

淘房周刊 Estate

生意难做,有中介想撤;看好前景,有的中介想来

奥体板块中介一条街成“围城”

随着河西奥体板块的崛起,以新安江街一带为中心,我爱我家、满堂红、顺驰、裕兴、21世纪不动产以及林升置业等大小中介都在此扎堆布店。看上去一片欣欣向荣,可是记者近期在采访中却得知,现实的市场情况并不好,就在网尚置业将新店刚开到奥体之时,几家原有的中介却因为入不敷出而萌生退意。

[市场观察]

房价上涨太快配套跟进太慢

“万科光明城市的二手房都卖到1.3万元/平方米了,比龙江的一些高档楼盘还贵3000元/平方米。我看,不是奥体被高估了,就是龙江被低估了!”我爱我家市场部经理舒莉莉见到记者连连感叹,她说自己始终没弄明白一个不成熟区域的房价为何与成熟区域形成如此鲜明的倒挂。

我爱我家奥体中海店店长周业亮告诉记者一个大概的行情,目前奥体一带品质较好的二手房单价基本都在万元之上,朗诗国际街区因为精装修外加高科技,单价高达1.7万元,主要是一些北方人和外籍人士购买。此外,西堤国际的单价也在1.1万元左右,中海塞纳丽舍和万达华府的单价差不多1万

元。单价万元以下的房子主要是兴元嘉园8000-9000元,拉德芳斯9000元左右,嘉业阳光9500元,金马郦城9300-9500元,滨江奥体因为受到其自身新推房源的影响二手房很难卖,一手房价格基本是8100-8500元,二手房却卖到9000元。

墨子不动产总经理王小军说,奥体二手房不好卖的主要原因就是因为一二手房价格的倒挂,新开的楼盘如汇锦国际、融侨中央花园、碧瑶花园、宋都美域等价格都比二手房低不少。加上今年河西的商品房源将有117.4万平方米上市,比2007年多出近1/4,光是纯新盘就达35.7万平方米。他认为,价格倒挂和新房上市量的冲击都是造成二手房难卖的主要原因。此外,整个板块的配套不成熟也让一些买房人望而却步。

卖不掉的二手房都在悄悄降

前两年白先生在中海塞纳丽舍投资买了套房子,90平方米的两房两厅,价格不到6000元/平方米。最近,居住在主城的他打算换套大房子,于是考虑将这套房出手作为首付。从去年11月份开始,他就在中介挂出1.1万元/平方米的价格,没想到这一挂就到了现在,虽然也有人要求看房,但是有意成交的几乎没有。在中介的建议下,白先生只好将价格降到9300元/平方米,总价约84万,但是能不能卖掉他心里依然没底。

打算在奥体买房居住的柳先生,前两天在一家中介看到一套自认为很满意的房子。他告诉记者:“146平方米,总价106万,不含税,中介说房主有40万贷款还没

还清。”据说,经纪人给他测算了一下,如果不含税的话这套房子单价仅仅7300元左右,如果算上所有的税费和中介佣金之后,单价也不过8100元/平方米,这么低的价格让赵先生实在不敢相信,于是在下定金之前他亲自到小区去考察了一番。

“小区环境太差,没什么绿化,物业有等同于没有,乱七八糟的车和人随便进出,丝毫没有高档社区的感觉。”后来,柳先生又从其他中介处了解到,正是因为品质不高,这家叫做紫鑫中华广场的二手房价格相比奥体板块的其他小区要低很多。柳先生终于恍然大悟:价廉真的很难物美。

经过调查,记者发现,类似的现象在奥体不在少数,可就算是房主主动降价抛售,奥体二手房依然不那么好出手。



资料图片

[业内观点]

奥体二手房市场还处在培育期

记者了解到,艰难的市场行情,已让一些中介连续数月出现亏损,甚至有中介已萌生退意;但与此同时,又有新中介驾到,就在记者发稿时,网尚置业的新店经过多时的筹备已开业了。

我爱我家周业亮店长分析说,现在的奥体板块,水分大体已经被挤去,剩下的都是刚性需求,尽管目前市场局面尚未打开,但他对这里前景还是比较看好。

满堂红置业新安江街店店长李傲然持有这样的观点:从目前来看,来奥体开店的不少都是大中介,投入也很大,无论是店面规模还是经纪人规模

都能看出在这里开拓市场的决心。他认为,一些中介因为生意惨淡打算撤出也是因为其公司战略的临时调整,并不能代表所有中介取向。但是他也坦言,这么多中介挤在一条街上,一个艰难的市场加上竞争的惨烈,优胜劣汰也在情理之中。

另外,也有一些业内人士表示,奥体板块的二手房市场其实商机很大,主要就是配套成熟的问题,一旦入住率提高配套跟进,二手房市场必定红火,就像现在的龙江。只是这个培育期还需多久,目前难以定论。

快报记者 费婕

房源告急 有获奖售 七天包售 现金收购 热线:84701668		雨禾房产		业务扩展 诚聘精英 66622189		华瑰园 1F 138m² 240万 琅小29中豪装15平 米花园 15m² 阳光房(自盖) 66600558 太平桥南 3/6 47.1m² 46.5万 简装成小 66622189	
--	--	-------------	--	---------------------------	--	--	--

精品推荐			普德花园 1/5 91m ² 83.8万 双南院 60m ² 实小学 66622160			王府园 7F 46.5m ² 40.8万 慧小三中学区价急售 66622163			玄武湖国展旁 1/11 93m ² 90万 07 年豪装双南阳光佳 66622172			五塘新村 6F 58.15m ² 36.5万 双南精装全明 66622176			银城花园 5/7 75m ² 70.8万 双南简装环优 66622160			雨花南路 6/7 91m ² 72万 双南精装全明 66622159			金陵世家 6/7 149m ² 136.8万 跃层全明露台 50m ² 精装 66622160			蓝山国际 2/7 113.6m ² 160万 豪装全明送平台 30m ² 66622175		
莫愁路 4/6 32m ² 28.6万 精装拎包入住 66622156			百家湖 1/6 176m ² 93.5万 三南外小区中心环优 66622157			海德卫城(多套) 26F 145m ² 160万 三南全江景送产权车位 66622163			夫子庙 2/6 45m ² 40.2万 精装房型佳环优 66600558			南苑特价房 7F 102.8m ² 75万 双南一北厅 50m ² 66622176			来凤小区 1/7 58m ² 55.8万 北院 40m ² (多套) 66622172			曹后南汽一村 1/5 56.5m ² 36.5万精装送设 66622183			进香河香居美苑 8/12 126m ² 199万豪装送设 66622167			迈皋桥 5F 57m ² 37.3万 南北精装全明小区出新 66600558		
鼓楼区			四卫头 1/7 58m ² 53.5万 南北精装全明 66622177			珠江路 2/7 54m ² 47.8万 南北房 66622157 66622157			莫愁新寓 5/6 52m ² 49.5万 08年精装送设南北 66622177			夫子庙 1/7 64.5m ² 56.8万 三室简装送设 10m ² 66622161			大中桥旁 19/28 80.5m ² 82.8万 地摊送交便房型佳 66622180			凯悦天琴 3/18 149m ² 131万 三南全明办公装修 66622159								
江滨新寓 1/7 58m ² 53.5万 南北精装全明 66622177			佛心桥 4/6 42.5m ² 37.5万 精装全明 66622173			安国新村 7/7 59m ² 47万 南北精装全明 66600568			中华公寓 5/7 89+9m ² 91.9万 三南两房精装全明 66622173			新街口 30/31 70.72m ² 71万 精装拎包住 66622159			东白菜园 3/7 49m ² 47.5万 两室一厅长明学区 66622173											
芳草园(多套) 10/32 114m ² 150万 琅小 29中 环优 66622157			广州路 6/7 70m ² 82.8万 拉小 双南简装 66622163			安家村 4/7 90m ² 98万 全新精装 66622183			白下区			慧园街 7/7 47m ² 40.3万 南北精装全明 66622170			慧园街 7/7 47m ² 40.3万 南北精装全明 66622182											
金信花园 10/11 71.45m ² 96万 南北精装全明 66622157			怡景花园 1/128 69m ² 82万 南北全明拉小 66622175			建业邨 7/9 46m ² 53万 07年产权 66600568			安泰村 2/7 76m ² 64万 全明简装 66622156			鼎新大厦 28/33 60m ² 63万 双南全明精装 66622172			长白街 3/5 48.6m ² 41万 毛坯全单室 66622181			宏鹰花园 5/7 97+8m ² 107万 01年精装景观房 66622178								
新城市广场 18/18 99m ² 76万 精装送设环优 66622180			芳草园 1/6 62.81m ² 85万 简装送设院子学区房 66622181			白鹭东苑 6/11 141m ² 138万 全明精装拎包住 66622182			爱达紫藤园 5/7 101m ² 84.5万 南北精装全明 66622170			郑和公园 5/6 100m ² 108万 双南精装房型佳 66622182			中和桥 2/7 70.25m ² 61万 双南两室全明精装 66622159			新街口洪公桥 3/6 58m ² 57.5万 南北市警路旁 66622178								
拉小连家店 1/7 94m ² 98万(不含税) 拉小双南南院 30m ² 66622180			办小特价房 3/6 66.66m ² 83.5万 双南房型佳 66600568			金基唐城 2/7 70m ² 80万 精装全明 66622183			南苑特价房 1/7 64.5m ² 65.8万 06精装可连家店 66622162			郑和公园 1/6 65.4+20m ² 66.5万 全明管气 66622156			洪武路 19/28 81m ² 80.8万 三南00年景观房 66622178			洪武路 5/8 131m ² 133.5万 精装拎包住 66622178								
凤凰西街 1/6 62m ² 56万 精装全明环优 66622189			华阳佳园 1/6 63m ² 78万 双南全明豪装 66622172			应天花园 2/7 95m ² 81万 精装全明 66622165			秦淮区			王府园 7/7 47m ² 41万 精装全明送设地摊佳 66622159			王府园 1/5 48.5m ² 53万 南北全明送设地摊佳 66622177			热河南路 2/5 49.8m ² 31.5万 双南简装 66622176								
凤凰西街 4/7 95m ² 98万 无税得房率高拎包住 66622181			世博大厦 1/5 28 134m ² 150万 办公装修全装 66622172			拉德斯 2/7 18 140m ² 125万 房型好直更名 66600568			夫子庙 4/5 59m ² 56.8万 南北精装地摊佳 66622157			王府园 6/7 52.5m ² 46.5万 双南精装拎包住 66622161			王府园 3/6 53m ² 55万 全明环优靠花园 66622178			马府新村 4/5 51.2m ² 42万 08年新装 66622156			东井村 1/6 69+30m ² 52.8万 双南全明加套 30 m ² 66622176					
苏宁乐瑰园 7/7 51+20m ² 47万 南北送阁楼 66622183			罗汉巷小区 6/7 81.16m ² 68.5万 双南精装拎包住 66622173			福园 5/6 39.5m ² 33.5万 精装两房一卫 66622156			武定新村 4/6 65.55m ² 52万 双南全明 66622181			建邺路 2/6 70m ² 62.8万 双南全明地摊佳 66622161			象房村 5/7 98m ² 107.5万 豪装全明送7m ² 地下室 66622170			南航房 4/5 59m ² 56万 双南08年新装 66622156			东井村 1/6 63m ² 43.8万 精装全明底架空 66600558					
蓝天园 4/6 78.4m ² 111万 双南精装全明环优 66622182			丁山宾馆旁 5/7 68.2m ² 73.5万 南北精装涉外小 66622182			后宰门 1/15 58m ² 52万 全明地摊佳 66622180			大明路 10/12 104m ² 153万 07年新装 66622182			汉中门大街 6/7 63m ² 57.8万 精装拎包住 66622161			象房村 4/5 51.2m ² 42万 08年新装 66622156			东井村 1/6 63m ² 43.8万 精装全明底架空 66600558								
石头城 2/7 45.08m ² 38.5万 朝南毛坯 66622179			华阳佳园 7/7 89m ² 62万 03年精装环优小 66622162			积善新寓 8/7 76m ² 72.5万 精装双南环优 66622160			毛家苑 6/7 40m ² 32.8万 南北全明房型佳 66622160			陶李王巷 7/7 51.5m ² 42.8万 双南精装环优 66622179			王府园 1/6 60.35m ² 70万 南院 60m ² 66622175			恒安家园 3/5 150m ² 82万 全新空双南送产权车位 66702991								
辰龙广场 7/28 115m ² 108万 精装房型好 66600568			新街口 3/7 57.88m ² 58.3万 南北毛坯房 66622176			金马郦城 7/9 102m ² 102万 全新景观全明 66622160			龙苑新寓 1/7 61m ² 49万 8m ² 可入户口 66600568			张府园 5/6 64m ² 60万 双南毛坯 66622178			十字街 5/6 49+8m ² 35.8万 精装送设地摊佳 66600558											
宁工二村 2/6 123m ² 111.6万 双南一北装修 66622162			墨香山庄 1/11 12 144.5m ² 122万 07年新空 66622177			水西门 20/32 97m ² 79.8万 精装全明学区 66622173			皇册家园 5/7 95m ² 88万 精装全明 66622170			富丽山庄 2/7 63m ² 57.8万 双南全明环优 66622161			建宁路 1/6 62.87m ² 53.8万 双南全明送院子 66622159			建宁路 5/6 59m ² 42.2万 可入户口 66622176								
和会街 7/7 80.27m ² 70.8万 双南精装送车棚 66622179			洪武大厦 2/23 28 167.38m ² 120万 商两用房投资 66622179			拓园 3/6 71m ² 58.5万 精装双南全明 66622170			金墙花苑 6/7 85.2m ² 74万 01精装双南小 66622162			刘公巷 4/6 45.2m ² 39.5万 精装两房中心地带 66622161			白鹭小区 2/6 63.5m ² 57.5万 南北向地摊佳 66622180			五塘广场 4/4 41m ² 23.8万 全明价阳光好 66600558								
福建路 5/6 62m ² 54.5万 双南中等装修 66622179			花园路 4/7 63.3m ² 48.5万 南北可入户口 66622170			西堤国际(多套) 10/11 121m ² 121万 全明毛坯房 66622165			康居里 4/7 40.2m ² 33万 全明 66622165			大光里 2/6 130m ² 140万 精装全明送设含税 66622165			黄家圩 4/6 41m ² 30万 南大单房型佳 66622175											