淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

独立房产经纪人模式南京遇冷

中介公司积极创新经营模式渡难关

5个月前，南京中介行业出现一种新的模式——独立房产经纪人。先是在国内其他城市运作比较成功的筑巢独立房产经纪人联盟登陆南京，随后21世纪不动产、裕兴不动产也启动了这一新业务，南京独立房产经纪人队伍不断壮大。然而近日记者调查发现，在市场寒流冲击下，这种新模式运作并不理想。

独立经纪人被寄予厚望

据了解，独立房产经纪人根据业绩的累计可提取房屋交易总佣金的70%～90%不等，而普通经纪人仅能提取交易总佣金的15%～30%。也就是说，对独立房产经纪人而言，做一单生意的收入，可相当于普通经纪人做三四套房源的收入；对中介公司而言，则不需要像传统门店一样，给独立经纪人支付底薪。

记者了解到，这种零底薪高提成的独立房产经纪人，南京早在2004年就已经出现，但是因为多方面的原因，发展受到限制。今年6月份起，由于市场不好，中介公司为了开拓新的渠道，再次将独立房产经纪人推上前台，筑巢网南京公司和21世纪不动产展开了大规模的独立房产经纪人招聘。高提成吸引了不少经纪人的参与，其中21世纪不动产房集店半个月就有20多人签约，而他们的计划是招聘100名。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。

筑巢独立房产经纪人联盟负责人潘一泓认为，独立房产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，继而可在市场竞争中逐渐降低二手房买卖双方的交易成本，有利于中介行业的健康发展，其发展值得看好。

遭遇市场寒流成交有限

“成交量比较低，11月是最差的，到目前才成交1单。”南京21世纪不动产房集店景店长说，由于市场不好，公司旗下的独立房产经纪人近期有不少都处于赋闲状态，其中还有人自行歇业了。对于这种公司不用承担底薪、经纪人拿九成佣金的模式，他们一度寄予厚望，希望在减少成本的同时扩充业务。

但是，这种新模式运作以来，最好的成绩为一个月6单成交，与期望相距甚远。久而久之，中介公司对此也习以为常。“我们这种体制本来就比较松散，市场不好歇业也可以理解。”景店长说，受新房打折降价影响，二手房生意越来越不好做，他们原本的三家店近期也关了一家。

在上海运作比较成功的筑巢独立房产经纪人联盟是6月进入南京的，负责人潘一泓介绍，公司旗下目前有30多名独立房产经纪人。他们的业务以高端租售为主，这方面比较稳定，但是房屋买卖方面成绩一般。在江宁他们设有一个专供独立房产经纪人使用的门店，11个人中每月有两三个人能成交。与南京其他开展这一业务的中介公司不同，筑巢网采取的是佣金三七开，独立经纪人拿七成。潘一泓认为，并不是佣金提成越高越好，更重要的是公司能给经纪人更多的资源支持。

自9月上旬开始，裕兴不动产也开展了独立房产经纪人这一新业务。经过两个月的整合，目前裕兴旗下已经聚集了20多名独立房产经纪人。裕兴不动产南京公司副总经理夏小铁介绍，他们经纪人多的每月能成交3单，少的也能成交1单，目前这个队伍还在不断壮大。

对于这一模式今后的发展情况，景店长和潘一泓均表示，“将维持现状，再伺机发展。”

中介纷纷谋求新的出路

独立房产经纪人在南京运作并不理想，而二手房市场成交持续低迷，有不少中介公司都在谋求新的出路。有的与开发商合作，开展一手房、二手房联动业务；有的联系组织进行“万人团购”；还有进行新房、二手房换购的……在市场冷淡的情况下，中介公司为了在困境中寻求突破，可谓是想尽办法，各种各样的创新策略也层出不穷。一位业内人士分析说，“一切都是为了自救，不管用什么样的形式，关键在于能否渡过难关。”

进入11月以来，南京楼市降价打折的商品房越来越多，对二手房进行着一轮又一轮的冲击。从江北到江宁，从奥体到城中，中介行业正面临着巨大的考验。多家中介公司表示，在这种情况下必须创新，才能打破僵局，通过新的渠道维持运营。

快报记者 文涛

■你问我答

关于户口搬迁

问：我去年5月在鼓楼区买了一套二手学区房，是熟人介绍的，很多方面就没太在意。办理过户时，原房主户口还没迁出，对方承诺三个月内迁走。但直到今年春天我因孩子读书问题急需迁户口，原房主还以种种理由说暂时无法迁出，我能起诉他吗？

答：这种情况在二手房交易过程中经常遇到。一般来说，如果没有在合同中明确注明迁出时间和违约赔偿，买房人都很难胜诉。需要提醒买房者，在进行房屋交易时，双方最好提前明确约定相关细节，不能因为是亲戚朋友就放松警惕，可将违约金标高一些，或者只付部分房款，等户口迁出之后再另行付款。

关于产权过户

问：杨先生于三年前在建邺区买了一套房改房，付完全部房款并马上入住，不过他一直没办过户手续。现在杨先生想将此房转手卖出，需与原房主补办过户手续，意外的是，原房主于几个月之前去世，不知道这种情况下还能办理过户吗？

答：如果原房主已经去世，可以由其子女协助配合办理产权过户手续。但首先是原房主子女以遗产继承的方式取得该房产，然后以其子女的名义和杨先生办理产权过户。如果原房主的子女拒绝售房或者不配合办理过户，杨先生可以通过法院判决，强制要求对方完成产权过户手续。在此提醒买房人，买卖双方最好及早办理过户手续，免得因房价变动或其他意外给过户带来更多麻烦。

快报记者张玮玲

咨询电话：025-84783615
电子邮箱：zwlflying@126.com

快报·淘房专刊 订版电话:84573981

好房推荐
东城水岸公园多8/11 93m² 120万豪装双南景观 8470435
月安花园6/7 152+40m² 120万豪装拎包住景观 8470435
集庆门正规门面 66m² 108万高4.2米宽6米回报高 86853851
营苑新寓 5/7 61m² 41.5万学区房 86853851
新街口 2/7 67m² 62万三室套型佳 86853851
山西路天福园 6/7 93m² 123万高档3房精装 86853851
茶南思园 61m² 46万简装 86853545
乐瑰园 2/7 63m² 56万精双南 86853535
省委党校旁 4/5 69m² 61.2万03精三室双南 86853860
汉中门大街 4/5 71m² 59.8万三室双南管气出新 86853860
龙江宝地园 3/6 57m² 59.5万婚装 86853545
光华东街 3/6 85.8m² 58万简装 86853535
建康新村 7/8 71.3m² 57万三室精装全明 86853865
龙江宝地园 2/6 61.3m² 58.5万南北全明安静 86853851
锦达雅苑(多 1/7 105m² 86万精送5m² 地下室 86853545
三牌楼 2/F 59.3m² 42万精装 86853535
紫鑫中华楼王 11/20 181.5m² 146万豪装楼王学区 84704359
拉小本部 7/17 124m² 120万豪装全明中心花园 86853865
6/6 47m² 53万精装双南拎包住 86853860
银城花园(多 2/7 52m² 42万拉小学区 86853545
大桥南路 1/7 78+60m² 61.8万,双南院子精装 86853535
集庆门西城映象 7/17 124m² 120万豪装全明中心花园 86853865
北京西路 1/6 58+15m² 52.5万精装送院可停车 86853851
海福巷 53m² 23.8万/居精装双南景观高档 84704359
中央门 2/5 47.5m² 29.5万双阳台管气 68839148
拉德芳斯 9/15 140m² 110万三南景观高档 84704359
水佐岗 2/7 52m² 46.8万南北精装全明 86853865
爱达花园 4/7 53m² 37.8万精装全明 86853858
太平村多套 4/6 53.5m² 26.4万南北双阳台 68838184
紫藤园06房 2F 135.5m² 102万四室婚装全明 86853851
皇册旁太平苑 2/7 118.2m² 101.5万三南精装全明 86853865
王府大街 118m² 118万双南正规小区 86853858
太平村 5F 76m² 38.5万精装全明 68839148
湖心花园多 3/7 80m² 80.8万精装全明送设施 86853860
清江西苑 10/11 118m² 110万三室全明精装 86853865
德基大厦旁 3F 76.4m² 80万全明双南 86853858
尧化新村 5/6 60m² 28.5万南全明带户口 68838184
应天花园98房 5/7 82m² 64.8万精装双南拎包住 86853860
四平苑02房多 4/11 98.64m² 105万豪装拎包住 86853851
金陵世纪花园 6~跃 227m² 156万双学区不含税 86853856
南湖公园旁 1F 57.5m² 28万双南2室2厅装修 68839148
2/6 63m² 52.8万三室双南婚装管气 86853860
葛府新村02房多 7/尖 50.4m² 30万精装环美全明 84704359
胜棋里 2/6 55m² 51万精装送设 86853856
龙福山庄多01房 3/7 72m² 61万双南全明精装 86853860
安泰村 3/7 64m² 51万物管全明精装 86853865
7/10 105m² 87.8万环佳精装双阳房新 86853851
红山公园旁 2/7 105m² 87.8万环佳精装双阳房新 86853851
正规门面 1/6 53m² 110万集庆门主干道 86853856
三元巷 4/6 75m² 68万3房全明实际大 86853851
奥体新锐国际多 7/电 46.5m² 40万新精装地铁拎包住 84704359
孝陵卫 1F 58+30m² 42.8万新装修送院加盖 84704359

江宁门面 住宅
大学旁 沿街正规门面(58-550m², 3350元/m²) 现房
住宅(65-137m², 1800元/m²起) 可落户 预约看房
电话:52731189 15951074001 13913846729
发车线路:大学城46号;宏图大厦市房产交易中心接下;到达:周三、周六、周日8:30发车。

真鼎房产 湖边一栋58.58m² 8/21F 30万毛坯不.观百家湖(多)52285028
百家湖滨公寓 245m² 5-6F 90万毛坯含税 52285028
百家湖伦敦城 142m² 5/6F 81万精装满五年(多套)51180656
枫情家园 190.6m² 7/12F 92万精装送施观百家湖全景 52285028
文化名园 117m² 2/6F 77万精装含税(多套)51180656
高尔夫国际花园 136m² 9/12F 80万地暖高档小区 52150058
苏源漪和美地 236m² 1~3F 228万新空联排别墅(多套)51180656
海花苑 218m² 1~2F 200万叠加别墅新精装未住 52150058
山水华门 235m² 1~3F 250万新空含税另有高层别墅 51180656
百家湖巴黎城 200m² 5~6F 88万新空送平台 100m² 51180656
佳湖绿岛 350m² 独立693万豪装临湖独立别墅 51180656

易之居 52134496 15996363771
天景山公寓 65m²2~1 21万简装送储另2F120m²40.5万
南方有朋 68921690 68625591
谭桥公寓 4/6 90m²3~1 28万简装送储多套供选
如月康城 11F80m²2~2 45.5万新空送阁楼露台另1F110m²62万
南方花园 109.5m² 1/6 3-2-2 68万送储藏送院子
五小区(三期) 6/6 62m²2~1 38万精装送设施含税
84m² 2/6 2-2 58万精装送设
新塘小区 2/6 123m²3-2 32.2万新空送储18m²
78.6m² 7/7 3-2 45万含税新空
武夷绿洲 10/16 50m²1~1 27万新空另1F52m²精装30.2万
61.3m² 4/6 2-2 43万含税送储藏室
竹山路 3/6 32m²1~1 19.5万04年精装送设施
66m² 6/6 2-1 44万含税
诚聘业务员,有经验者优先

永帆置业 52765349 52765762
同曦鸣城 5/6 73m²51.8万精装送设施两房朝南
翠屏国际广场 10/11 76m²44.8万新空山景湖景房
百家湖伦敦城 6/6 142m²74万新空送110平露台
翠屏国际城 4/6 134m²76.8万边户
胜泰新寓 6/7 120.7m²63万精装送设施满五年
翠屏国际城 3/11 40m²24万位置佳房型合理
利民新村 1/6 52m²29万房型佳送院子满5年
翠屏国际城 9/11 40m²24万新空房型佳含税
金箔新村 6/6 73m²39万满5年户型合理
托乐嘉 3/11 122m²67万新空交通方便
金箔新村 6/6 58m²30.8万满5年交通方便
托乐嘉 10/11 37m²24万拐角房采光佳
挪威森林 10/11 98m²56.8万精装送设施观山景
托乐嘉 3/12 93m²53万房型佳

三天包销江宁高、中、低档房
无税房
顺达佳苑 72m²44万精装
湖滨一栋 55m²32万含税朝南观百家湖全景
文化名园 117m²75万豪装含税
别墅
百家湖 湖滨世纪花园 251m²150万观百家湖送车库
南方花园 70m²46.8万精装送花园
百家湖 67m²39.8万可带户口
21假日花园 142m²78万满5年含税装修 239m²112万送空中花园100m²
明月新寓 80m²48.5万精装
百家湖伦敦城 79.29m²42万两房价优
文化名园 176m²93万新空湖景房 267m²120万送空中花园100m²
西苑新寓 83.34m²48.5万套型好佳
长塘佳苑 117m²59.8万精装学区房送花园储
同曦地铁口 150m²80万豪装送设施 240.86m²195万含税送花园露台
金发公寓 83.34m²45万套型好学区房
百家湖伦敦城 108m²60万价优另多套
百家湖伦敦城 197m²88万跃层送露台120m²
佳湖绿岛独栋 230m²693万含税豪装花园200m²
书香名门 88.49m²57.5万4/6环境好
武夷花园 96m²59万满5年送阁楼
百家湖巴黎城 257m²150万豪装送车库花园80m²
山水华门 221m²210万高档别墅区花园100m²

春晖 85959370 13585110744
五小区 56.5m²5/6 2-1 32.5万精装满五年
天元吉第 85m²3/6 2-2 50万另有1F新空带院子
芙蓉园 66.4m²4/6 2-1 38.5万精装修送设施
武夷绿洲 93.6m²1/6 2-2 52万新空送储藏室不含税
东新城 73m²4/6 2-2 41万精装送设施
市政天元城 104.3m²3/11 2-2 56.5万新空不含税
禄口星汉城 75m²4/6 2-1 23.5万新空采光好
城中华意泰富 121m²12/16 3-2-2 64万不含税交通便利
新亭路 72m²1/6 2-2 40万装修送院子
地铁口套房 130m²3-2 5000元/m²新空
金东城雅居 80m²4/6 2-2 44万另有1F5F新空
门面房 76m²营业中 105万住宅性质

学区房专家
提供房源 政策咨询 83366229
房源网址:www.njcjfc.com

诚成居
城东月牙湖主干道门面1724m²一楼纯门面
门宽30米回报率高人流量大可停车 83737783

学区房专栏
琅小29中 力小29中
山阴路 7F 70.2m²91万双南精装力小29中 83750409
剑阁路 3F 73m²102万精装力小29中 85957001
华瑰园 5F 108m²185万琅小29中高档小区 66894988
扬州路 6F 68m²98万力小29中精装三室 66894989
芳草园 2F 63m²84.5万精装全明琅小 83750467
琅小29中 1F 79.1m²130.8万双南精装 66894988
西康路3号院 3F 85.6m²118万双南力小29中 83737783
钱塘路 1F 53m²102万精装双门厨(莲家园)琅小29中 66896169
琅小29中 1F 79.1m²130.8万双南精装 66894988
西康路3号院 3F 58m²85万房型好力小29中 83750467
钱塘路 6F 41m²60万精装琅小29中 83750409
琅小29中 6F 40.7m²60万独立大院 66894988
西康路3号院 3F 85.6m²119万双南力小29中 83737783
钱塘路 3F 72.14m²120万精装琅小29中 83737783
汉口西路200号 3F 75.1m²118万机关小区环境好力小29中 83750409
西康新村 1F 39+80m²88万阳光屋60m²养老 66894988
钱塘路 2F 56.5m²96万两室琅小29中 83750409
汉口西路 3F 100m²120万精装生活便利地势佳 85957001
西康路 2F 78.92m²105万小区物管 83366229
怡景花园 5F 55.8m²65万南北拉小29中 66896169
汉口西路 2F 85.5m²124万新装未住力小29中 66894988
西康路 3F 70m²98.8万双南力小29中 85957002
怡景花园 4F 41m²51万拉小29中环境佳 66894966
汉口西路 2F 61.25m²87万双南3室力小29中 83750409
天目路 4F 37.7m²68.5万三南琅小29中 83750409
虎踞关60号院 4F 59m²64.5万精装双南全明力小29中 83750409
力小29中(特价) 6F 61.2m²71.8万装修全明小区 66894988
虎丘路 4F 79.61m²110万双南全明力小29中 83737783
河海大厦 11F 97.5m²138万精装有物管 83366229
力小29中 3F 68m²85万双南97年房独立大院 85957002
广州路 6F 69.04m²78万双南全明拉小29中 85957001
河海大厦 15F 87m²122万精装全明力小29中 83750467
力小29中 5F 67+5m²92.8万全明精装房 85957001
仙霞路 4F 97.38m²125万三南力小29中 83750409
河海专家楼 3F 103m²138万精装全明力小29中 83750467
力小旁多套 4F 70.19m²85万全明力小29中 83750467
仙霞路多套 5F 66.5m²89.5万精装送设施 85957001
江苏路 1F 72m²66.8万双南装修亲小 83750467
29中学区房 6F 78+10m²89万三南精装29中 85957002
匡芦新村 1F 71.6m²108万力小29中院30m² 85957001
北京西路 3F 61m²55万精装全明29中 83750409
力小阴路 4F 50m²78.8万南北精装95年房力小29中 85957001
匡芦新村 4F 32.3m²48万力小29中申阁 66894988
剑阁路 2F34m²49万力小29中精装 85957002

江宁好房
复地朗香 联排178m²145万新空送花园 52073220
翠屏国际城 4/8 112.5m²70万新空房型好另有联排280m²175万观湖景送车库 52073227
帝景天城 独栋594m²671万新空位置好多套可选 52073227
翠屏国际城 联排270m²330万新豪装100万未住人 52073220
翠屏国际城 2/5 137m²85万精装套型好小区好 52073226
百家湖世界村 陈栋230+60m²290万送60万装修300平花园 52073226
翠屏国际城 联排270m²162万送装修靠山面水 52073227
翠屏国际城 10/11 75m²45万新空景观急售 52073221

北小成小 鼓楼区
文德里 3F 50.32m²60.3万双南精装小区 83366229
北阴阳营 4F 40m²37万精装环境安静阳光住 85957001
乾宁公寓 5F/9 124m²165万全明豪装拎包住 83750467
祁家桥 2F 43.23m²33万草室价优生活便利 86608838
成贤公寓 12F 136m²175万精装双南环境佳 85957001
四牌楼 6F 125m²150万三南四台全朝绝版户型有门卫 66896169
龙江小区 13F 58m²54.8万6精装 66894988
孝陵卫地铁口 6F 67.3m²44.8万双南军区房改房可带户口 83366229
公教一村 5/尖 63.5m²115万精装北小环境佳南北 66894966
汉口路 5F 83m²86.5万双南精装有大院 85957001
南秀村 2F 77m²75万南北精装 85957002
教院宿舍 5F 60m²63.5万精装双南拎包入住 83366229
营苑新寓 5F 68.23m²48.5万双南精装南北 85957002
公教一村 1F 53m²100万另3F 53m²92万北小环境佳 66896300
石头城 3F 57m²52.8万双南北有小区 66894988
清凉山庄 6F 47.15m²38.9万南北有小区 83750409
营苑新寓 6F 65.6m²45.2万精装南北 85957002
公教一村 2F 50m²89万双南精装北小 85957001
莫愁花园 3F 54m²44.8万精装小区房型佳 66894988
南秀村小区 5F 58m²53.8万全明环境佳 83750409
锁金村6号 3F 60m²49.8万双南房型佳有小区 66894988
兰园 1F 51m²78万南北精装院子北小 66896169
上海路 2F 76.5m²75.2万全明环境好 83750409
石头城新村 3F 52m²49.8万精装交通便 86608838
东恒阳光家园 1F 82m²78万精装 85957002
兰园 2F69.2m²110万另6F66m²94万房型佳北小 66896300
万科金色家园 5/18 127m²238万新空湖景房价优 83737783
后标营 2F97m²85万双南精装环境佳 66896444
兰园 6F 65m²82.8万精装北小物管95年房 66896444
马台街 4F 100m²95万双南精装黄金地段 66896444
玄武区
珠江路 6F 83m²73.8万双南一北简装 66896444
和燕路连家店 1F 82+12m²87.8万双门面迎大街营业中 66894988
土壤所 2F52.2m²75万另3F47.2m²70.6万精装北小环境佳 66896444
国画院旁 1F 70m²78万豪装拎包住院40m² 83750467
太平花园 3/6F117.5m²165万双南一北环境好 66896444
其他区
爱达紫藤苑 6F 196.2m²121万主城跃层特价会教 83366229
北京东路 门面1F37m²58.8万黄金地段旺铺 66896444
天津新村 4F 69.48m²71万双南环境佳 83750467
太平花园 1/7F93m²110万双南一北环境佳 83366229
琥珀巷 1F 88m²72.6万三南阳光好户型佳 66894988
东大宿舍 4F 55m²66万双南东大校区可停车成小 85957002
天津新村 2F 70m²66.5万双南精装环境佳 83750409
演武新村 6F 38m²38.5万南装修房型佳 66896169
建康大厦 24F 65.4m²62.6万双南精装未住 66894988
东大宿舍 1/4F 62m²75万双南环境佳成小院20m² 66896300
定淮门 2F 46m²36万精装交通便 86608838
太平桥南 6F 62.4m²62万双南94年小区 66894988
蓝旗街 4F 57m²23万特价房南航附中 66896300
红旗新村 1F 78m²82万全明成小南外附近 85957001
凤凰花园城 1F 97m²99万新精装三南院60m²阳光好 83750409
钟麓花园 5/8F 134m²175万精装送设施送车位小区环境佳 66894966
华能城市花园 1F 114m²186万精装高档小区成小 85957002
古平岗大院 2/7F58+5m²50万精装南北环境佳 66894966
新庄花园 2/7F58+5m²50万精装南北环境佳 66894966
翠屏国际城 4/11 39.5m²22万新空生活方便 52073221
百家湖 叠加246m²120万新空送院子60m² 52073220
水月秦淮 13/18 128m²75万位置好地铁物业景观好 52073226
水西门大街 5F 59.9m²49.5万08年精装地势佳 83737783
武夷绿洲 1/11 79m²41万新空地铁口 52073221
万欣翠园 8/11 143.8m²86.8万依山傍水另有1楼 52073227
江南青年城 8/11 117m²58万边户套型好 52073221
亲水湾花园 3/9 62m²44万精装挑高交便 52073221
奥斯博恩 10/11 75m²45万新空景观急售 52073221
天元吉第 1/6 127.5m²70万新空送花园70m² 52073220
明月港湾 2/18 80m²47万新空套型好价优 52073221
实小旁 2/6 67.5m²37万精装交通便利学区房 52073221
百家湖花园 4/5 69.6m²61.2万03精三室双南管气出新 86853860

六合东吴水苑 四桥出口处
三层独栋 三层水景 1988元/m²起送150m²花园 灵岩山风景区
咨询电话:025-57603911 57602209

写字楼出租 中山东路300号长发中心
高层写字楼26楼86+103平米(5.4米挑高)。光线好,毛坯(也可装修)。联系电话:13584027670
求购市区套房 15951809872

老山别墅 2388/m²起
与百里老山、万顷苗圃为邻
距过江隧道出口7公里
电话:51754778 13401966365