

淘房周刊 Estate

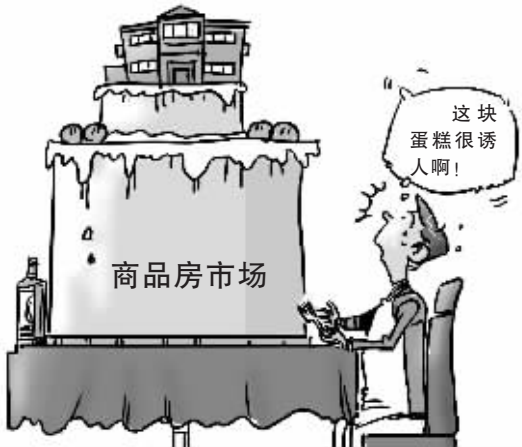
最权威的财富地产杂志

二手卖不动,中介卖起了新房

南京二手房市场年终盘点系列报道之三

2008年,南京二手房市场寒风涌动,中介行业加速调整,有的企业被市场无情淘汰,有的壮士断腕缩减店铺,更多的则是想方设法开拓市场寻求新出路。

近日记者调查发现,一手房成了南京大小中介的目标。网尚置业和21世纪不动产等中介公司凭借“好房换购”活动,已经进入南京30多家商品房的销售环节;利众、瑞居等多家中介筹划成立“南京市房联”,希望通过一二手房联动谋求代理销售开发商的楼盘。



漫画 俞晓翔

约三成中介关门歇业

数据显示,今年南京全市二手房的成交量不到3万套,比去年下降约三成;其中江南八区的成交量不足2万套,下降的幅度更是达到四成多。

业内人士估算,在今年的市场寒风中,到目前为止,南京至少有三成中介已经关门歇业。例如,曾经以代理学区房闻名的中介公司“康华”,在今年成为了历史;曾经豪言要开一百家店的“创辉”,一夜之间烟消云散……与这些业内耳熟能详的名字相比,这一年

消失得更多的则是那些大家连名字都不记得的小中介。昔日的华佗路中介一条街繁华不再;江北滨江大道中介一条街原来有20多家门店,如今剩下的屈指可数;江宁新亭路中介一条街日渐萧条……

记者了解到,大部分知名中介公司今年也缩减了门店数量,关闭了一部分亏损和不盈利的门店。以前一个门店平均每月做10多单,今年两三个月都做不了一单,二手中介行业的生意越来越难做。明年的形势复杂,前景难料,寻找新的出路迫在眉睫。

借“好房换购”介入新房

21世纪不动产房产集店景店长11月以来忙了个亦乐乎,他们店所有员工放下了其他工作,转而负责“好房换购”的具体事务。12月的第二场“好房换购会”上,他们更是在每个参展楼盘都专门留了负责人。主办方公布的数据显示,为期4天的“好房换购会”上成交房源超过了160套。这个数字对中介公司而言,是日常成交业绩不可企及的,其获得的佣金也是平常难以企及的。

在是买新卖旧。”网尚置业副总经理詹国健说,通过这种模式,购房者不用急于降低房价抛售房产,也不用花费时间和金钱去租房,贷款利息也由开发商买单,可谓一举多得。

对中介而言,不但可以收获一手楼的佣金,今后卖房时还能赚取中介费。购房者、中介、开发商、担保公司实现了共赢。由于效果明显,他们还推出了24小时不关门的“网上好房换购会”。

售出、新房降价怎么办、购房人还款能力不够怎么办,等等,这些问题可能随着首付款还款期的到来而爆发。

谋求一二手房联动

当下经营惨淡,南京一些中小机构也想到了一二手房市场,开始搭建平台进行一二手房联动。目前,包括利众、瑞居等在内的多家中介公司已经联合起来,准备和有多多年一手房代理经验的大公置业联合成立“南京市房联”。

据了解,该联盟将用联合的平台作为筹码,跟开发商谈判代理一手房业务。虽然多个中介公司旗下门店数量多少不一,但联盟下拥有的门店则可以达到100多家,每个店铺都会贴出代理楼盘的介绍,所有经纪人都可以带客去看楼。

这个中小型二手中介的联盟,开发商能否接受呢?有开发商表示,目前楼市比较低迷,一二手房市场联动是拉动销售的常见方式,“谁能把房子卖出去就是好事,就能拿到佣金。”不过,这种方式能否成功,尚须市场的检验。

你问我答

如何防范房子被另卖?

问:我与李某签订了房屋买卖合同,并支付了大部分款项,但是李某的产权证还没有办,我担心他会将房屋另卖,有什么办法可以预防?

答:《物权法》规定:签订买卖合同或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。你可到登记机构申请预告登记,确保优先购买权。不过,从可以办理登记之日起3个月内要登记,否则预告登记就失效了。

名字登记错了能改吗?

问:我和男朋友共同出资购房,但我发现房产证上只有他一个人的名字。我可以要求更正吗?

答:根据《物权法》规定,权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记,不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记,申请人在异议登记之日起15天内不起诉,异议登记失效。因此,你可以要求登记机关予以更正。

快报记者 张玮玲

咨询热线: 025-84783615

淘然居房地产

受拆迁委托急购套房50套 5天包售 房源热线:84708679

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座 资质证书:000837

精品房源	常府街正规门面 751m ² 4.2万/m ² 营业中租金高 84708679	洪武路 6/7 51m ² 45.5万 南北全明地势佳 84703509	天安恒隆花园 10/17 159m ² 209万 新空南北景观三阳台 84706129	月牙湖雅舍园 1/6 76.5m ² 82.5万精装修价优 84703069	宝船听涛 4/7 111m ² 160万 三南豪装送设临湖 84706129	凤凰和鸣苑 5/11 131m ² 183万 新空三南球小不临街 84706559	凤凰花园城 2/7 137m ² 123万 房2厅2卫双学区房好 84702659	花开四季 5/11 124m ² 179万 南一北精装暖气公园 84706129	华侨路 7/21 50m ² 49.8万 东南婚装 84703509	汇杰广场 17/28 463m ² 560万 精装宜投资 84708679	汇林绿洲三期 1F 155.21m ² 220万 豪装独院30m ² 阳光好 84706639
-------------	---	---	--	---	---	--	--	---	---	--	---

金基蓝钻 12/26 143m ² 180万 东南毛坯环优 84703509	莫愁东寓 6/7 87m ² 73万 三室景观地段好 84705659	欧洲城 12/18 160+20m ² 158万 精装送设送产权车位 84706559	仁园 4/6 37m ² 26.3万 04精装低价单室套 84703269	舒心苑 2/6 91m ² 77万 北全明精装送设 84709967	百家湖文化名园逍遥居 3/4 305m ² 222万 精装湖景 84703069	大明路碧水云天 8/9 134m ² 118万 豪装拎包入住急售 84701912	大明路商贸新园 5/11 105m ² 99万 豪装双南送设全明 84701833	枫丹白露 5/7 89m ² 108万 精装拎包入住高档小区 84709967	夫子庙一品嘉园 1F 136m ² 142万 四室二厅二卫全明特价急售 84706639	南农教师公寓00年 6/7 95m ² 82万 双南一北精装房佳 84703759	钟山山庄(多) 2/7 51m ² 40.8万 双南景观房环境佳 84705129
---	--	--	--	---	---	--	--	--	---	--	--

白下区	通宇花园 9/12 104m ² 112万 南豪装全明 84706639	王府园 2/7 68.5m ² 69万 精装双南全明地势好 84702659	五福巷 3/7 50m ² 40.8万 精装双南急售 84702659	新街口 2/7 58.2m ² 57.2万 精装全明拎包入住 84703759	新街口(98年) 3/7 100m ² 100万 精装双南小区好 84709967	新街口门面房 9/40m ² 808万 地跌券价优 84703069	一中旁(00年) 9/9 106.3m ² 106万 南北全明地跌券 84706639	约瑟夫公寓 2/7 44m ² 35.2万 精装全明 84701833	月牙湖畔之星 16/19 140m ² 188万 精装湖景 84703069	月牙湖花园 4/5 136m ² 162万 精装全明 84709967	郑和公园 4/7 152+13m ² 165万 优质现房豪装 84703269
------------	---	---	--	--	--	---	--	--	---	--	--

鼓楼区	长江新村 2/6 62m ² 55万 精装送设 84705129	长江花园 2/6 127m ² 139万 三南地下室20m ² 84701833	长阳花园 3/6 127m ² 140万 精装拎包入住 84703509	长阳花园 5/9 141m ² 155万 全明精装 84709967	辰龙广场 7/27 53.23m ² 49万 含契税 84705659	丹凤街 6/6 54m ² 45.6万 南北管气价优 84706559	典雅居 18/28 114m ² 96万 空东南商住 84709967	鼎新大厦 18/32 60m ² 60.8万 精装一中学区 84705659	龙凤花园 4/6 120m ² 152万 南北全明精装 84709967	龙江·枫亚苑 16/18 118.2m ² 185万 全明送车库 84703509	马台街 7/7 60m ² 50万 精装南北价优 84706559	名城世纪园 2/6 118.8m ² 120万 精装全明 84706639	南汽建设新村 4/5 50m ² 41万 精装南北管气 84706559	祁家桥 7/7 44m ² 35.2万 精装全明 84706559	千秋情缘 10/12 187m ² 226万 四南豪装含税 84706129	苏宁环球 22/26 317m ² 398万 东南景观 84703269	吉庆家园 2/6 94m ² 89万 双南精装 84703509	吉庆家园 2/6 107m ² 106万 精装全明 84702659	吉庆家园(多) 3/6 106m ² 94.5万 南北全明精装 84703509	嘉业阳光城 2/6 135m ² 142万 三南全明精装 84703509	建盛丽庭 2/6 73+10m ² 58万 双南全明精装 84706559	今日家园 5/6 93m ² 91万 精装送设 84701833	金虹花园 3/6 93.2m ² 122万 精装全明 84706639	金基唐城 3-5/5 195m ² 410万 市中心增 84706559	腾达雅苑 1/6 105m ² 86万 三室一厅二卫阳光好 84701912	万和源居 10/26 123m ² 121万 豪装三室二卫地铁 84705659	万科光明城市 4/18 97m ² 98万 精装通透明亮风景好 84703269	西堤国际 11/12 160m ² 143万 毛坯全明二期景观房 84706559	月安花园 5/6 122+19m ² 108万 精装全明送地下室 84706639	悦达新寓 5/7 67m ² 53.5万 南北全明房新 84706559	云河湾 8/18 65.14m ² 80万 南北全明精装 84706129	云锦美地 3/6 93.2m ² 122万 精装全明 84706639	玄武区	品庭旁(98) 6/7 99m ² 88万 双南一北精装 84703759	映山菁华(08) 1/7 76m ² 60.8万 08新精装 84703759	半山花园 1/7 167m ² 196.8万 南北全明精装 84706129	北苑之星 8/11 96.1m ² 85.8万 双南豪装送设 84705129	丹凤新寓 26/29 89m ² 79.5万 三室全明价低 84701833	东方城(多) 7/尖 70m ² 50.8万 双南精装送设 84705129	雨花区	安德新寓(02) 6/8 7113m ² 62万 毛坯还送露台价低急售 84701912	安德新寓(90) 2/7 72m ² 47万 双南一北精装全明 84701912	时光韵韵 6/10 106.23m ² 86.5万 景观3房2厅 84706559	阅城国际 2/11 133m ² 93万 新空阳光好价格急售 84701912	阅城国际 10/18 111m ² 128万 新空南北通透 84703759	下关江宁	峰尚国际(多) 4/5 300m ² 四季如春 顶级公寓 84703269	金陵中央 6/8 7140m ² 95.8万 含契税08年新空 84705129	桃源府别墅 独栋501m ² 750万 豪装样板间 84703269	东郊小镇 6/7 118.44m ² 68.5万 双南一北精装 84706129	莱茵东郡 2/4 103m ² 90万 豪华精装 84703069	欧陆经典 3/4 300m ² 200万 精装送露台影院 84703069
------------	---	--	---	---	--	--	--	---	---	--	--	--	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	---	---	---	---	--	--	---	--	--	------------	--	--	---	--	---	---	------------	---	---	--	--	---	-------------	--	---	---	---	--	--