

# 中原地产进军长沙二手房市场

又一地产公司加入中介竞争格局,目前,据最新消息,在北京、上海、深圳等一线城市二手房中介行业排名第一的中原地产准备进军长沙二手中介市场了。中原地产近日高调宣布,将在明年合适时机在长沙布点二手房中介。

“目前虽然还没有具体的时间表,但可以肯定的是,我们一定会进军二手市场,而且目标只有一个,那就是长沙一哥!”在接受记者采访时,中原地产湖南分公司总经理胡治钢并不掩饰自己的雄心。

## 中介行业现状混乱

在此之前,外来二手房中介机构在长沙市场并没有取得预期的成绩,其中最为典型的的就是全国二手房中介品牌21世纪不动产。应该说,在进入长沙市场之初,21世纪的高层是期待满怀的,然而到了2007年,21世纪却开始有计划地退出长沙市场,到2008年的时候只剩下一些加盟店。这对于任何一家外来中介来说,都是一个提醒:长沙二手房市场也许并不是那么好混的。

“应该说,外来二手房中介机构在长沙始终没有取得好的成绩,是由多方面原因造成的,但最主要的原因在于长沙二手房市场存在着诸多问题。比如,新房供

应量巨大,导致二手市场整体成交量不大;信息只集中在少数人和公司手里,透明度不强;操作不规范,许多中介代理公司存在着赚取差价的现象;一些行业协会还对中介公司进行保护。

“这些都是市场不成熟的表现,长沙的二手市场要想走向规范还有很长一段路要走,这需要众多有实力、正规的中介公司共同努力和维护这个市场。”胡治钢说。

长沙嘉业地产总经理张拥军也认为,长沙二手房市场中介公司良莠不齐,许多小公司管理不规范,这对消费者并没有什么好处。“其实像中原地产这样全国性的公司,能够为长沙二手房市场带来更先进的管理理念,消费者能够得到的服务也会更好,



许多外来品牌二手房中介在长沙的生存状况并不理想。

可望提升长沙二手房市场整体的行业水平。”张拥军说。

## 加剧行业竞争

以中原地产为代表,外来二手房中介品牌的卷土重来,给长沙二手房中介行业无疑将带来冲击。“行业肯定会重新洗牌,竞争会加剧,但对于整个二手市场来说却是有很大好处的。”张拥军认为。

对于张拥军的看法,长沙昌恒房地产经纪有限公司总经理曾东阳表示认同:“竞争当然会加剧,但这是好事情,不管是对

于消费者,还是对于市场来说。”

对于一些知名企业纷纷准备在这个时候进军长沙二手市场,张拥军认为很正常:“今年以来长沙二手房市场成交量暴涨,截至9月份,成交量已经突破成交量最高的2007年了。市场上升趋势明显,正是进军二手房市场的好时机。”

而在谈到中原地产的目标时,胡治钢直言:“当然是一哥了!这永远是我们的目标,当然对手也会有很多,比如21世纪不动产、中联地产以及新环境房屋。”

■记者 唐琨

## 一周数据(1.19-1.25)

	全市	天心区	芙蓉区	雨花区	开福区	岳麓区
11月19日						
数量(套)	601	71	46	228	117	139
均价(元/㎡)	4258	4475	4751	4536	4138	3701
11月23日						
数量(套)	467	47	20	172	121	107
均价(元/㎡)	4541	4571	4391	4576	4451	4608
11月24日						
数量(套)	425	27	33	127	125	113
均价(元/㎡)	4177	4438	4332	4430	4078	3930
11月25日						
数量(套)	559	37	38	203	99	182
均价(元/㎡)	4179	4628	4869	4189	4336	3807

数据来源:长沙市房屋产权管理局

## 下周开盘

### 沁园春·御院

开盘时间:12月5日  
项目地址:长沙市岳麓区桐梓坡路与金星大道交汇处  
开发商:长江置业(湖南)发展有限公司  
主推户型:三房、大三房  
价格:4800元/平方米

### 星城荣域

开盘时间:12月6日  
项目地址:芙蓉路与湘府路交汇处(天心区政府正对面)  
开发商:湖南天心实业发展有限责任公司  
主推户型:103-208平方米两房到五房、七房(复式楼)  
价格:未定

## 最新优惠

### 保利麓谷林语两千抵一万

保利麓谷林语11月29日桂花垄组团揽山楼王即将开盘,90-123平方米阔景户型全新面市,VIP认筹交2000元抵10000元,开盘优惠仅限当天。

### 博雅湘水湾两千抵一万五

博雅湘水湾3期VIP卡正在认购中,预交2000元最高可抵15000元。48-170平方米精品户型,首付2万起。

### 理想财富名园送30-150平方米超大庭院

月湖公园旁理想财富名园半价买湖景第三房,送30-150平方米超大庭院。

### 锦湘国际星城可享97折特惠

锦湘国际星城3期美联天骄城今日开盘,VIP正在认筹中,交1万元最高97折特惠。

以上信息仅供参考,最终以开发商公布内容为准。

## 租售信息

### 出售

桂花公园对面华达家园二楼一套104.5平方米三室2厅房子出售,价格4000元/平方米。  
彭先生 13755138874 85124687

君悦香邸一套朝南124平方米3室2厅房子欲出售(第25层/总33层),价格58万元。  
郭先生 13080561176

### 出租

东塘海华嘉园两套30平方米单身公寓出租,带厨卫,有家电家具,适合两人合租,价格面议。  
彭先生 13755138874 85124687

# 无产权证的“合同房”再现,你敢买吗?

## 金秋小区、BOBO天下城流出“无证”房源,价格便宜但暗藏巨大风险

在二手房交易市场上,由于各种原因,不少尚未取得房屋产权证书的房屋,在买卖双方的一纸合同约定下,就草率地换了“新主人”。运气好的“新主人”,经过一段时间的等待将如愿以偿地办理过户;运气不好的,几年都拿不到产权证;运气再不济的,房子又冒出来一个“新主人”……这样的“合同房”,你敢买吗?

## 遭遇无房产证二手房

黄先生想在南城买套房子,一来自己就在芙蓉路上上班,二来看中省府南城的发展潜力。转遍了南城的几个新盘,黄先生都嫌位置稍偏了。于是把目光投到了二手房市场。

让他惊喜的是,他在口碑网上竟然发现了一套118平方米的精装修三房,总价只要45.5万。算下来才3856元/平方米,比周边新建楼盘的毛坯房还要便宜多了。而位置正好在他梦寐以求的地段:芙蓉南路珊瑚大酒店旁的金秋小区,离黄先生上班的地方仅十分钟车程。

然而,还真没天下掉馅饼的事情。与发布房源的中介联系后,黄先生得知,该房子建于2004年,但由于开发商方面的原因房产证一直没下来,而房东急需一笔资金周转生意,于是低价忍痛出让这套住宅。

房东表示,可以与黄先生签订了房屋买卖合同,约定开发商一旦办理产权证,房东应立即为黄先生办理过户手续。虽然没有房产证,面对如此优越的地段和实惠的价格,黄先生内心很挣扎。

## 房产证为何5年仍未办下?

2004年买的房,本来交房后三个月内就应该办妥的房产证,缘何过了5年仍没着落?

记者通过业内人士了解到,金秋小区的业主人住5年仍未拿

到房产证的原因是开发商拖欠税费所致。金秋小区与旁边的BOBO天下城的项目用地原本是属于开福区城管局所有。当年金秋房地产开发有限公司与城管局协商将地拿下进行开发,作为补偿条件之一,金秋公司为城管局建了该金秋小区,此项目定向销售给长沙市城管综合执法支队以及公安城管警察支队两个支队的干部和职工。

而事隔五年,记者已经在网上找不到任何金秋房地产开发有限公司的资料。据新环境房屋中介的人士介绍,金秋房地产公司被现在的湖南龙港房地产公司合并了。当年的金秋小区是由金秋和龙港合作而建的,前者是开发商,后者作为投资方。“原来的开发商还有部分税费没有缴清,所以金秋小区的房产证一直没有下来,而合并前的一些历史遗留问题,龙港也一直拖着没解决。”

记者了解到,不仅是金秋小区,BOBO天下城也有几栋楼的业主至今还没拿到房产证。原因同上。在金秋小区内,也有一时贪图便宜的购房者,仅仅凭着一纸合同便将无产权房买下。

“签合同前,我曾多方打听,据传开发商的产权证办理很快就可以完成。如今2009年就要过去了,可开发商迟迟没有办好产权证,过户更遥遥无期了!”去年在该小区买下一套无产权房的刘先生,这下也急了:到底啥时才能办理产权证呀?



购房者签订购房合同,办理登记验房需谨慎。CFP图

## 无房产证的“合同房”交易不受法律保护

### 专家提醒

对于没有完成产权过户手续,以双方合同约定房款金额、付款时间、过户时间、过户手续办理等相关内容,并按合同约定内容进行的房屋交易就是俗称的“合同房”交易。根据我国《城市房地产管理法》第三十五条:房地产转让,当事人应当向县级以上政府房产管理部门申请办理房产变更登记。同时,第三十七条规定:未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。以上两条款的规定明确表明,“合同房”交易是不合法交易。

在采访中,记者发现,虽然目前律师界普遍认为“合同房”交易在法律上不合法,但在现实生活中,还是时有发生。一般而言,房屋买卖双方私下签订合同

之后,买方会向卖方支付3-5成左右的房款,待卖方取得房产证,并完成过户手续之后,再支付另一部分房款。

“合同房”交易从签订合同到办理过户期间,往往会出现三种纠纷:其一、房屋价格上涨后卖房人反悔,单方面提价,不配合过户。其二、卖房人以不正当手段,将房屋以更高价格转卖给第三人,造成两个买家之间房屋权属的争议。其三、因开发商的原因,卖房人迟迟不能取得产权证书,造成买房人无法办理过户,也就无法享有对房屋的处分权。

在这里提醒购房者,由于“合同房”交易不合法,所以一旦出现纠纷,是得不到法律的充分保护的。因此,购“合同房”应慎重行事。

■记者 何小红