淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

南京中介是这样“过冬”的

近几个月来,南京二手楼市持续低迷。市场萎缩,中介收入也就不容乐观,那么南京的中介公司在用什么招数“过冬”呢?记者了解到,有的中介选择暂时歇业或者改行,有的中介在磨练内功,还有的则在开拓新业务或是进行差异化竞争,以期在呈萎缩态势的市场中抢占更大份额。

“冬天”里,中介公司八仙过海各显神通 资料图片

苦练内功以便厚积薄发

南京二手楼市转入下滑通道后,中介公司的日子也急转直下。位于华侨路、江北、奥体、江宁的多个“中介一条街”都不同程度地出现中介门店关闭的情况。但是,越是楼市不景气,就越能检验出优质企业和优质产品,二手房中介公司亦然,经历市场波动,反而能历练出一批真正优秀的企业。

面对市场不景气,不少中介公司表示,“我们在寻求更好的生存方式。”其中有一部分中介公司选择的是修炼内功,即趁着当下行情不好,提升公司服务质量及员工的水平,以便在行情好转时尽快占据优势地位。专业做江宁二手房市场的南京帝丰房产公司总经理于华说:“最近两周的市场出现了转机,不过持续观望的气氛依然存在。在这种情况下,我们并没有一味地悲观,而是坚持诚信经营,控制在江宁的经营规模,为员工做更多的培训,利用帝丰在江宁的品牌优势留住客户,并用专业服务感动更多的客户。”

持积极态度的还有淘然居经纪有限公司董事长崔荣丽,她告诉记者,“目前的市场反而更能考验我们水平,公司没选择关闭门店或者裁员,相反,当下是留住好员工和吸纳人才的好时机。只要公司的服务跟上去,相信会争取到更多客户。”

拓展新业务多条腿走路

在房地产市场不景气的时候,综合性企业的优势就显现出来。南京部分房产中介也开始及时调整经营思路,将单纯的房屋交易业务过渡为交易、租赁一起做,或是转向房产开发或涉足其他领域,靠两条腿甚至多条腿走路。

今年1月,顺驰不动产就以其前瞻性眼光打探市场并做出反应,将房屋租赁作为一块重点业务进行推行。另外,对于一些小中介而言,单靠房屋交易获得的利润已经难以支撑,而比较兴旺的租赁业务则能使其继续维系生存。

另外,也有中介趁着当前不少地块都以底价成交的形势,将触角伸向开发市场。据记者了解,南京一家中介在山东运营项目开发,暂时弱化二手房效益不景气所造成的影响。也有一部分房屋中介开始做新盘的营销推广,或者帮开发商做尾盘销售。“中介公司毕竟有专业的销售经验和固定客户群,做房地产项目销售尤其是尾盘承销更有优势,也不失为一种新的发展思路。”南京坤臣投资顾问有限公司常务副总盛振亚告诉记者。

网络化经营延伸服务方式

在竞争越来越激烈的二手房市场,寻求差异化自然成为部分中介的另一条出路。由过去仅靠实体门店到房源和经纪人走向网络化,由大而全的管理架构到市场细分,南京房屋中介一直在寻求新的发展。

记者在采访中发现,我爱我家、满堂红、南京广驰等中介公司,都将网络化生存作为经营之道,将经纪人和房源资料通过网络传播,从而降低成本,也让服务方式得到延伸。南京广驰置业投资顾问有限公司总经理孔烽说道,“这是一条值得尝试的思路,让公司的信息得到立体传播,买房人和卖房人都可以通过网络或公布的电话号码直接联系经纪人,起到的效果不容忽视。”

深入社区化被动为主动

一般情况下,经纪人都是等待买卖双方打电话或上门来提供信息。但近来,“走出去”的方式被不少中介公司所用,比如说顺驰不动产、泰丰房产、大贺房产等,都采用社区行动的方式来扩大影响,让专业经纪人到居民当中了解需求和房源情况,变被动服务为主动服务,树立品牌优势的同时也能增加经济效益。

“深入群众不仅是为经济效益,更重要的是让客户了解我们的服务态度和专业精神,大贺房产长久以来都坚持社区行动,在城北有很高的知名度和固定客户群,这与我们采取的竞争方略密不可分。”大贺房产总经理陈晓吉这样认为。

快报记者 张玮玲

■你问我答

我能起诉二房东吗?

问:我今年6月在鼓楼区租了一套房子,后来发现这是二房东转租的,而且租房时她没有给我看房产证和身份证,我与她签了半年的租房合同,交了6个月的房租和相当于一个月房租的押金。后来房东找到我,说这个二房东只交了3个月的租金,而我现在找不到她,如果我找到了,能通过法律途径让她承担责任吗?

答:你可以起诉她。不过你要能提供你和二房东的合同以及房主与二房东的合同。在此提醒租房者,租房时一定要看到房东的房产证原件和身份证,即使是租二房东的房子,也要让原房东知道。

何时能行使房主权利?

问:在买二手房的过程中,买卖合同一旦签订,卖主就有权对此房子进行监管吗?是付完首期款做好银行按揭,还是拿到房产证的时候才能行使房主权利呢?

答:房子情况不同,交易程序会不太一样,所需的时间也不尽相同。您买的二手房是否需要通过银行赎回,您本人是否需要办理按揭,合同约定的交房时间等因素,都直接影响您行使房主权利的时间。

主持人:快报记者 张玮玲
咨询邮箱:
kb-jls@163.com

望子成龙 泰丰相承 泰丰学区房
关注定期发布三,六快报 重金招聘 83311132
学区房政策咨询:81639386 总公司地址:宁海路115号
房源网址:www.House365.com www.SouFun.com 更多房源请看数字电视810频道

汇林绿洲三期	成贤公寓	老虎桥	南外(成小学区)	省委房	东湖丽岛	西康路门面	长江之家	长江花园	金陵大公馆	石城家园特价	金陵御花园	北京西路九九公寓	佳盛花园
6/11 93m²162.8万 精装全明景观房 85957010	6/9 203m²350万三南一北高品质小区 66856335	6/7 96m²115万双南一北三室两厅全明 85959221	2/7 125m²150万三南精装全明小区 83750509	1/7 116m²149万院50m²豪装 13675179933	303m²303万独立双拼别墅豪装观湖送设 13337728133	1F 104+8m²186万营业中市口好 85957023	3/6 100m²128万精装拎包住高档小区 85957010	6跃7 172m²266万三南一北豪装送设施 66856335	9跃10 161m²235万双南全明高品质小区 86630550	6/7 225m²132万三南新空小区物管 66856320	2/6 171m²260万依山傍水 尽显尊贵 86633835	2/6 117m²145三室两厅两卫高档小区多套急售 86632796	9/9 170m²204万双南一北精装 85957031

琅小29中 剑阁路 5/6 49.5m²74.5万含税新装修 83028082
河海大厦 15/22 87m²124万三室精装 85957010
苏州路 4/6 59.6m²67.5万双南精装 83715351
江苏路 6/7 80m²85万双南精装 13675179933
拉小29中 3/7 88m²91.8万房型佳年代新另加14m² 85957023
公教一村多套 2/6 77m²136万绿树成荫模范小区 86633835
华瑰园 4/7 133m²245万三南装修全明 66856320
匡芦路 6/7 33.3m²48.5万朝南力小29中 66850121
山阴路 4/8 50m²76万精装南北房龄新 85957018
苏州路 6/7 63m²77万精装南北29中有院 85957031
武夷路 1/7 63m²76万精装南北拉小29中 86630550
沙塘园 1/7 57m²71万斤大房新全明加差10m²南师附小 86632817
琅小好房 2/6 69m²109万布局合理功能齐全 86633835
匡芦路 3/5 98m²133万双南全明环境好 86633835
山阴路 5/7 53m²72万南北全明力小29中 66856320
虎踞关43号 1/5 86m²91.5万院40m²加差10m²双南一北 51595401
武夷路 1F 49+30m²58.5万双南双卫装修全明29中 66856320
拉小好房 2/7 60m²61.8三室小区全明 86312980
南师附小 3/7 66m²86万双南一北全明房新小区 86632817
琅小好房 2/6 84m²128万三南一北全明拎包入住 86632796
匡芦路 3/7 96m²141.8万年代新精装全明 85957010
山阴路 7/7 71m²92万双南一北精装价优 83715390
马鞍山路多套 4/6 68m²73.7万双南二厅机关房 85957016
琅小力小分校 拉小好房 2/9 111.3m²133万三室全明年代新 86312980
南师附小 5F 73m²84万双南精装拎包住 13675179933
琅小好房 4/7 102m²184.5万双南一北精装琅小29中 66856335
虎丘路 4F 80m²113万双南全明房型佳 86630550
山阴路 3/7 55m²78万双南采光好力小29中 85957018
马鞍山路 4/5 47m²57.5万南北全明房型佳 86633835
碧树园 5/6 68m²87万双南精装环优 86633835
拉萨路 3/6 98m²142万双南精装高档小区 86633835
南师附小 27/27 62.5m²82.5万房龄新精装 85959220
玉泉路 6/7 55m²南北拎包入住琅小29中 66856335
虎丘路 6/尖 64m²81.8万南北简装价优 83715301
山阴路 7/7 79m²110万双南一北全明新精装年代新封闭小区 83715351
南东瓜市 5/7 66m²62万三室全明小区29中 86632817
碧树园 6/尖 84+35m²126万精装拎包入住 85959220
拉萨路 5/6 51.05m²65.6万双南房型优管气 51595401
成贤街 6/6 60m²72.8万双南精装天燃气 83715390
玉泉路 2/7 67m²117.8万双南房型佳 86632621
力小29中 3/6 56m²64万二室精装房型佳 83750509
山阴路 5/7 50m²75万南北精装年代新 83715390
南东瓜市 3/6 64m²65万29中双南房型优管气 51595401
芳草园 4/7 51.08m²70.5万精装南北全明琅小29中分校 85957021
峨嵋岭特价 3F 51m²61万机关小区拉小 85957016
大石桥多套 4/7 52m²61.5万双南04年精装经典房 85957023
玉泉路 4/7 74m²138万双南一北全明得房高 85957010
力小特价 2/7 54.8m²63.8万精装力小29中 66850121
山阴路 7F 79m²102.8万双南全明 6685320
南东瓜市 2/5 49m²47.5万双南二室一厅 83715301
芳草园 5/7 82m²96万精装全明景观房 66856335
峨嵋岭 3F 60.7m²63.8万南北拉小学区 66850121
长小九中 4F 43+13m²56万南北小区地势佳 83750509
玉泉路多套 4/6 58m²102万二室一厅全明独立大院送车棚 83750509
力小边 3/6 85.5m²105万三室全明三阳台 83311132
学区精选
峨嵋岭 1/6 60m²80.5万精装院子50m²拉小29中 86633835
长小九中 5/7 90.3m²108万双南一北豪装有物管 85957023
天目路 3/5 80m²148万三室全明年代新 83715301
力小旁 5/7 57m²80万双南精装全明力小29中 85959221
广州路 4/5 46m²50.5万南北全明拉小 86630550
网巾市 5/7 88m²99.5万南北装修长小九中 66856320
天目路 1/7 34.57m²42.8万朝南院10m²年代新电子门29中 66850121
力小旁 3/6 73m²104万三室精装拎包住 85957016
山阴路特价 1/7 50.7m²66万南北院15m² 85957018
赤小29中 芳草园 2/7 72m²90万双南一北装修 66856320
永庆村 6/7 58m²71.5万南北全明小区 86632817
网巾市小区 4/6 47m²58.6万双南小区环境佳长小 86632817
钱塘路 6/6 41m²66万南精装价优 83715390
南师大对面 6/6 61.19m²72.5万双南精装房型佳 86631310
山阴路多套 3/7 56m²83万双南精装 85957018
西康新村 1/6 62m²69.8万三室全明环境佳 85957016
蓝天园 1/7 85m²113万琅小分校三室地下室 51595401
怡景花园 11/26 70m²73万简装全明拉小 83715301
成小十三中分校 1/7 39m²28万有院子 13813855924
力小29中 西康路 2/6 73m²72.5万两室装修力小29中 66856320
北东瓜市 2/7 53m²71.2万两室精装 83715351
宁夏路 4/7 62m²80.5万双南新装采光佳赤小29中 66850121
琅小分校多套 1/6 72.6m²95.5万全明精装送地下室 85957010
怡景花园 26/28 73m²87万精装拎包入住房型佳 86631310
其它学区
汉口西路200号 3/6 76m²三室高档小区性价比高力小29中 85959221
西康路 4/6 53.4m²70.8万南全明房型佳价优力小29中 83715390
29中学区 宁夏路 1/7 81.6m²104.5万三室全明院40m²83715301
拉小双学区 怡景花园 5/5 55.08m²66万南北经典户型拉小29中 81639386
五台山小区 6F 90m²115万精装双南一北一中心 86312980
汉口西路 6/尖 80m²90万三南装加盖15m²83715301
西康路 1/6 57m²80万双南院15m²加盖20m²83715351
29中 2/7 62m²63万南北势佳 83750509
宁夏路 2/5 63m²76.5万双南精装赤小29中 86312980
拉小 10/26 84m²79.8万特价学区房宜投资 51595401
怡景花园 5/7 41m²51.8万南精装物管小区管气 83715390
游府新村 2/6 51m²66.5万南北装修游小 85957031
汉口西路 1/5 55m²58万居院大环境优 81639386
西康路 6/7 41m²53.5万全明小户型力小好房 83715301
29中好房 2/7 78m²82.5万双南一北房型佳 86630550
宁夏路18号 2/6 60m²76.8万双南精装赤小29中 86312980
拉小旁 5/6 48.4m²63万南北通透房型佳实际面积大 83715351
百步坡 1/6 108m²136万新精装双南院子 51595401
游府新村 5/7 40m²43万装修全明房型佳 85959220
仙霞路 2/7 96.07m²107万双南一北简装送顶定设施力小29中 66850121
西康路3号 4/6 87.16m²122万双南一北全明房型佳 86630550
重金收购各区学区房 电话 83311132
玄武学区 游府新村 2/7 52m²65万精装南北全明游小学区 85959221
仙霞路 2/6 83m²102万双南采光佳 85957018
西康路3号 5/5 85m²119万三房简装 83715301
北小多套 4/6 66m²104万双南精装年代新 85959220
金陵饭店旁 3/7 99m²88万精装全明一中心小学区 85959221
仙霞路 6F 64m²86.8万双南管气全明房型佳价优 83715390
西康路3号 3/6 58m²84.5万新精装双南房型佳 86631310
北小多套 6/7 66m²93万双南全明房型佳小区物管 86632796
王府大街 6F 56m²48.8万南北小区房型佳年代新 85957016
仙霞公寓旁 1/7 63m²95万不含税双南一北院50m²封闭院落力小29中 83715390
西康路3号 2/6 65m²97万南北精装拎包入住 86632621
29中好房 5/6 70m²83万双南精装全明 85957031
宁夏路18号 6/尖 81.9m²113万双南豪装送地下室 83715301
拉小好房 2/6 62m²68.8万南北两室全明价优拉小29中 83715390
北小特价 3/4 43.5m²65万南北两室环境佳 86632817
一中旁 27/35 100m²88万南北全明一中 66936620
剑阁路 3/7 68m²84.8万双南精装年代新 85957023
西康路3号 3/5 85.6m²118万双南一北小区 66856335
苏州路 2/5 41m²50万29中全明单室 51595401
宁夏路18号 5/6 78m²110万双南全明精装 66856320
拉小好房 23F 120m²135万三南三阳台房型好年代新 85957016
公教一村 3/6 87m²153.8万双南一北精装好年代新 66856335
镇江路小学旁 4/6 48m²34万精装两室一厅 83345990
剑阁路 6F 86m²102万三室一厅全明 85957016
西康路3号 4/5 84.6m²117.8万双南一北精装全明 13675179933
苏州路 2/7 69m²82.8万南北精装29中 85957031
宁夏路18号 1/6 40m²52.5万精装院子环境优 51595401
拉小29中 3/7 65m²78万双南全明拎包入住 85959221
公教一村 3/6 101m²三南一北全明高品质小区 83750509
瑞金北村 2/6 53m²49.8万瑞北小学 83028082
鼓楼区 山西路 58+18m²60万双南全明市中心 66856320
紫竹林连家店 1/7 60.2m²87万双门面主干道年代新 86631310
石头城风光带 3/7 54m²53万另有多套双南 13813855924
大沙帽巷 6/7 53m²48万南北简装地势佳 83351589
海福巷 2/7 88m²66万双南一北小区精装 66936620
兴都花园
6跃7 98+98m²48万含两证费 68857767
三牌楼 4/6 59m²56万南北全明三小50中 86632621
鼓楼广场旁 2/6 90m²113万双南精装明光好 85959220
紫苑多套 15/22 93m²101.5万三室全明双南 85957010
虹桥旁 15/22 93m²101.5万三室全明双南 85957010
如意里 6/7 55m²69.8万双南全明小区房型佳 83351589
四方新村(多) 2/7 78+25m²61.5万双南一北豪装管气 84488532
6跃7 67+67m²33.8含办证费 68857767
河海大学旁 1/7 98m²88万三室一厅全明年代新物管小区 85959221
省委旁多套 3/7 51m²48.2万双南阳光佳有小区 85957031
清河新寓 3/7 62m²54.8万精装送设拉小分校 84488532
杏林新村 3/7 87m²85.8万双南一北精装物管小区 86632796
丹凤街尖角营 3/7 76m²78.8万新婚房拎包入住 83351581
建康花苑 3/7 118m²115万双南双露台精装 84488532
5/6 83m²30万精装 68857767
汉中翠厅旁 5/6 76m²70.5万三室精装未住急售 86632796
省委旁 3/6 69.52m²68.5万双南全明小区 83715301
清江花苑 金陵大公馆旁 1/5 架空91m²110万三室二厅精装全明02年房 85959221
丹凤新寓 17/32 50m²50.5万单室房型佳 86630550
柳营农机所 3/6 60m²41.8万双南全明全明 66936620
4/6 103m²43万含办证费 68857767
华富大厦 4/32 127m²120万南豪装送设施明厅50m²物管小区 83715390
北京西路多套 1/6 63m²64万双南全明小区院40m²83750509
高云岭多套 2/7 69m²69.8万双南小区年代新 83311132
丁山宾馆旁 5/6 49m²38万二室一厅全明精装 13813855924
白下建邺区 大子庙琵琶小区 6/7 80m²78万小区双南全明 13675179933
壹城
2/6 83m²38.5万双南精装 68857077
宁夏路旁 3/7 88m²92万00年房豪装拎包入住车位 83750509
北京西路 5/6 73.5m²80万精装环境佳 86312980
佳盛花园旁 6/尖 58m²46万新婚装环境佳机关房 86631310
玄武区 朗诗熙园 12/25 48m²66万含锁高档小区 83028082
下关栖霞区 热河南路 7/7 51m²32.5万南北小区管气 83345990
6跃7 104+104m²52万地势佳 68857767
5/6 103m²47.5万可贷款含办证费 68857077
水利厅内 1/6 53m²54万02年精装一中心 85957023
南大附近多套 3/6 105m²118万三南年代新拎包入住 83750509
主城好房
安乐村 5/6 59m²43万双南小区管气 83345990
1/6 103m²57万精装院含办证费 68857767
水佑岗 2/7 53m²48万南北精装年代新 85957016
古平岗 1/6 64m²53.8万双南院20m²阳光佳机关房 86631310
水佑岗 1/6 81m²68.5万双南一北院子20m²价优急售 86632796
四卫头 5/7 68m²75万双南全明05年婚装 86632621
华阳佳园 1/6 66m²69.8万简装管气环优地下室 51595401
玄武湖旁 4/6 75m²70.6万双南一北全明房型佳 85957018
小杨村多套 3/7 53.7m²49.8万地势好 83028082
兴都花园
2/6 83m²35.5万简装含办证费 68857077
江苏路 4/7 73m²77万三室二厅豪装拎包入住 83750509
湖南路 6/3 83m²88.8万双南一北地势佳 85957031
南师附中旁 5/5 35m²29.5万精装设全双南管气 13813855924
玄武湖旁 4/7 69m²77万南北全明精装物业 86632817
家乐福对面 5/7 69m²52.5万小区双南全明 83345667
3/6 103m²38万价低 68857077
萨家湾 3/9 128m²112万三南二厅全明年代新 85959221
江北新区
上海路 6/尖 66.4m²60.8万双南一北精装一中心小学 85957023
国防园多套 5/6 69m²57.8万三室全明 85957010
渊深巷 3/7 75m²75万双南一北 86633835
台城花园 5/7 60m²86.5万精装送设施小区 66856335
朝天宫小区 3F 97m²82.8万双南斤大精装全明房型佳 85957018
1/6 128m²61万精装送院子70m² 68857077
上海路 1/6 84m²90万双南全明院30m²可经营 66856320
北阴阳营 4/6 40m²36.5万房型好精装 86631310
山西路 2/7 44m²35万全明地势佳 13813855924
佛心桥特价 6/6 53m²37.8万有投资价值 83028082
淮海新村 7/7 52m²46万南北精装小区中心 83351581
天润城
1/6 67m²30.5万简装送院子 68857077
2/6 84m²30.5万急售双南 85128522
上海路 4/7 70m²66万双南全明新精装 85957016
天津新村多套 2/6 70m²73.8万双南 85957010
牡丹里01年 3/7 72m²73.5万新精装送设拎包住 85957016
太平门34中教师楼 4/6 46m²40.5万南北精装景观房 83351581
御道园 1/6 89m²101万南北精装价优 66936620
1/6 89m²101万南北精装价优 66936620
6跃7 83+83m²42万含办证费 68857077
3/6 90m²33万六街区楼层好 85128522
上海路多套 5/6 81m²92万精装双南一北一中心小学 85957031
天津新村 4/6 70m²70万双南精装全明 85959221
颂德里 2/7 41m²33.5万南北精装管气 83345990
锁金三村 4/6 70m²62.5万双南一北02年精装有物管 85957023
瑞金新村 3/6 59.5+40m²62万小区精装 66936620
4/6 103m²40万精装 68857077
5/6 93m²31.5万位绝佳 68852767
4/6 89m²35.5万六街区双阳台 85128522
山西南村 4/7 57m²59万精装环境佳 86312980
紫竹苑 2/7 83m²86万精装拎包住阳光佳 85959220
三牌楼 4/7 52m²49万南北全明地势好 83345667
如意里小区 4/6 39m²34.8万大单室南北通透房型佳 83351581
富丽山庄 2/7 63+3m²52.2万双南双阳价优 66936620
7/11 108m²44.5万精装未住特价 85128522