞誉

#### 责任地产助力泉城新貌

文华园作为济南市旧城改造标杆项目受到了央视新闻的重点播报。文华园地产以服务济南、服务群众、推动城市发展为己任，拥有成熟的地产开发经验和完善的质量管理体系，以品质、实力、责任助力打造泉城新貌。

#### 稀缺地段高端社区

#### 坐享泉城中心成熟配套

物以稀为贵，市中心稀缺地段的房产无论何时都是臻品，融合“市中心”和“教育地产”双重概念的房产更是稀缺中的稀缺。文华园，在城市中心的名校区域内，教育资源、生活资源、升值潜力得到

最优配置。

#### 选择文华园

#### 关爱家人就是如此简单

选择与成熟名校山师附小、山师附中仅一墙之隔的文华园，每天花几分钟时间牵着孩子的手送进校园；听到下课铃声就能看到孩子的笑脸；您也不必再为道路拥挤、上下班堵车而发愁。这美好的生活画卷，就是文华园为业主打造的高品质生活。

#### 选择文华园

#### 您的投资更具升值潜力

以泺源大街为轴，新闻大厦、传媒大厦(规划中)、银座索菲特、中银大厦等写字楼、星级酒店、各大银行一字排开，精英流、财富流、信息流、时尚流、文化流在此交相辉映，银座商城、贵和购物中心、银座新天地引领泉城繁华。

### 海那城将承办齐鲁够级大奖赛



8月8日、9日，邮政储蓄银行杯2009齐鲁够级大奖赛省直机关晋级赛将在海那城售楼中心贵宾区举行。届时省直机关20余支队伍参赛，将决出6支队伍进入决赛。

海那城优美的社区景观、良好的空气质量，可为参赛选手提供良好的比赛环

境。海那城牺牲了1/4的土地，在社区内规划了110亩地海那公园，其中包括1.5万平米生态大湖、5.5万平米山地公园。海那公园已经全面完工，绽放出了济南罕有的社区公园美景。

海那城是55平方公里高铁新城内唯一低密度湖景洋房社区。据悉，海那城一

期将于今年12月底交房，目前正处于内部装修和组团景观建设阶段。3-7月，海那城持续热销，目前一期房源已经存量不多。一期房源热销的同时，海那城二期也正在酝酿入市。预计不久的将来，海那城二期将推出市场，再次独领济南洋房风

## 焦点杂谈

### 公布地价，房价悬疑会“水落石出”吗？

#### 娓娓道来

近日，国土资源部公布了全国620个楼盘地价房价相关数据。数据表明，所调查的620个案例中，销售房价最高为45000元/平方米，最低为1130元/平方米；地价占房价最低比例为5.3%，最高为58.6%，平均为23.2%。

其中，山东的59个楼盘中，地价占房价比例最高的为43.73%，最低为12.19%，地价占房价比例平均为25.22%。此前，国土资源部公布的全国620个项目的平均数据为23.2%。

地价在房价中到底占据了多大的比例，一直以来是社会普遍关注的热点问题。更确切的说，地价之所以成为热点，是在于要探究地价究竟是否为房价迅猛攀升的关键原因。

一段时间以来，房地产公布成本的言论闹得沸沸扬扬，以迅雷不及掩耳之势传播开来，成为各大媒体争论的焦点。有地产思想家之称的冯仑，以公布成本就是公布自己老婆的三围来做回应，也算是为这场争论画上了一个看似圆满，实则滑稽的句号。

从此次公布的数据，国土资源部选择的样本来看，济南的五个项目分别是那村立交桥附近的保利花园，那村立交桥以东的火炬东第，二环西路的泉城花园，长清区的滨河花园和市中心的旧城改造项目的万达广场。

从区域上看，有四个项目分别位于东部和西部的项目环线外，市中心仅有一个项目万达广场，是一个旧城改

造项目，可以说样本的选择，缺乏普遍性、广泛性和代表性，缺乏济南房价较高的南部地区和中心城区的样本项目，不能反映济南高端项目地价所占房价的比例，也无法代表济南的整体性。

学过统计学的人都知道，采用抽样的调查方法，抽样的方式和样本的选择至关重要。抽样的方式主要有简单随机抽样、分层抽样、整群抽样、等距抽样、多阶段抽样、双重抽样等。除非国土资源部采取例如掷硬币、掷骰子、抽签等方式为代表的简单随机抽样，否则不可能出现这样的样本。

此外，我们还看到这五个项目取得土地和形成商品房并且销售的过程，有一定的时间差，即地价到房价传导过程中的时滞性，就是地价和房价的时间差。

“地价和房价时间差的问题是国土资源部此次计算土地成本不准确的主要原因。”明天地产业务总监王鹏表示，国土资源部用以前拿地的地价，来比较现在房屋销售的价格，这肯定是把土地占房价的比重算低了。

土地作为稀缺资源，不可再生资源，从短期来看，其价格形成会受到宏观经济形势和政策的影响，会随经济周期的波动而波动；但是从长期趋势来看，由于其稀缺性，加之政府对基础设施和配套设施建设的投入，必然会造成土地价值的提升。

况且，济南乃至全国的地产都经历了07年的平稳，08年的迷惘，09年上半年的回暖，房价有了不同程度的回暖和提升。

09年，济南第十一届全运会的举办，随着配套设施和公共基础设施的投入和建设，城市建设和城市面貌的更新，奥体板块的建设催熟了东部新城的崛起，随着城市化进程、旧城改造和拆迁的刚性需求的释放，促进了城市土地价值的提升，进而促进了房价的增长。

从财务分析的层面上来看，以地价所占房价的比例来说明房价的整体状况，是属于一种静态的分析方法，它忽略了投资回收期的影响。

毕竟，房地产开发行为属于一种投资行为，作为投资者，他们更关注的是投资回收期，以及投资回报率的影响。投资回收期，以及投资回报率是以货币的时间价值来衡量的，浅显的说，资本是有时间成本的，也就是说同样的资本不用于房地产投资，也可以投资别的行业，获得投资回报。以此类推，投资回收期越长，投资回报率越低。

到这里，很想再对问题的思考返回原点：国土资源部公布地价的出发点是什么？如果是为了稳定房价，促进房地产市场的健康发展，我们举双手赞成。公布地价，房价的“悬疑”依然无法“水落石出”，仍然是一团迷雾。

公布地价，不能证明什么，也无法否认什么。政府依然要完善提供经济适用房、廉租房等公共产品和公共服务的职能；房地产开发商要尽量降低成本，提供高品质的产品和完善的服务，在既定的市场机制和宏观政策下生存、发展。

毕竟，平稳发展才是房地产行业之福。