“南京首届优秀房地产经纪(中介)评选”企业巡礼之三

42家店遍布全城 裕兴在宁大力扩张

今年11月底,经营了三年的南京裕兴苜蓿园店改制,由直营店改为加盟店。至此,裕兴2004年进入南京以来先后开设的13家直营店全部改成了加盟店。同时,裕兴也达到了进入南京三年以来的最大规模——42家店遍布全城。在经历了三年的发展探索后,裕兴用这种特殊的方式破茧新生,完成了在南京的全面扩张布局。

两制并轨,直营店变身加盟店

2006年6月,李聚荣成为南京裕兴掌舵人,那时候南京裕兴的13家直营店与13家加盟店各占半壁江山。2005年裕兴开始在南京发展加盟店,然而随着加盟店与直营店的势均力敌,原本合作无间、互通有无的店与店之间开始出现隔阂、距离,特别是直营店与加盟店之间的合作出现了问题。虽然规模扩大了,加盟店做得红红火火,直营店的业绩却变得难以控制。

“两轨制不能长期并行,问题和隔阂必须得到调和。”李聚荣酝酿三个月后,2006年10月份开始大规模地整顿。从10月份到12月份,南京裕兴10家直营店全部改成了加盟店。进入2007年,裕兴改制的步伐并没有停止,最终13家直营店完全消失,全部改成了加盟店。另一方面,南京裕兴规模却成倍增长着,2007年底达到42家,数目是2004年的三倍。从发展成本和风险角度考虑,加盟店比直营店好,裕兴将直营店改成加盟店只是一种发展策略,李聚荣说:“我们确定的发展思路是先做大,再做强。”

明年再变,旗舰店形式将出现

“明年裕兴直营店将以另外一种模式出现,所有直营店都将建成旗舰店,成为裕兴的企业形象代表。”李聚荣说,旗舰店的规模、人员、形象都将按照高标准配置,初步确定在每个区开一家,由城中向江宁、浦口等地扩展。这是裕兴战略目标的第二步,即将企业做强,通过高标准的形象和服务来进一步提高品牌影响力。

开旗舰店是第一步,第二步是开发新产品。南京裕兴目前正在筹备成立商业地产中心,今年上半年已经收集了数十套面积不等的商业地产、写字楼房源,其中仅江苏商厦4层面积就达4000多平方米。李聚荣认为,商业地产、写字楼的租赁业务是一个比较大的市场,而南京这一方面的中介业务几乎是空白,应该大有可为。此外,裕兴还会开发更多的产品。

加强管理,确保加盟店的质量

按照计划,南京裕兴明年还会继续发展加盟店,目标是新开20家店。然而,随着规模的扩大,如何确保管理到位?加盟店由于是自主经营,怎样才能管好呢?李聚荣说,裕兴加盟店是经过多年验证和实践的成功模式,在管理方面他们有丰富的经验。

为了把所有加盟店整合起来,成为一个团结协作的团队,裕兴制定了一系列的规定。无论是门店的招牌、装修和广告,还是员工的服装都有统一的规定。同时,裕兴还成立了员工俱乐部,每月组织统一的活动,加强交流和凝聚力。此外,还经常组织员工包括店长进行业务培训,提高专业素养。前不久,裕兴的店长们就听了一堂由中国台湾著名中介领域专家黄家林的课,学习港台的中介新发展模式。李聚荣表示,他们将不断地加强管理,确保企业健康发展。

■相关链接

企业背景

南京裕兴隶属于浙江裕兴不动产经纪集团,该集团在北京、杭州、昆明、苏州、南京、成都等地拥有近300家分支机构,获得过“中国房地产诚信企业”、“中国消费者满意单位”、“中国最具竞争力连锁品牌”、“信用AAA级企业”、“中介服务业示范企业”等荣誉。

南京裕兴部分荣誉

2005年,获南京市工商行政管理局、南京经纪人协会联合授予的“南京市十佳经纪人组织”称号;

2006年7月,获南京经纪人协会、南京房协经纪人专委会联合授予的“2005年度南京市房地产规范服务先进企业”称号;

2007年,成为“南京市房地产经纪人协会中介专委会执委委员”之一。

见习记者 文涛

像港台经纪人一样“扫楼”

■门店档案

南京裕兴兴驰店

基本情况:2007年7月12日开业,门店地址位于清凉门大街乐瑰园01B栋04室,总营业面积约100平方米。房源主要来自龙江、奥体和周边新老社区。

人员构成:店长、店长助理、拥有多年从业经验并取得经纪人资格证的经纪人4名,通过南京裕兴总部培训考核的经纪人4名。店长李伟2003年开始从事房产经纪工作,曾任中广置业丰富路店店长、宁南区区域经理,有丰富经验和广阔人脉资源。

门店业绩:今年7月到12月,月平均交易额5万多元。

■探访实录

开张才半年 业绩很骄人

裕兴推出了开业仅半年的兴驰店竞逐此次评选最佳门店奖,那么该店到底有何过人之处?12月22日上午,记者前往该店一探究竟。

该店距清凉山公园仅一站路程,门前有60路、43路等6条公交线经过,距龙江大约3站路,附近有龙凤、金信、乐瑰园等多个新老社区。门店的左边同一线门面不远有顺驰的门店,右边不远是我爱我家的清凉门店。

门店右侧大门上张贴了大量的房源信息,有附近社区的,有龙江的,还有奥体的,房屋的年代、位置、价格等各项信息简洁明了。进门左侧墙上有三个公示栏,上面有房产交易流程、相关规定和交易所需的详细费用。门店是复式结构,楼下右边是接待区,楼上夹层是店长和经纪人办公区,区域分布简明实用,整个店面给人清新自然的感觉。

南京裕兴兴驰店

虽然开张才半年,但该店业绩惊人,7月份刚开张就成交2万多元,8月和9月份更是每月高达9万多元。一个新店为什么能取得如此骄人业绩?店长李伟透露,这主要依靠专业的服务、出色的经纪人和良好的管理制度。该店的4名经纪人都拥有丰富从业经验和资源,其中有的人还在其它中介企业担任过店长。

李伟透露,管理方面他们引入了港台地区先进的中介企业管理制度,包括薪酬体系详细分级、主动出击“扫楼”等,这在充分保障员工权益的前提下极大地提高了员工的工作积极性。目前该店发展迅速,明年计划在奥体和龙江增开两到三家兴驰分店。

■置业故事

忙了一个月 只为一套房

11月初,裕兴兴驰店遇到了一个难题。一个刚参加工作的客户找到了他们,希望在附近找一套60平方米以上、总价60万元以内的房子。为了解决户口问题,60平方米的面积不能少,由于自身经济原因,60万元的价格是其能承受的极限。店长李伟搜索了附近的房源后发现,附近乐瑰园的均价在每平方米10500元到11000元,附近的龙凤、金信社区均价更是在每平方米12000元左右。按这个价格计算,60平方米的房子都在70万元以上。

到哪里去找这样条件合适的房子呢?该店经纪人带着客户看了几套房子客户都不满意,不是嫌年代老就是嫌户型不好,但是好点的房子价格又不合适。李伟和经纪人们经过多次研究分析后认为,要符合这个客户的要求,只有五六楼以上的房子价格才相对比较便宜。于是,他们针对这个条件在附近大量地扫楼,并专门针对五六层以上的房子征集房源。功夫不负有心人,经过一个月的努力,11月底他们终于找到了乐瑰园七楼一套64.46平方米的房子,房子是1998年的,还带阁楼,户型比较好。然而,业主开价却要70万元。为了促成这笔交易,兴驰店经纪人通过了各方面的努力,业主终于将价格降到了63.5万元。

■记者点评

该店为裕兴的加盟店,有裕兴提供的人员支持、运营指导和覆盖全市的数十家店的共享资源。另外,奥体、龙江有大量的优质房源,地铁2号线2009年开通,万达买地开发和其它医疗教育配套的日益完善都是利好消息。该店以此为基础,通过优质服务,不断提升品牌影响力,前景广阔。

见习记者 文涛

“南京首届优秀房地产经纪(中介)评选”优秀门店系列报道之一

御道街29-1(南航大南边) 82040273 84895947

江苏逸仙

现金收购市区房 专业评估师免费上门评估二手房 82040273 84895947

尚书公寓旁 5F 65m²42万 04精装三室双南 84895947
南航(多套) 1/6F 55+20m²55.5万 99年二室双南全明管气 84892490
南理工旁万达新村 5/7F 85m²62万 99年精装双南一北 82040273
迈皋桥地铁口 4/7F 65m²50万 双南装修交通便利 84641529
新街口 6/6F 55.4m² 48万精装全明 84895947
长虹路 6F 86m²70万三南 精装全明不含税 83854559
光华东街 5/7F 38m²33.5万 南全明交便 84618283
中山东路526号 1/7F 57.2m²54.8万02年 精装房型好院12m²采光好 84895947
玄武区湖景花园 9/19F 113.47m²131.8万 01房玄武湖畔会税送设 84893473
龙苑新门面 1F 82m²87万 00年房升值空间大 84618283
龙蟠中路枫丹白露 8/11F 132m²190万 豪装全明景观房送设 84895947
月牙湖锦湖大厦 6/18F 143.84m²121万 2000年房精装 84895947

中国经纪百强 AAA企业 最高品牌单位

受先进工作者,军人,老师,白领委托购房 提供房源热线:82040273

免费上门评估:现金购房当日付款 82040273

为维护买卖双方利益签合同到公司出租车费报销御道街29-1

上海路 6F 84m²96万三南 精装房型好不含税 84892490
锁金村 2/5F 50m²42万 豪装拎包入住 84892490
江宁苹果都市大厦 6F 45m²32万 房好全明 84895947
后标营 1/5F 62m²48.5万 全明院子20m² 84618283
锁金村 6F 68m²55万 精装房好环优 52957762
普华巷 6/7F 45.3m²44万 南北房型好含税 84895947
象房新村 3/6F 50m²38万 精装房型好 84618283
蓝旗新村 1/7F 59m²53.5万 精装双南院40m² 84892490
浦口盘锦花园 4/7F 124.1m²49.2万 06年房简装价含税 84893473
水西门旁 4/6F 56.3m²48万 94房双南全明房型好 84641529
建宁路(特价) 5/6F 50m²33万 92年房型好全明 84618283
四方新村 1F 70m²51.8万双南 全明采光好送地下室 84895947

自下区

银通公寓 7/7F 78.5m²71.6万精装双南 84641529
将军塘 7/F 40m²29万/居两室南北全明 84892490
头条巷 4/6F 71m²70万90房豪装双南全明 84892490
大光路 2/5F 48m²34.5万双南二室房型好 84892490
马府新村 6F 37m²34.5万房好全明 84893473
澳丽家园 7/8F 40+40m²63.8万02房挑高毛坯不含税 84893473
蓝旗新村 3/6F 51m²40.5万双南环优南航学区 84618283
天地花园 2/6F 60m²48.8万南北精装可入外地户口 84641529
中山东路526号 2/3F 70.75m²65.5万精装全明含税 84895947
2/5F 64m²55万三室环优学区好 84641529
万达新村 4/7F 76m²63万南北精装全明 84641529
西华东村 4/6F 67m²74.5万06年房豪装婚房花园小区 84618283
长白街门面房 1/7F 43m²64.5万营业中 84893473
光华门 6/6F 67+15m²51.5万精装全明送阁楼 84895947
四方新村(多套) 2/7F 105.2m²79万精装三室三阳台 84641529
瑞金北村 3/5F 70m²71万三室精装学区好 84892490
光华东街 6/6F 64m²51万双南室一厅 84892490
后标营(多套) 7/7F 76+22m²63万98年房三南精装送露台30m² 84618283
光华园 3/7F 62m²51.8万精装双南景观房 84895947
清溪路 6/6F 62m²58.6万05年精装双南全明 84892490
新街口(多套) 6/7F 107m²71万精装双南北位佳 84895947
3/7F 64m²52万精装全明 84892490
中山东路526号 6/6F 70m²60.8万简装全明双南一北最东头 84895947
福鑫大厦 22/40F 85m²80万新精装商住两用拎包入住 84641529
首蓿园大街 2/6F 52m²32.5/居精装南北特价 84892490
月牙湖旁(多套) 1/6F 85m²86.5万双南精装送设2个地下室 84892490
常府街 2/6F 50m²43.5万两室双南位佳 84895947
湖景花园 4F 65.87m²78万新空 84893473
军区总院对面 4/7F 68m²74万06年豪装南北全明小区 84895947
梅花山庄(特价) 6/7F 310+300m²236万精装六室三卫 84892490

100-200万

东方名苑 11/30F 117m²132万03房精装送设施厅35m² 84893473
月牙湖美林苑 7/8F 151m²135.8万豪装高档小区 84892490
后宰门西村 6/7F 67m²56.5万精装房型好小区环优 52957762
光华门鑫园(多套) 3/10F 98m²112万新精装双南超大阳台 84892490
瑞阳街 4/6F 88m²95万精装黄金地段送设 84892490
孝陵卫 2/6F 85m²68.8万双南一北精装 84895947
地铁口 2/6F 71m²71万03年房双南简装 84641529
钟麓花园 4/7F 40m²30.3/居精装厅有窗送地下室 84895947
梅花山庄 3/7F 147m²170万双南豪装婚房 84895947
农业大学 3/6F 65m²55万双南全明学区好 84618283
1/7F 91m²102万01年房精装三房送地下室 84618283
广州路 11/16F 309.33m²284万03年房豪装拉小 84893473
后宰门 4/5F 111+6m²92万精装四室全明车位 84641529
汉中门 4/7F 125m²119万01年房简装 84893473
卫岗 6/7F 54m²41万精装全明 84641529

玄武区

淮海路 4/6F 58.5m²64.35万房型好精装 52957762
金基蓝钻 4F 143m²171万三室精装花园式小区 84641529
吉祥山庄 1/6F 80m²45万新空南北装修 84641529
高云岭 4/7F 61m²73.2万精装房型好 84895947
秦淮教师公寓(多套) 7/7F 80m²64万双南全明装修 84892490
武定新村(多套) 5/6F 66.3m²56万94房双南全明房型好 84895947
6F 70m²56万97房双南精装最东头 84641529
康美里 6/7F 63.5m²48.5万99年全明开大小区独住毛坯 84892490
南苑贡园 3/7F 44m²35.8万南北全明价优 84895947

其它区

老洞阳山苑 超低价 1380元/m²起 17万买123m² 现推出少量小户型 仅有少量余房 电话:58189138 58265300

六合东吴水苑 超低价 1120元/m²起 12.6万买112m²门面房72m²16万 电话:57603911 57602209

品牌商铺1号 中国苏通轻纺城 首付5.5万 4007088888转苏通轻纺城

华夏酒都商贸城 招商指挥部 预定价1938元/m² 4007088888转洋河

南京东花园 句容新街口 市中心首付4.8万商铺 4007088888转团购部

招商处:珠江路地铁口君临国际1406室、先锋广场938室 电话:025-86061961