

生活 南京·淘房 ESTATE 最权威的财富地产杂志

盘点 2007 南京二手房市场系列报道之二

中介突围,在惨烈的竞争中寻求出路

2007年,对于南京二手房大大小小的中介机构来说可谓悲喜交加,上半年市场还风平浪静稳坐钓鱼台,下半年市场就来了个180度大转弯,在各种政策的调控下市场趋于冷淡,日子一天比一天难过。为了求生存谋发展,各家各户想方设法开拓市场,网络下一个不放松,南征北战紧抓市场蛋糕每一块,甚至将触角伸至商品房销售的认购环节。一场大洗牌正在进行之中,到最后也许只有那些真正优秀的适应能力强的企业,才能突围并更好地存活下去。

突围方向——网络经纪

风靡一时,未来发展方向?

网络经纪人是2007年南京二手房市场最流行的一个词汇,网尚置业早在成立之初就已经确立了以网络交易为主的经营模式,今年初诞生的墨子不动产也打出了网络招牌,随着广州满堂红北上,网络经纪人一时间在南京风靡起来。

满堂红目前已经拥有1000多名网络经纪人在线提供服务,该公司副总经理袁小玲介绍说,目前他们正在大力推进这一服务,甚至已经在公司内部展开了竞赛。据了解,网络经纪人推出之后,不仅为上海人在南京买房提供服务,而且还为正在国外的南京人提供卖房服务,网络的便捷为

二手房市场开辟了一条新路。一位买房人告诉记者,他最喜欢看网络经纪人对房子的描述,既详细又专业,正是这种专业评价和房子的实景图让他第一次看房就决定下定。另外一位卖房人的体会则是,“我很信赖网络经纪人,他们的服务更到位、更细致。网络经纪人带客户来看房会很爱护我的房子,走的时候会仔细地帮我将门窗关好、锁好。”

有业内人士认为,从国外经验来看,网络经纪人将是一大大发展方向,一个平常的blog系统就可以造成经营模式上的突破,并促使公司的核心资源向长期自动增值模式演变。

突围方向——南上北下

从南京主城开始发端的二手房市场终于在今年开始出现膨胀之势,市场蛋糕终于从主城向外围扩散,江宁、江北和城北纷纷成为各大中介机构开辟疆土的新战场。

江宁工商管理局提供的数字表明,在今年以前,全区内注册的房产中介公司只有70家,截至8月底已经达到110多家,在5-9月份市场一

趋之若鹜,蛋糕到底多大?

片红火的时候,各中介机构已开始纷纷挺进江宁。

快报《淘房》专刊之前也曾经报道过,就在上个月,江宁东山镇和科学园之间的新亭路上400米不到的范围内聚集了23家中介门店,我爱我家、满堂红、顺驰等大公司均在此扎堆,各家中介的解释是,因为随着主城房价越来越高,南京人都将江宁作为买房的首

要选择,这里不仅有地铁,而且房子的性价比相对适中。

我爱我家市场部经理舒莉莉认为,今年南京主城的二手房市场交易量一直在萎缩,但是江宁、江北、城北等新城区却在不断增长,这刺激了各家公司纷纷去抢占市场。据了解,目前在江宁、浦口、六合等地购买二手房的购房人比例已经增长到四成以上。

突围方向——倒卖房号

倒卖房号

适者生存 小中介无活路?

在激烈的市场风雨的洗礼之下,关闭门店对于一些小中介机构来说已是家常便饭。10月份,一家外来中介连续关掉4家门店;另外一家本地中介1个半月前也关掉三家门店;甚至有的中介公司因为生意清淡即将被迫退出二手房市场。以华侨路为例,这里曾经是南京著名的“房产一条街”,顶峰时期中介达到20多家,可是现在只剩下寥寥10家左右。记者了解到,有的中介关闭门店确实是因为经营不善,而有的则是关了主城的店将新店开到江宁和江北寻找新的机会。

融众的关门歇业是今年中介市场最大的风波。今年8月初,有购房者投诉南京融众二手房中介公司挪用了他的买房款,致使其房产过户交易一直无法完成,且耽误了入住时间。(下转 B26 版)

突围方向——倒卖房号

今年下半年二手房市场进入调整期之后,倒卖房号成为不少中介“发家致富”的又一营生。在西祠胡同网站,叫卖信息比比皆是,“本人现急售转桥北海德北岸的准现房一套,价低,现在签约可直接过户”“由于紧急个人原因,现有一个江宁区地铁口武夷绿园的好房子转让,排号前60(房源共200套),确保能购买到。未签约,可直接更名。有兴趣的请尽早联系”……

绝处逢生,还是死路一条?

据了解,南京炒卖房号的楼盘九成集中在江宁,眼下下江宁基本买不到商品房,原因就在于房子都变成房号流落到二手房市场。

房号背后究竟暗藏了多少风险?墨子不动产总经理王小军认为主要有几个,首先,要防范有可能是假房号,这样的房子碰都不能碰;第二个风险主要是就算房号本身是真的,也有可能拿下之后买不到房或者

楼层无法选择;第三就是钱很有可能打水漂,当开发商违约或出现其他原因买房人不能购买此房时,买房号的钱根本无法退回。

记者注意到,《南京市房地产经纪管理暂行规定》第十九条规定,房地产经纪人员在房地产经纪活动中对权属不清的房地产按规定不准买卖或交换的房地产禁止提供中介服务。倒卖房号的行为明显在禁止之列。

专业代理、销售 收购市区房 电话:13914764765

你找他房产

资质证号:000753 现金求购江宁现房 100套一次性付款

聘房产经纪人,无经验可培训底薪+提成+奖金 13813819530 电话:13913958459

本公司房源现严重告急 三天包售现金收购市区房 100套 热线:84709760,66871397,86853629

豪宅别墅区 173+40m² 175万 花园露台挑高不含税 86853628	山西路 11/6 56.2+8m² 58万 南北 黄金地段 86853638	御道街 3/7 66m² 58.8万 双南 精装未住全明 86853636	天地花园 11/7 59m² 52万 简装 10平方便区 86326311	钓鱼巷小区 4/7 59m² 53.8万 双南精装 景观小区好 86853428	长江花园 10/20 49+40m² 53.8万 简装 地段朝南两居 86853633	银城东苑 3/6 61m² 55.2万 简装 181613722	爱达花园 2/7 66.53m² 55.5万 精装 含税拎包住 86853630	虹苑三村 3/7 66m² 56万 简装 毛 81613722	南湖安民村 1/6 70m² 63.3万 双南 简装 8314005378	南湖边小区 4/7 69m² 66万 三室精装 双南两卫 66871389	水西门大街 3/7 73m² 69.5万 双南 简装 13814005378	茶南连家店 2/6 85m² 70.5万 双南精装 双南两卫 86853636	新悦国际 3/5 70m² 72万 精装 双南两卫 13814005378	和燕路小区 1/7 87m² 59.8万 院25 简装 81613722	近桥桥地铁口(多套) 1/9 113.5m² 133万 简装 含税 84026594	阳光雅居 6/8 125m² 135万 简装 精装未住全明 86853640	方圆兰庭(多套) 2/6 130m² 170万 欧式 简装 86853632	聚宝山庄 4/9 156m² 202万 经典 套型有车 86853634	仙林尚东区 16/17 187m² 212万 简装 景观全金 86853640	天泓山庄 5/8 176m² 245万 四室简装 南北 86853629	天泓山庄 15/16 148m² 180万 简装 景观 86853632	仙林门面房 1/1 68m² 25万 简装 地铁口 84026594	下关浦口区 1/7 51m² 25.8万 可租 地铁口 84026594	五塘新村 2/6 43.5m² 31.2万 简装 生活方便 84026592	五塘村 4/6 48m² 31.3万 南北 全明 86853629	热河南路 4/6 48m² 35.6万 简装 地铁口 86853632	宝塔桥西街 5/5 105.2m² 58万 精装三房 简装 86853628	大桥公园旁 2/7 79m² 60万 简装 简装 84026594	中央北路干休所 6/8 123m² 79万 简装 简装 84026594	中央东门街 6/11 137m² 96万 简装 简装 86853628	清江花苑 2/1 185m² 149万 简装 简装 86853634	张家园 1/7 100.4m² 80万 简装 简装 86853628	石城家园 1/11 134m² 99.8万 简装 简装 86853628	亚都锦园 6/6 135m² 126万 简装 简装 86853628	百合果园 1/1 69.2m² 25.7m² 精装 简装 86853628	秦淮雨花区 5/7 67.5m² 24.8万 简装 简装 86853628	西苑新寓 2/6 140m² 66.5万 简装 简装 13905152124	深港大厦 16/16 76.8m² 51.5万 精装 景观房 86853632	教师公寓 5/6 98m² 52.8万 简装 简装 86853632	黄金海岸 1/11 132m² 57.4万 简装 简装 86853632	明月港湾 4/6 81m² 58万 简装 简装 66899562	温州商业街门面 2/2 115m² 58万 简装 简装 66899565	天地新城 1/4 88m² 59万 简装 简装 66899562	东新南路 5/6 106m² 60万 简装 简装 66899565	金箔路 3/6 104m² 60万 简装 简装 66899565	东银花园 5/7 115m² 62万 简装 简装 66899532	东虹园 1/5 110m² 63.2万 简装 简装 66899563	馨绿园 6/6 129m² 65万 简装 简装 66899563	西苑新寓 2/6 140m² 66.5万 简装 简装 13905152124	翠屏湾花园 1/1 116.2m² 69.8万 简装 简装 66899532	天印花园 7/9 112m² 70万 简装 简装 66899563	天琪雅居 5/6 111.2m² 71万 简装 简装 13913958459	天印大道 6/6 126m² 70万 简装 简装 66899565	明月新寓 2/6 126m² 71万 简装 简装 66899563	天印花园 6/7 133m² 71.2万 简装 简装 66899562	锦绣花园 3/6 130m² 74万 简装 简装 66899562	西苑新寓 2/6 139m² 75万 简装 简装 66899563	市政天元城 6/6 139m² 75万 简装 简装 66899562	南方花园 1/6 131m² 76万 简装 简装 66899532	书香名门 6/6 130m² 82.5万 简装 简装 13905152124	翠屏湾花园 3/6 177m² 81万 简装 简装 66899563	翠屏湾花园 1/6 149m² 83.8万 简装 简装 66899563	恒安嘉园 4/6 130m² 92万 简装 简装 66899563	水月秦淮 6/8 135m² 90万 简装 简装 66899562	水欣翠园 3/6 130m² 90万 简装 简装 66899562	21世纪假日花园 2/6 148m² 95万 简装 简装 13913958459	上海明珠花园 6/6 168m² 95万 简装 简装 66899563	江南文枢院 3/6 205.58m² 103万 简装 简装 66899562	百家湖巴黎城 3/6 154.9m² 110万 简装 简装 66899562	天地新城 3/6 148m² 124.8万 简装 简装 66899531	百家湖花园 3/4 250m² 130万 简装 简装 13913958459	湖东音乐苑 3/6 193.3m² 188万 简装 简装 66899563	中国人家别墅 1/1 321m² 188万 简装 简装 66899531	文化名园别墅 3/6 4 305m² 285万 简装 简装 66899531
--	---	--	--	---	--	---	---	--	--	--	---	--	--	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	---	--	---	---	---	---	--	--	---	--	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	---	---	--	--	--	---	--	---	---	---	---	--	---	---