

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

市场冷淡中介公司另辟蹊径

独立经纪人模式能成么?

南京房产中介近期又出新招,多家公司开始招聘零底薪的房地产独立经纪人。中介公司用90%甚至更高的提成来吸引独立经纪人加盟,希望在不增加成本的情况下增加收入,渡过市场难关。业内对此评价不一,有人说独立经纪人模式前景光明,是行业的发展趋势;也有人说这只不过是中介公司的无奈之举,目前还不具备发展空间。



漫画 沈明

现象

“招独立经纪人,90%提成等你来拿!”7月中旬,南京21世纪不动产房集店打出了这样的招聘广告。虽然是零底薪,但因为提成高,还是有不少人应聘。房集店店长透露,过去半个月,有近20人签约,成为该店的独立经纪人。但是对于这样的结果,他并不满意:“打电话咨询的比较多,真正签约的并不多,与我预计的100人目标还比较远。”

更早招聘独立经纪人的还有江宁的永帆置业。5月

中介招聘零底薪独立经纪人

30日,他们与上海的筑巢网签订合作协议,希望将这家网站在上海取得成功的独立经纪人平台复制到南京。6月初,他们在新街口设立了签约中心,开始正式运作。负责人潘一泓表示,截至目前,签约的经纪人为19名。“情况还比较艰难,市场不好,我们现在的重点是做租赁。与我们合作的重点是,现在只完成了一宗租赁单和一宗合作的交易单。”目前,21世纪不动产和永帆置业采取的都是门店和

独立经纪人同时运作的方式。

“现在的市场环境下,传统的门店扩张肯定划不来,公司要发展就只能另辟蹊径。”景店长对于招聘零底薪的独立经纪人酝酿已久,而近期市场冷淡则是促成他启动该模式的导火索。他说,7月他的三家店成交只有5单,要想增加业务量,扩充势在必行。潘一泓认为,独立经纪人的模式是互利互惠的,在当前市场情况下,合作是必然,资源整合有利于企业的长远发展。

观点

支持! 对经纪人和中介都有好处

“独立经纪人具有充分的吸引力。以我们店为例,原来经纪人的提成在15%到40%之间,而独立经纪人不仅提成比原来高出一大截,还享有更多的自主权。”景店长说,他们签约的独立经纪人中,一部分来自那些关门歇业的小中介,还有一部分来自大中介公司。他认为,无论是对经纪人还是对公司的发展来说,这种模式都有好处。

实际上,早在2004年,南京就出现了独立经纪人。原来经纪人的提成在15%到40%之间,而独立经纪人不仅提成比原来高出一大截,还享有更多的自主权。”景店长说,他们签约的独立经纪人中,一部分来自那些关门歇业的小中介,还有一部分来自大中介公司。他认为,无论是对经纪人还是对公司的发展来说,这种模式都有好处。

适的平台,把这些经纪人拥有的资源合理地整合在一起,从而发挥更大的作用。目前他正在四处寻找合作伙伴,不光是经纪人,还包括其他中介公司。

据潘一泓介绍,在美国有85%的房屋交易是通过独立经纪人来完成的。独立经纪人收入颇丰,受人尊重。独立经纪人用网络平台代替传统店铺,降低了经营成本,提高了经纪人收入,从而提高经纪人的诚信度和服务意识,继而在市场竞争中逐渐降低二手房买卖方的交易成本,有利于中介行业的健康发展。

“以后市场发展会形成两个方面:一部分是品牌的大公司,体系完善,信息不断更新,人员流动快;另一部分就是独立经纪人。美国的独立经纪人模式,就是我们未来的前景。”他还表示,希望政府部门加强对经纪人的管理,为独立经纪人的发展提供支持。

质疑! 缺乏基础前景不明

业内对独立经纪人也有不同看法。我爱我家市场部杨洁说,美国的独立经纪人模式建立在市场完善规范的基础上,独立经纪人依靠自身的专业知识和信息渠道,仅为交易的一方做代理,其角色更近似于律师。在国外,取得房产经纪人资格证书要具备很高的专业水准,类似于国内的律师资格证书,如果有不好的记录,处罚和备案制度也很严厉。但在国内,房产经纪人的素质和要求都不高,有的更像是“房虫”,低进高出赚取差价。独立经纪人在国内还不成熟,把国外的一套硬搬过来不适合。

顺驰不动产首席分析师温晓卿认为,独立经纪人平台资源整合效果难料。实际上,在网络发达的今天,大部分信息都是共享的,经纪人大多以自己的利益为主导,有好房源不可能拿出来共享。“目前,独立经纪人的模式暂时只能是梦想。”

快报记者 文涛

中廣置業
SINO REAL ESTATE

专业精神 值得信任

连锁店储备经理3人
专科以上文化,持经纪人证者优先考虑,熟悉南京地区不动产行业状况及发展,有两年以上品牌不动产公司销售管理经历

不动产经纪人10人
专科以上文化,持经纪人证者优先考虑,能吃苦耐劳,语言表达能力强,熟悉南京地区不动产市场

高底薪+高提成+8元午餐补贴,一经录用办理相关养老、医疗等福利。
有意者请带个人简历、身份证、学历证书的原件、复印件至管家桥9号华新大厦12楼培训部。
电话: 51980312 在线委托请登陆中广房产俱乐部 http://b763188.xici.net

全城免费委托热线
8008289650

更多更好房源请见周三晚报、周六快报

鼓楼区	<p>山西路祁家桥 35.5万 44m²/27 朝南价优单室套全明 83727447</p>	<p>玄武门地铁口 42.8万 59m²3/5 双南房型佳 83377907</p>	<p>湖南路裴家桥 43.5万 46.61m²4/6 黄金地段南北房型好 58830140</p>	<p>湖南路裴家桥小区 44.5万 46m²2/7 经典小 两房南北地势好不临街 83466720</p>	<p>水佐岗 45万 52m²5/6 双南地势佳 52213361</p>	<p>大桥南路戴家巷小区 45.5万 55m²3/7 双南 全明套型佳环境好 86290362</p>	<p>石头城公园旁 48万 51m²4/6 南北精装修环境佳 86290362</p>	<p>莫愁新寓(多套) 49.8万 54.1m²2/6 南北适合老年人住 83714637</p>	<p>水佐岗 53.8万 52.85m²2/6 精装双南送全套设施 83714637</p>	<p>许府巷(观音里) 54万 57m²6/7 南北环境佳地铁口 83377807</p>	<p>银城花园 55.5万 62.89m²2/6 南 北可带户口拉小学区 86221583</p>	
<p>龙江清河新寓 56.7万 60.08m²5/7 全明精装拉小套 86290361</p>	<p>银城花园 60万 63m²1/6 双南精装15m² 86371903</p>	<p>龙江宝地园 63.8万 70m²6/7 全明环境好套型佳 52213373</p>	<p>腾飞园 64.8万 64m²5/6 双南精装小区内 86291452</p>	<p>三牌楼大街 65万 65.26m²4/6 南北精装地势佳 83412550</p>	<p>福建路大校院内 66万 73m²2/5 双南 全明校内环境佳 83466720</p>	<p>定淮门7号 67万 67.78m²5/7 双南全精装 86371902</p>	<p>湖南路马台街 67.8万 76m²6/7 98年三套房价低精装 52213373</p>	<p>南瑞路(紫竹林) 68.8万 68m²1/6 双南一北精装修 83412550</p>	<p>龙江新和园 70万 74m²4/7 新空 毛坯03年封闭式 86291453</p>	<p>水木秦淮旁 70万 80.3m²1/6 精 装环境优雅适老 86611565</p>	<p>北京西路 72.8万 66m²5/6 双南精装全明 86371903</p>	
<p>龙江金润发旁 74万 81m²1/7 三室 精装院30m²多套 86290361</p>	<p>福建路港宁园 78万 79m²5/7 双南 全明精装小区内环境好 83466731</p>	<p>龙江小区 81.6万 85m²1/7 三房 双南全明精装20m² 86371901</p>	<p>龙江门面房 86万 53m²1/7 地势佳回报率 86200174</p>	<p>新城市广场 86万 64.2m²18/18 新空 挑高5米可用空间大 83727447</p>	<p>马鞍山路 88.6万 74.6m²4/6 省委 机关大院房型优29中 83727447</p>	<p>苏宁乐瑰园 102万 95m²2/7 双南婚装 8611235</p>	<p>康藏路5号 108万 106m²5/7 精 装三南厅大采光好 51980297</p>	<p>和会街90号小区 117万 93m²8/18 双南 全明精装三小50中 83466721</p>	<p>龙江天水滨江 127万 127m²10/11 新空毛坯多套拉小 86290361</p>	<p>龙凤花园 138万 111m²5/6 三室朝南精装 86221586</p>	<p>海德卫城 140万 104m²31/33 婚装前拉江景房 86200184</p>	
<p>金城花园 160万 144m²3/5 三南 全明精装小区环境好 83466720</p>	<p>许府巷(金贸花园) 178万 147m²2/7 豪装三南地铁口 83377807</p>	<p>龙江千秋情缘 185万 140m²3/11 精 装四室三南房型佳 51980275</p>	白下区	<p>中和桥超现房 41万 62.7m²4/7 南北小区内可带户口 84696341</p>	<p>四方新村 53万 70.2m²1/7 精 装全明采光佳多套 84270067</p>	<p>中山门李府街 54.8万 68.2m²4/6 双南 地段好另56平98房 84274996</p>	<p>王府园 55万 60.5m²6/7 双南精装正对花园 52213373</p>	<p>马府新村 58万 61.35m²6/6 双南采光极好环境佳 84403005</p>	<p>天空之都 68万 43m²11/38 挑高 豪装套型好办公首选 84403005</p>	<p>五马街小区 70万 80m²6/6 双南 阳台长8米储藏室大 84405775</p>	<p>鸿意星城多套 70万 92.4m²5/9 双南新空环境佳 51980304</p>	
<p>淮海新村 71万 59m²4/6 精装全明市中心 52213391</p>	<p>夫子庙环北(多套) 73万 76.3m²3/7 三室 全明07年底婚装送 84696343</p>	<p>梅花山庄 79.8万 79m²7/7 精 装送设施另有多套 84868601</p>	建邺区	<p>富丽山庄(特价) 88.8万 92.3m²2/7 全 明精装采光好小区内 84486670</p>	<p>梅花山庄多套 97.5万 86m²5/7 实 用装修房型好采光佳 84274290</p>	<p>首蓿园 100万 93m²6/7 实用 精装全明采光好 84274201</p>	<p>后标营2000年房 110万 109m²5/6 精装环境佳含税 84486670</p>	<p>卫岗美林苑 116万 103.6m²5/7 双南精装正对花园 84270067</p>	<p>光华门鑫园 118万 131m²1/6F 06房小区中新装不含 84486673</p>	<p>雅舍园 119万 99m²5/9 精装保养好有电梯 84868602</p>	<p>澳园(好房) 145万 107m²6/15 精装环境极佳含税 84486673</p>	<p>大地豪庭多套 145万 140.3m²11/4 新空景观含税性价比高 51980305</p>
<p>海月花园 145万 125m²1/6 精 装保养好架空送设施 84868602</p>	<p>紫金山水苑 165万 134m²1/5 精 装送设施架空含税 84868601</p>	<p>香格里拉东苑 170万 127m²8/16 三 南全明二卫不含税 84815940</p>	下关区	<p>虹苑特价 26.8万 41m²6/6 新空南北 86460732</p>	<p>南苑新村(急售) 41.8万 57m²5/6 实用两房清爽装修 86291452</p>	<p>南湖新村 41.8万 57m²5/6 实用两房清爽装修 86291452</p>	<p>南湖路 42万 50.42m²5/6 南北精装价格含税 86461134</p>	<p>茶南明园 49.8万 57m²5/6 价优可带3外户口 86567889</p>	<p>宏图上福园(多套) 54万 47.12m²7/7 新空单身公寓含税 52326911</p>	<p>南苑健苑(好房) 54万 67m²2/7 3室全新精装 86665641</p>	<p>茶南新福园(特价) 60万 67m²2/7 双南随时看房 86665641</p>	
<p>康怡花园东片 64万 73.3m²2/7 双南全明 86567889</p>	<p>新悦国际 66万 61.36m²16/27 挑高 5米可带户口地铁口易 51865421</p>	<p>新百花园 88.8万 110.2m²9/18 新空价低地势佳 86460751</p>	<p>奥体兴元嘉园 91万 117m²6/11 三室新空全明 86460751</p>	<p>西堤国际 96.9万 98m²16/19 一期 新空全明小区内景观 51865421</p>	<p>奥体新城 108万 115m²2/6 空房 86221586</p>	<p>爱达花园(00年) 112万 143.1m²5/7 精装价低无税 86460732</p>	<p>万科光明城市 112万 103.6m²11/18 08年精装可直接更名 52458242</p>	<p>典雅居多套 118万 119m²4/11 全 明精装正对中心花园 86611565</p>	<p>君园 120万 137.58m²3/9 精 装全明有停车位一个 86660849</p>	<p>清竹园(多套) 138万 140m²11/12 豪 装送设施金陵中学附 51865420</p>	<p>丹枫园 138万 133m²1/5 奥体名盘小区内中 51865421</p>	
<p>鸿仁名居(多套) 140万 133.6m²3/19 豪装南北环境好 86461210</p>	<p>木樨园 142万 134m²4/5 三 南新空全明小区内 51865420</p>	<p>云锦美地(多套) 152万 127m²2/11 高档花园式小区 86461134</p>	<p>奥体新城清竹园(多套) 208万 217.73m²5/5 不 临街小区内5层6有露 86660849</p>	秦淮区	<p>金陵小区 30万 42m²4/7 环境好精装送设施 58833970</p>	<p>黄家圩 42.8万 53m²1/7 00年房精装送30m² 51980285</p>	<p>热河南路 49万 62m²3/6 南北全明精装修 58830140</p>	<p>象山雅苑 50.8万 73.8m²2/7 精装南北全明价 83714637</p>	<p>迈皋桥地铁口 68.25万 52.5m²3/7 01年房正规小区 85552872</p>	<p>龙江百合园 82.5万 92m²2/7 精 装送地下室环境多 86200174</p>	<p>红山紫霞公寓01年 87.5万 96m²1/6 地铁精装全明架 85411059</p>	
<p>旭日景城(多套) 96万 120.35m²4/6 新 空毛坯带电梯学区房 85412656</p>	<p>金桥旁(亚都锦园) 98万 117m²14/20 双南一北全明 51980274</p>	<p>旭日景城 100万 123m²5/6 新空 毛坯含税送双地下室 85552871</p>	<p>红山山庄 102万 110m²2/7 地铁口栖霞建设 85552872</p>	<p>金陵世纪花园 105万 96m²2/7 双 南全明新空环境 83466731</p>	<p>百合华府 110万 137.51m²23/28 景观全明双南环境 58833970</p>	<p>清江西苑 112万 118m²10/11 双南精装户型佳 86291453</p>	<p>紫霞公寓 120万 129m²3/7 豪 装全明地铁口高楼层 85552872</p>	玄武区	<p>后半山园 48.5万 56m²5/6 中装南北全明全 84815940</p>	<p>北苑三村 48.8万 67m²6/6 二室 二厅双南不临街有 83412556</p>	<p>长白街三条巷 52万 56m²5/7 双南全明精装实 84815973</p>	
<p>佛心桥(多套) 59万 66m²3/15 南北全明环境好 84815973</p>	<p>珠江路 61.8万 60.12m²5/7 简装有小区九中 83377907</p>	<p>南林大 100万 84m²5/7 双 南一北精装环境佳 85411059</p>	<p>珠江路百仕园 120万 90m²2/7 2001年房小区含税 84486670</p>	<p>中央门(湖景花园) 186万 162m²10/17 精装景观房 83412556</p>	<p>风光里小区 24.8万 36m²5/7 全明 空送12m²地下室宜 52326911</p>	<p>琵琶小区 32.8万 36.61m²3/6 全明新空宜投资 52326911</p>	<p>洪家园宇泰园 38.5万 47m²2/7 01年 房全明全明价 84696341</p>	<p>泰虹高虹苑 47.5万 58.66m²2/6 毛坯房急售 84868602</p>	<p>来凤小区 56万 63.29m²4/7 05年精装可带户 52326910</p>	<p>居易时代多套 61.3万 62m²7/10 精装环境好带户 84274201</p>		
<p>三山花园 89万 92m²2/6 精 装送部分设施地段好 51980306</p>	栖霞区	<p>汇杰文庭别墅多套 366万 300m²1-2 双拼院200m²地铁 85412656</p>	雨花区	<p>雨花新村 38万 38m²1/6 带 30m²精装修采光好 52458242</p>	<p>翠岛花城 110万 126.6m²3/7 毛 坯全明小区内中 86660849</p>	<p>仁恒翠竹园 125万 119m²2/11 景 观房小区内精装送 52450402</p>	江宁区	<p>美阁新村 37.5万 60.1m²2/6 双南学区 52283024</p>	<p>竹山雅居 46万 82.08m²2/6 地 铁口精装送设施生 51980276</p>	<p>麒麟东郊小镇 48.8万 106.8m²5/6 三南精装价优 84274996</p>	<p>明月港湾 52.5万 84.62m²1/6 新空限时特价 52283194</p>	
<p>武夷花园(多套) 56.8万 87.1m²2/6 精装送设施采光好 51980276</p>	<p>开发区托乐嘉 57万 90.4m²6/11 新空优质小区 86665644</p>	<p>市政天元城 58万 104m²3/11F 新空地铁口 52162933</p>	<p>经纬花园(多套) 58.2万 80.7m²2/6 地 铁口全明精装送 52158756</p>	<p>东银花园 59.8万 114.8m²3/6 三房朝南简装 52283024</p>	<p>明月港湾 61万 97m²5/11 新 空全明双南环境 52158756</p>	<p>百家湖巴黎城 70万 123m²1/6 新空 毛坯房型佳架空一 52127120</p>	<p>天地新城 70.5万 114.1m²1/6 全明新空花园景观 52158723</p>	<p>岚岛别墅 78.8万 168.3m²5/6F 地铁口湖景房 52162913</p>	<p>高尔夫国际花园 80万 130m²3/11 新 空有地暖高档小 52162913</p>	<p>圆中圆 88万 133.7m²6/6 送 133.7m²阁楼20m² 52283194</p>	<p>秦淮绿洲 120万 165m²3/4F 叠 加别墅新空西户 52158723</p>	