

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

二手房市场低迷,很多房产中介生存困难

为啥他们对学区房趋之若鹜?

诚居、泰丰、文丰、茁杰……在南京的二手房市场,越来越多的中介把业务的重点放在了学区房上,专业代理学区房的诚居房产目前开出的学区房门店更是惊人地达到了八家。为什么有这么多的中介对学区房的业务趋之若鹜?记者近日从茁杰房产开始,做了一番调查采访。



奥体板块的许多次新房源都成了学区房

不是老店新开,就是老店专营

茁杰房产,原来是裕兴房产旗下宁工店,并不是一家独立的中介。该店一位经纪人称,他们专业从事学区房交易已经超过一年。茁杰房产位于龙江,过了草场门桥就是大片的琅小、力小的学区房。据介绍,这家中介吸纳了很多过去在康华多年从事学区房交易的经纪人,经验非常丰富。

文丰房产的一位经纪人

也说,早在2002年他们就涉足二手房市场,只不过当年的名字叫中厦房产,今年4月老店新开改名为“文丰”,并且将学区房的业务作为经营重点。文丰房产总经理范平认为,专业化的道路是必然趋势,加上学区房换手率相比普通房源更高,所以机会要比普通房源多,不过他坦承:“市场回暖之后,他们的业务也可能不局限于学区房。”

记者还发现,除了老店新开,还有一批中介算是老店专营。泰丰房产其实从2003年就开始立足学区房,只不过门店一直没有扩张,仍是原来的3家;相反,势头强劲的诚居房产在主城已经拥有八家学区房门店,遍布南京各区各大名校。

普通房降价,学区房反而在升

目前,价位最高的依然是琅琊路小学以及力学小学的学区房。记者从几家专业从事学区房的中介了解到,力小周边的上世纪70-80年代的房屋价格在12500-13500元/平米,80-90年代房屋价格在13500-14000元/平米,90年代以后达到14000-15000元/平米。琅小学区房基本上比力小还要贵3500元/平米左右。

根据我爱我家4月份推出的一份南京学区房报告显示,从去年至今,南京普通房源的价格有所下降,唯独学区房身价进一步提高,部分学区房一年涨价超过3000元/平米。其中,鼓楼区学区房价格平均上涨了1000-3000元/平米,玄武区学区房涨幅为

1000-2000元/平米左右,白下区学区房房价涨幅仅为1000元/平米。

学区房不仅房价没跌而且生意好得出奇,普通房买方还价轻而易举,可是学区房想还价难度很大。记者了解到,4月份整个市场虽然低迷,但是从各家中介反馈的情况来看,学区房显然比普通房好卖得多,这也导致那么多的中介专做学区房。

次新学区房,蕴藏着巨大商机

随着南京一城三区商品房的崛起,开发商为了提高卖点,政府为了分散主城区人口,纷纷引进一些名校。这些楼盘一经交付,部分房源流入二手房市场就成了名副其实的学区房,这种状况对于二手房市场来说可以算得上是一次大扩容。

典型的河西和江北,比如河西新城现在云集了南京一大批知名学校。其中金陵中学、南师大附中、中华中学、南京外国语学校四大名校先后入驻,目前这里的万达华府、西堤国际、万科光明城市、拉德芳斯、中海塞纳丽舍等楼盘都成了学区房。

在江北,南京市一中、琅小分校纷纷进驻位于桥北板块的明发滨江新城,记者从中介了解到的反馈信息,因为学区因素,明发滨江新城的房子卖得就是比别人好。大华锦绣华城临近老浦口区,拥有小红花幼稚园、浦口区实验小学(重点名)、14中(省重点)、17中等多所中小学。天润城以及威尼斯水城也正在和琅琊路

小学、29中等名校接触。

此外,在城北板块,旭日景城引入北京东路小学,方圆城市绿洲引入南京市实验幼儿园、省重点南京市伯乐中学;北苑之星引入成贤街小学;天正湖滨花园引进琅小分校,阳光聚宝山庄引入北京东路小学分校。

随着这些项目陆续交付入住,这批名校也纷纷开学招生,一大批次新学区房诞生了,这对于那些专业从事学区房的中介来说无疑是巨大的商机。

竞争激烈,差异化竞争或是出路

对于近期二手房市场涌现的“学区房潮”,墨子不动产总经理王小军认为:“任何一个行业,从事特色经营的生意都不会差,原因就在于他们突破的是一个非充分竞争的市场,竞争弱一些,生意自然好做一些。”

事实上,差异化经营在南京的房产市场不是没有先例的。在商品房市场,朗诗国际街区和锋尚国际公寓都是剑走偏锋的成功典范,在楼市低迷的时候,他们选择了科技地产之路,与普通住宅形成差异化竞争,朗诗的科技住宅在长三角开到哪火到哪。

很多中介都认为,市场竞争激烈,寻找差异化竞争或是出路,比如去江宁,去江北,去河西开店都是很好的出路。此次不少中介纷纷将经营重点转移到学区房,甚至是专做学区房,应该说又是一次差异化的延伸。对于老百姓来说,购买学区房找专业的公司专业的经纪人,也只会比过去更安全。 快报记者 费婕

南京十佳中介 周四现场颁奖

经过快报《淘房》周刊、南京市房产管理局网站和江苏都市网同步公示一星期时间后,“南京首届优秀房地产经纪(中介)评选”最受关注的奖项——“南京房地产十佳中介”评选最终名单终于出炉,城开千居、中广置业和满堂红等中介企业最终当选。5月15日,组委会将为获奖中介企业颁奖授牌,届时“南京市房地产中介金牌经纪人”和“南京市房地产中介最佳拓展奖”将在现场揭晓。

“南京首届优秀房地产经纪(中介)”评选是南京最权威的房地产中介评选活动,由南京市工商局经纪人协会、南京市房地产协会经纪人专委会和现代快报《淘房》周刊联合主办,中国银行江苏省分行协办。活动自2007年11月底推出后,受到南京各大中介和广大市民的欢迎。共有49家中介企业踊跃报名参加,2万多名南京市民为自己心目中的优秀中介投票。在主办方开通的江苏都市网和中城房网投票平台上,最终江苏都市网有效总票数达到了16565票,中城房网总票数也突破了10000票。

“十佳中介”评选经过了严格审核把关,竞争异常激烈。南京市房管局和南京市工商局对参评中介进行了严格审核,包括经营资质、规模、职

业经纪人数量、从业时间、业内影响力等方面都进行了量化考察。只有通过审核才能进入入围名单,随后入围的企业进入了投票平台,由广大市民通过网络和热线投票。最后,南京市房管局、南京市工商局、南京市工商局经纪人协会、南京市房地产协会经纪人专委会和现代快报组成了评委会,投票确定了“南京房地产十佳中介”名单。

快报记者 文涛

南京房地产 十佳中介名单

- 城开千居房产经营有限公司
 - 江苏中广置业有限公司
 - 满堂红(南京)置业有限公司
 - 南京市房屋销售置换实业有限公司
 - 顺驰不动产网络有限公司
 - 三得益房地产公司
 - 淘然居房地产经纪有限公司
 - 我爱我家房屋租赁置换有限公司
 - 网尚置业有限公司
 - 裕兴房产代理有限公司
- (排名按首字拼音字母顺序)

南京房产 52214558 展辉房产 52214668

尧化门 4/6 77m² 38.6万 精装三室 82091148 1/6 102m² 41万 精装 51792760 2/5 66m² 38.8万 07年精装 51792760 2/6 85m² 31.8万 经济适用房 66871156 8/6 93m² 37万 新空房 66873522 3/6 121m² 55.8万 有车库(可更名) 66873522	化纤新村 3/6 93m² 37万 新空房 66873522 3/6 121m² 55.8万 有车库(可更名) 66873522	五所村 2/6 50m² 38万 南北精装 52955343	太平村 3/4 79m² 38.5万 三室代户 51167369 3/4 62m² 36万 双南精装代户 51167369 1/5 97m² 23万 南北(可更名) 66933220 4/6 73m² 21.5万 双南精装 83826982 3/5 45m² 16.5万 南北简装 83826982 2/5 46m² 18.8万 精装 66871156 3/5 55m² 23.8万 南北精装 66933220	晓庄 4/4 50m² 22.8万 南全明 66878677 5/7 69m² 45.8万 双南精装01年小区 52976776 2/6 76m² 44.2万 双南(可更名) 51167369 1/3 48m² 25万 二室南精装 52976776 5/5 75m² 44万 双南一北 86052077 2/4 53+6m² 27.2万 南北精装 52955343 5/5 54m² 27万 双南简装 51792760	锁金村 2/6 44m² 38.8万 新精装 66878677 2/5 52m² 37.8万 简装 51792760 8/12F 95m² 88.3万 1/6 85m² 36万 经济适用房 66933220	吉祥山庄 5/6 81m² 50万 精装三室学区房 83913686 4/5 61m² 43.8万 南北学区房 66878677 1/7 74m² 51.8万 精装院 30m² 86052077 1/7 63m² 43.8万 南北北豪装 52955343 5/7 62m² 46.8万 南精装 52955343 2/6 44m² 38.8万 新精装 66878677 2/5 52m² 37.8万 简装 51792760 8/12F 95m² 88.3万 1/6 85m² 36万 经济适用房 66933220	幕府山庄 6/6 60m² 40.8万 南北全明装修 83913686 4/5 44m² 15.6万 热暖气 66871156 2/6 80m² 35.3万 南精装 83826982 1/6 85m² 55万 双南精装 66871156 1/6 81m² 51.8万 双南一北交 83826982 6/7 80m² 40.8万 双南全明 86681639 2/5 64m² 41万 双南可入 66873522	和燕路小区 6/7 67m² 50万 南北全明拎包住 83913686 2/3 44m² 24万 单室套 52955343 5/9 66m² 45.5万 南北 86052077 3/6 61m² 48万 南北精装代户 51167369 5/6 60m² 44.8万 全明小可入 86681639 5/5 49+5m² 34.5万 南北豪装 52955343 1/7 62m² 68.6万 二室全明精装 66878677 6/6 67m² 47万 精装交便 66878677	迈地铁口 5/6 40m² 28.8万 南北全明套特价 83913686 2/7 42m² 38万 南精装学区房 51167369 2/6 92m² 103万 豪装学区房 05年小区 52976776 5/5 66m² 35万 (可更名) 66873522 3/6 61m² 48万 南北精装代户 51167369 5/5 49+5m² 34.5万 南北豪装 52955343 1/7 62m² 68.6万 二室全明精装 66878677 6/6 67m² 47万 精装交便 66878677	北苑新村 6/6 59m² 43.3万 全明精装学区房 51167369 2/7 42m² 38万 南精装学区房 51167369 2/6 92m² 103万 豪装学区房 05年小区 52976776 5/5 66m² 35万 (可更名) 66873522 3/6 61m² 48万 南北精装代户 51167369 5/5 49+5m² 34.5万 南北豪装 52955343 1/7 62m² 68.6万 二室全明精装 66878677 6/6 67m² 47万 精装交便 66878677	迈地铁口 5F 46m² 30.8万 全明三室 52976776 2/7 44m² 28.3万 南单室套 66878677 2/6 84m² 81.8万 07精装拎包入住 86681639 4/6 63m² 65万 07精装代户 66878677 4/7 39m² 34.2万 精装 96年房 51167369 7/11 84m² 72万 双南精装送 52955343 5/5 65m² 19万 双南精装代户 66933220 3/7 63m² 46.8万 精装拎包入住 86681639
---	---	---	--	--	---	---	---	---	---	---	---

聘业务员 提成 40% 电话: 68856999

52214558 展辉房产 52214668

建康路 6/7 75m² 74万
精装全明送设施

长乐路 1/7F 48m² 44.2万
南北简装院 10m²

枫秦居 3/6F 65m² 63.8万
南北精装送设施

应天花园 5/7F 58m² 48万
精装南北双阳台

金虹桥 大套 5/6 82.48m²
91年 67万毛胚

拉德芳斯 4/18F 78m² 76万
精装全明送设施

海晏里 2/7F 51m² 49.8万
精装南北全明

洪武路 6/8F 93m² 98万
精装南北全明

五所村 2/7大套 102m² 89万
精装全明送设施

大方新村 3/2年 38万/属宁海山小

水佐岗 小套 2/7 52.23m² 96万
南北 50.3万精装

主城区 门面房 9000 元/m²起

绿岛华庭门面房/地址:长虹南路441号/电话:52405555

君驰华庭 欧式联排别墅

真正的特价 3920 元/平米起

另有少量门面房 5780 元/平米起

现场售楼:江宁禄口(奥斯博恩南)售楼热线:52778401

市区咨询处:振业房产 电话:52627210 免费专车看房