

# 交易量逐年增加 市场逐步活跃

## ——浅析洛阳二手房市场现状

从住房流通的结构划分,住房市场可以分为一级市场和二级市场。一级市场是指增量房产的买卖与租赁,即新建商品房市场;二级市场是指存量房产的买卖和租赁,即二手房市场。住房二级市场是否活跃是衡量房地产市场是否成熟的重要标志之一。

在住房市场体系中,只有在一级市场发展一定程度之后,二级市场才会逐渐活跃起来;反过来,二级市场的活跃,将会加速一级市场的成长。据统计,我市2008年二手房交易8340套,面积92.04万平方米,金额9.18亿元;2009年二手房交易9088套,面积77.39万平方米,金额9.4亿元;2010年1月~7月二手房交易6954套,面积78.58万平方米,金额8.73亿元。从二手房交易情况看,我市二手房交易量逐年增加,二级市场逐步活跃。

### 2010年洛阳二手房市场情况

2010年上半年,洛阳楼市可谓跌宕起伏,从国务院出台的关于促进房地产市场平稳健康发展的通知,到媒体上国家对房地产打压力度的专题报道,再到国家宏观调控政策的出台、银行的银根收紧等,我国各大城市的房地产市场都有所震动。但洛阳地产的微循环一直有序稳定,房价相对不高,又是内地三线城市,从政策出台至今,纵观洛阳楼市的发展,所受影响并不严重,洛阳的二手房市场没有受到太大的冲击。

从前7个月二手房交易情况看,除了2月份受春节长假影响,交易量有所下降外,其余的几个月,交易量都比较平稳,比去年同期也有所增加,2010年7月二手房交易934套,面积16.14万平方米,金额1.34亿元,分别比上年同期增长了20.83%、159.07%、7.2%,一改新政调控以来交易下滑的局面,出现较大增幅。



相对于住房一级市场来说,我市住房二级市场的银行信贷、担保等市场服务还明显比较落后。住房二级市场的按揭贷款业务刚刚启动,而二手房贷款需要缴纳的费用也比较高,手续比较繁琐,制约了二手房市场的发展。大量的二手房被排斥在贷款的信用资源之外,二手房权利资源不能充分发挥作用,使一些预购旧房者由于得不到金融支持无法购房。同样一部分预购新房者,由于必须卖掉旧房后才能获得购买新房的启动资金,旧房卖不出去,就无法买新房,所以金融服务跟不上,也会从一定程度上制约住房一、二级市场的发展。

### 二手房市场前景

洛阳的房地产市场在这几次国家的宏观调控下,都没有出现太大的波动,主要是因为我市的住房消费还是以刚性需求为主,一部分欲购房者对我市新房越来越高的房价望房兴叹的同时,已经把目光悄悄瞄上了二手房。

随着我市城市基础设施的不断完善,二手房所处优越的地理位置,较低的房价、成熟的社区都会吸引更多的购房者,二手房交易量在未来很长一段时间内都会持续增长,二手房市场发展前景广阔。

(韩涵沛)

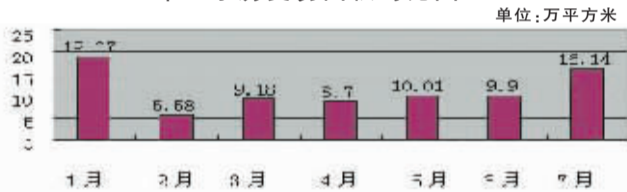
### 相关链接

**二手房交易流程:** 申请—受理—审核—记载于登记簿—发证  
**二手房交易提交材料:** 房产证;双方身份证原件、复印件及印章;当事人因故不能到场,须出具经过公证的委托书及代理人身份证原件、复印件及印章(如房改房、经济适用房安居工程还需提交产权界定卡);其他相关材料。

### 2010年7月份二手房交易情况

	存量房(含住宅和非住宅)			存量住宅		
	套数	面积(万㎡)	销售额(亿元)	套数	面积(万㎡)	销售额(亿元)
2009年7月	773	6.23	1.25	763	6.17	1.24
2010年7月	934	16.14	1.34	839	8.77	1.01
同比	20.83%	159.07%	7.20%	9.96%	42.14%	-18.55%

### 2010年二手房交易面积对比图



### 二手房市场存在的问题

虽然洛阳二手房市场发展势头

不错,但和其他同类城市相比,交易量还是较低,主要有以下几个方面的原因:

一是中介服务市场落后,不利

于住房二级市场的发展。

住房二级市场的繁荣与发展离不开房地产中介服务市场的支撑和配套。北京、上海、杭州等二手房市场比较繁荣的地区,都有一个成熟完善的房地产中介服务市场。

我市目前在市房管局备案的房地产中介机构除两三家从业人员素质较高、有一定的经济实力和二手房信息储备外,其余中介机构大部分以代售楼盘为主营业务,从事二手房经营业务的很少。大部分中介机构尚处于经营规模小,注册资金少,从业人员中多为未经过专业培训的无业人员,专业素质较低。不少机构操作不规范,甚至有误导、坑害住户现象。而且由于中介代理制度不健全,各中介机构之间为防止员工跳槽、流失房源信息,信息管理保守落后,全市不能形成强大的信息流,使房产中介成功率很低,影响了二手房市场的发展。

二是金融服务发展滞后,制约了住房二级市场的发展。

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
12259	韩建武	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
	张小霞	无固定职业	
12260	王莉萍	洛阳石油分公司	富阳佳苑
12261	王明太	无固定工作	富阳佳苑
	李桂娥	无固定工作	
12262	刘黎	无固定工作	富阳佳苑
	宁卫军	西工区人民政府唐宫路办事处	
12263	陈奇峰	洛阳暉程农业冬瓜发展有限公司	富阳佳苑
12264	董晓阁	洛阳研祥工控科技有限公司	富阳佳苑
	和小花	无固定职业	
12265	杨利霞	唐鼎公司	富阳佳苑
	杨红刚	无固定职业	
12266	胡中涛	洛阳香魁居艺术品有限公司	富阳佳苑
12267	李明	中铁隧道集团中心医院	富阳佳苑
	王丽娜	无固定职业	
12268	宗书伟	阿普旅汽	富阳佳苑
	刘惠芬	无固定职业	
12269	刘皖萍	洛玻国际工程有限公司洛阳分部	富阳佳苑
	王鹏	洛玻采购中心	
12270	孙金伏	洛阳厚德物流配送服务有限公司	富阳佳苑
	刘建玲	洛阳涧西区泓竹玻璃店	
12271	夏红勋	洛阳鸿安生化科技有限公司	富阳佳苑
12272	胡志清	西工区纱厂西路秀风光招待所	富阳佳苑
12273	贾文萍	搪瓷厂二局二公司	富阳佳苑
	王永和	二局二公司	
12274	张少波	洛阳龙磊轴承有限公司	富阳佳苑
	李红娟	洛阳龙磊轴承有限公司	
12275	周向连	洛阳慧达基础工程设施有限公司	富阳佳苑
12276	李云霞	洛阳一拖润达工贸有限公司	富阳佳苑
	李明军	洛阳洛冷制冷机械有限公司	
12277	罗明	洛阳东燕汽车贸易有限公司	富阳佳苑
	庞红丽	河南省海外旅游有限公司洛阳分社	
12278	杨淑芳	白马集团	富阳佳苑
	麻惠强	无固定职业	
12279	焦炎辉	洛阳市祥鑫建筑安装工程有限公司	富阳佳苑
	任朝辉	无固定职业	
12280	李冬冬	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
12281	王能	中建二局第二建筑工程有限公司第四分公司	富阳佳苑
	陈玉芳	无固定职业	
12282	岳建康	洛阳诺特地坪技术有限公司	富阳佳苑
	吴灵	洛阳诺特地坪技术有限公司	
12283	徐秀芳	郑州铁路客运段劳动服务公司	富阳佳苑
	赵利勇	洛阳白马集团有限责任公司	
12284	王亚娜	洛阳瑞东自动化设备有限公司	富阳佳苑
	郭永亮	洛阳正泉商贸有限公司	
12285	李建文	洛阳市站区厚重汽配供应处	富阳佳苑
	李卫杰	洛玻集团洛阳加工玻璃有限公司	
12286	杨大清	洛阳中隧集团生活幼儿园	富阳佳苑
	罗统军	洛阳中隧生活服务有限公司	
12287	范兆顺	洛阳和泰商业管理有限公司	富阳佳苑
	于秀荣	无固定职业	
12288	杨科技	洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司	富阳佳苑
	申宛鑫	洛阳广播电视台	
12289	冯江红	洛阳景双商贸有限公司	富阳佳苑
	李玉宝	洛阳景双商贸有限公司	
12290	韩自远	洛阳龙羽广电	富阳佳苑
12291	姚明	铁十五局五处六分公司	富阳佳苑
12292	刘振和	洛阳昌力机械有限公司	富阳佳苑
12293	王庚	洛阳市天怡广告有限公司	富阳佳苑
	吉艳惠	洛阳协和医院	
12294	邵勤芳	洛阳建工集团有限公司	富阳佳苑
	李湘洛	洛阳建工集团有限公司	
12295	乔建华	太原大良商贸	富阳佳苑
12296	贾思敏	洛龙区第三实验小学	富阳佳苑
	张振香	无固定职业	
12297	韩鹏	无固定职业	富阳佳苑
	陈亚冰	无固定职业	
12298	胡耀华	无固定职业	富阳佳苑
12299	张明虎	洛阳铜加工集团有限责任公司(退休)	富阳佳苑
	沈水仙	无固定职业	
12300	尚志兰	春都宾馆	富阳佳苑
12301	王泳	洛阳机务段	富阳佳苑
	朱瑞锋	无固定职业	
12302	屈宏伟	市一运公司客车厂	富阳佳苑
	范淑红	公交三分公司	
12303	鲍成文	洛阳中建地产有限公司	富阳佳苑
	杨耐凡	无固定职业	
12304	张雪姣	新义煤业有限公司	富阳佳苑
	曹海群	洛阳锦之星宾馆	
12305	张齐	无固定职业	富阳佳苑
	闫新转	无固定职业	
12306	蒋艳春	洛阳市欣智林网络科技有限公司	富阳佳苑
	李运洲	洛阳一拖股份有限公司	
12307	卫清彦	洛阳市建三公司	富阳佳苑
	赵香	无固定工作	
12308	马拥军	洛阳市西工区西乡公路管理所	富阳佳苑
	刘萍	无固定职业	
12309	薛卫峰	洛阳市水资源勘测设计院	阳光灿烂的日子