

小公司入不敷出屡关门,大中介抢份额趁机扩张 房产中介行业两极分化加剧

名企看台

居巢房地产 江北二手房专业中介

南京居巢房地产经纪有限公司创建于2010年4月,建于江北,目前拥有多家连锁店,根植于江北板块的二手房业务,主要从事二手房租赁、销售代理、信息咨询等服务。

针对中介行业长期以来存在的“虚假房源”、“诚信缺失”等现象,居巢房地产总经理胡承净认为,“诚信”是公司的立足之本,“我们发布的房源一定真实有效,坚决杜绝发布虚假房源的行为,一旦发现员工有这类行为将重罚。”

同时,不管市场是火是淡,中介公司的服务水平和质量都至关重要,居巢房地产努力提高服务质量,尽可能方便顾客,针对住在主城区的顾客还会专车接送,减少顾客的麻烦。

在公司管理方面,胡总颇有见地。“公司员工全部统一着装,挂牌上岗,不仅注重员工的个人形象建设,更注重员工内在素质的提高,“新员工入职前都要参加岗前培训,还有一个传统就是以老带新,老业务员会主动指导新业务员,使新业务员能够迅速熟悉业务,为顾客更好地服务。”胡承净表示。

居巢坚持客户利益至上的经营准则,以专业贴心的服务赢得了不少顾客的认可,胡承净说:“只有做到顾客满意,才能有更多的回头客,明年我们还会增开新店,为广大南京市民提供更多更好的服务。”

实习生 管鹏飞 快报记者 张玮玲

你问我答

没房产证 拆迁受影响吗

读者刘先生问:我老家农村的一套房子只有宅基地证和规划许可证,没有房产证,拆迁时有影响吗?

《淘房》:首先要弄清楚房屋土地的性质,如果是属于农村集体土地性质的房屋,一般都没有“房产证”,只有一个“宅基地使用证”。有了这个证,碰到拆迁一样可以得到相应的拆迁补偿。

主持人:快报记者 张玮玲 咨询热线:58598186

市场

小中介难以支撑要关门

“现在根本不敢回想2009年那种情形,开个门店就赚钱,哪怕是夫妻店,支张桌子挂了房源就有成交。而如今,很多中介门店都冷冷清清,好不容易来个客户,也大都只是咨询一下,最多是陪着看几套房子,很难成交。”一位中介老总向记者表达他的无奈。

记者走访了位于城南和城中的几家房产中介门店,上午11:00左右,有的店里竟然只有一位

经纪人,还是趴在桌子上休息的状态;还有一家门店,上午10:30才有工作人员开门。而更惨的,就是彻底关掉转让了。据一位资深业内人士透露:今年关掉的小公司有数百家,尤其是那些不知名的中介公司,经济实力比较弱,市场一不好就撑不住了。即使是有的大公司,也会对门店数量和所处区位进行调整,以节省成本及增加收益。

大中介看好市场忙扩张

与多家小房产中介公司关门更张相反的是,大型品牌中介反而看好市场机遇进行扩张。6月,链家房产进驻南京。8月,在二手房市场哀鸿遍野之时,世联地产旗下“世联行”登陆南京。9月28日,江苏广厦投资咨询有限公司暨21世纪不动产南京分部开业仪式举行,标志着21世纪不动产正式进入南京。另外,满堂红、中广置业等品牌公司也不曾停止扩张的步伐,陆续新开门店。

对于不断扩张的缘由,中介大腕一致认为是“看好南京二手房市场”。21世纪不动产南京投

资方——广厦置业投资方天一投资董事长沈长明表示,相比传统的房地产开发,南京的存量房拥有更大的市场和更广阔的前景。主攻高端市场的南京世联行总经理汪涛说,南京二手房市场中高端物业成交占比不到20%,世联行会专注于高端物业运作,并逐步完成对南京各个高端物业板块的覆盖。中广置业市场部经理金鑫也表示,10月份以来,中广置业统计的房源量和客源量均呈上涨态势,说明购买力客观存在,一旦政策环境好转,成交量一定会集中释放,中介行业前景可期。

建议

市场越冷清,选中介越得谨慎

“每当二手房市场转冷的时候,都会有大批小房产中介倒闭,2008年,曾经的江北中介一条街都几乎不复存在,今年的调控政策持续得更长,力度也更大,所以关掉的门店也更多。”南京淘然居房地产经纪公司董事长崔荣丽告诉记者。那么不难推断,由此而带来的客户利益受损也会更严重。

据记者采访了解,相对来说,品牌公司拥有更完善的管理机制,即使由于战略调整而暂时关

闭某个地段的门店,或者某位经纪人由于工作岗位调整而带来的客户对接问题,都会妥善处理。“公司会提前进行业务对接,将原有的客户资源和房源交接过来,不会像小公司那样‘一关门了之’。”金鑫介绍说。另外,她还表示,品牌中介的门店覆盖面很广,信誉也更有保证,更有利于客户买卖或租赁房屋,越是市场环境不好,选中介时越得谨慎,可向媒体或亲戚朋友咨询后再行事。

随着限购、限贷政策的施行,南京二手房市场陷入长期冷清的态势,尽管房主给出较大让价空间,但购房人对后市降价抱有很大希望,导致成交量一再跌入谷底。随之而来的便是多家小型中介公司入不敷出,不少干脆关门歇业,相反的是,大中介对后市比较乐观,相继进入或扩张南京市场。

快报记者 张玮玲



市场长期冷清,曾经繁荣的华侨路“中介一条街”如今的生意大受影响 快报记者 路军 摄

案例

交易没完成,中介关门了

读者石女士今年3月份通过城南一家房产中介公司卖房,她卖的是一套位于来凤小区的70多平方米的老房,以改善居住条件为目的的她,想卖掉房子的同时用售房款尽快在附近的皇册家园买入一套大点的户型,中介公司帮她找到了下家,不幸的是,就在进入贷款程序的时候,负责她这单业务的经纪人突然辞职,没过多久,这家房产中介公司干脆关门了——这让石女士深感措手不及,接下来,买家的贷款受到影响,石女士迟迟拿不到房款。

无奈之下,石女士和买房人只好找到另一家大型品牌中介再次申请贷款,一两个月后便拿到了房款。整个卖房过

程大概持续了半年之久,严重拖延了她的换房计划。

记者做了一些了解,除了石女士遇到的这种情况之外,一旦所合作的中介公司倒闭,买房人和租赁客户的利益同样会受到损害。

据业内人士介绍,买房人的置业计划同样会受到影响,因为之前通过原公司看过的房子可能就无法购买了。再具体到租赁方面,一般来说,在租赁合同期限内,租客和房东之间如果发生纠纷,当时负责租赁业务的中介公司会进行调节,尤其是有些家具或家电损坏时,租赁经纪人可以起到一定的证明作用。如果中介公司倒闭,将不利于纠纷的协调与解决。

Advertisement for 居巢房地产 (Juchao Real Estate) featuring a large grid of property listings with details like location, area, and price. Includes contact information: 58656966, 13357830123.