

淘房

买房卖房是大事,安全放心最重要!近年来,越来越多的南京人选择通过专业的房产中介买房卖房。南京网上房地产统计数据显示,截至6月25日,今年南京房产中介公司中最高卖出了1680套房,日均卖房超过10套。南京人究竟选择了哪些房产中介?各家房产中介公司有什么不同?在“2012年上半年南京房产中介销售排行榜”中,我爱我家、中广置业、满堂红、1+2联合不动产、链家地产、利众置业和大贺房产等位居前十名,《淘房》将为大家一一解读。

□现代快报记者 文涛

淘房

以下内容详见“现代快报精品周刊”

ios&Android下载方法

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可阅读!

南京房产中介上半年销售排行榜发布

找中介的多了 前十名共卖房五千多套

南京网上房地产统计数据显示,截至6月25日,南京今年二手房共成交20655套,房产中介成交套数排行榜前十名共成交5535套,占总成交量的近三成。其中,前三名我爱我家、中广置业和满堂红共成交3276套,占总成交量的15.98%,这个数据比去年高了近4%。2011年这三家公司也是前三名,成交量只占总成交量的12%。虽然今年楼市调控依然延续,但是房产中

介业绩却明显比去年高。以我爱我家为例,截至6月25日该公司已经成交1680套,日均成交超过10套,这个数据比去年全年的2400多套只少了约700套,日均成交套数更是远超过去年。我爱我家市场部总监胡娟娟说:“总体来说,南京委托中介买房卖房的一直在持续增加。”

据不完全统计,目前南京有备案的房产中介公司超过1000家,有从业资格证的房产

经纪人8000多名。除了前十名占据了总成交量的近三成,保守估计目前南京通过房产中介成交的二手房应该超过了五成以上。满堂红南京公司总经理袁小玲说,因为种种原因,还有很多买卖双方自由交易的,实际上也是通过房产中介成交的,该公司就有不少,也就是说通过房产中介成交的占比可能更高。

“在北京,链家地产一家公司的成交量占比就超过了总量

的30%,南京房产中介还处于发展阶段,还有很大空间。”链家地产南京公司总经理黄月平说,无论是参考国外还是北京上海等一线城市,未来通过房产中介买房卖房的只会越来越多。中广置业副总裁韩俊说,专业的房产中介能让人们买房卖房更放心更省心。随着行业的规范,南京人对于房产中介的认可在不断提高,找中介的必然越来越多。

中介怎么选? 各家中介公司各有绝活

南京目前有多家房产中介,各家公司有什么不同?该如何选择?从“2012年上半年南京房产中介销售排行榜”上可以看出,有近三成的买房人选择了我爱我家、中广置业、满堂红、1+2联合不动产、链家地产、利众置业和大贺房产等中介公司。这些公司的共同点是,都是较为规范的大型连锁中介公司,规模较大有一定品牌影响力,而且经过了一定的时间积

累后有较好的口碑。更重要的是,它们有各自的特色和绝活,在某些区域或者领域得到了较为普遍的认可。

其中,我爱我家是南京房产中介中规模最大的,拥有的门店和经纪人都是最多的,基本能做到服务全市各个区域。该公司在南京房屋租赁市场上有绝对优势,上半年平均每月为近2000人租到房子;中广置业拥有户数不多却能力超强的

一个经纪人团队,是业内公认经纪人个人能力最强的,上半年该团队有一名经纪人卖出了30多套房子;满堂红在南京率先推出一二手房联动业务,通过满堂红不仅能买二手房,而且能买到不少新房;1+2联合不动产拥有一个全本科学历的“金牌店长”团队,高素质人才确保了其高品质服务;链家地产的100%真房源等各种创举,进入南京不到一年,就得到了南京

人的广泛认可;大贺房产多年以来专注于城北市场,是南京人在城北买房的主要选择……

随着房产中介的日趋成熟,竞争也越来越激烈。只有那些规范操作,不断提高服务水平的中介才能得到市民的长期认可。此外,市场也将逐步细分,各家公司独有的特色则将成为他们的核心竞争力,广大买房人也能根据自己不同的需求选择不同的中介公司。

同比去年上半年少卖1000多套,环比去年下半年却多卖5116套
南京二手房市场恢复平稳行情

年中将近,过去的半年南京二手房市场经历了一个逐步回暖的过程。南京网上房地产统计数据显示,今年1月1日到6月25日,南京二手房共成交20655套,环比去年下半年多成交了5000多套。从3月份开始,南京二手房成交量已经连续三个月超过去年同期。在利率下调、贷款放松和优惠增加等众多利好消息刺激下,众多买房人频频出手,下半年二手房市场成交是否会继续走高?业内人士认为,市场逐渐平稳是肯定的,但是是否能够全面超越去年还要看下半年的成交行情。

二手房成交连续三月见涨

受楼市调控影响,很长一段时间南京二手房市场都持续低迷。2011年6月份开始,市场出现连续9个月的寒冬,其间二手房的月度成交量均不足3000套。2011年下半年,南京二手房半年仅成交15539套,为三年来最低。2012年前两个月,低迷仍在延续。1月份仅成交1611套,创下月度成交量历史新低。2月份,月度成交量仍不足3000套。

今年3月份开始,二手房市场出现明显转折。3月份成交量高达5552套,是14个月里成交量最高的一个月。“刚需持续观望大半年后频频出手买房,带动市场回暖。”中广置业副总裁韩俊说,这是积压需求的逐步释放。我爱我家市场部总监胡娟娟说,从3月份开始市场有明显好转的迹象。网上房地产统计数据显示,此后的三个月成交量均超去年同期。4月份为3501套,比去年4月多了近300套,5月份4413套,比去年多了1200多套,6月1到25日已成交3371套,比去年多400多套。

今年1月1日到6月25日,南京二手房共成交20655套,同比去年上半年少了约1000多套,但是环比去年下半年多了5116套,平均每月比去年下半年多成交800多套。

下半年成交可能继续放大

为什么上半年市场会出现逐步回暖迹象?业内普遍认为,一是各种利好消息的刺激。上半年,央行不仅多次下调存款准备金率,而且三年来首次降息。同时,首套房贷款利率优惠出现,多家银行给出8.5折利率。胡娟娟说,降息和利率优惠使得购房成本降低,推动了南京人的买房需求。二是房价小幅下降后趋于稳定。国家统计局公布的数据显示,今年5月份,南京新建商品住宅连续11个月环比降价后首次止跌持平,同比下降3.6%;南京二手房住宅价格环比下降0.1%,同比下降4.8%。这显示南京房价并没有大幅下降,而且正趋于稳定。

综合各方面因素,业内普遍认为去年下半年那样惨淡的市场不会再出现,今年下半年

南京二手房市场将延续上半年逐步回暖的趋势。链家地产市场部经理舒莉莉说:“2012年是买房年,房源多选择范围大,而且新房降价促销多,二手房价比较稳定,比较适合买房。”1+2联合不动产总经理耿海涛也认

为,下半年出台更严厉的调控政策可能性不大,市场很可能延续上半年的行情。在这种市场环境下,刚需购房者遇到合适的房子应该及时出手。

现代快报记者 文涛

南京二手房每月成交数据年度对比(单位:套)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月
2009年	3317	4721	8069	8974	8216	9152	42449
2010年	5683	2399	5698	8798	3733	2731	29042
2011年	6378	2652	4087	3219	3253	2921	22510
2012年	1611	2207	5552	3501	4413	3371	20655

(2012年数据截至6月25日)



二手房市场逐步回暖 资料图片

楼市动态

北京
二手房成交均价回升

从二手住宅成交量上看,2012年第25周北京全市二手住宅网签总量为2788套,环比前一周的网签总量下跌了8.4%,但比去年同期大幅上涨了45.6%。成交价格上据链家地产市场研究部统计均价为22168元/平方米,成交价“连续多周维稳”,但连续多月高成交状态并未带动整体价格明显上涨,各区域价格涨幅不尽相同。

6月中上旬,北京市二手房住宅成交量8194套,环比上涨了18%,预计6月份成交量将会在1.2万套左右。据分析,由于城六区二手房住宅成交占比在60%-70%左右,为市场成交主力。市场回暖期需求增加明显,房源消化速度也都超过郊区,虽然同比降幅依然在10%左右,但业主的议价空间减少以及部分调价,使得成交均价开始回升。但与城区不同的是,郊区虽然成交同样火热,但价格并没有变化,特别是通州依旧保持环比下降的趋势。

据《北京晨报》

杭州
部分二手房价格回升

据透明售房网数据统计显示,6月(截至26日)杭州共成交二手房1978套,其中主城区成交了1559套,日均成交60套,环比增加约3.3%。6月份各周的成交量均呈回温态势,6.11~6.17一周二手房成交更是创新高,成为今年单周成交量最高。6月21日当天八城区成交了122套,成为今年成交量最高的一天。根据目前的二手房日签约数据,本月杭州主城区二手房有望突破2200套大关,创下自2011年1月以来的18个月新高。

随着6月8日央行降息的消息发布,不少房东仿佛嗅到了楼市即将“火热”的气息,纷纷抬高价格,房价即将上涨的呼声也越来越急迫,造成不少刚需和改善购房者加快入市步伐。事实上限购政策和二套房贷的限制未放松,“降息”措施仅能起到稳定市场的作用,很难刺激市场大幅反弹。

楼市的火爆无外乎三个原因,一是信贷政策的刺激,二是刚需和改善型购房者的大量爆发,三是开发商降价跑量营销手段的成功。市场成交的放量,让不少二手房业主窃以为楼市的春天即将来临,自行调高挂牌均价。一些房东对挂牌价的连续上调,反映了二手房业主对市场把控的不严谨,对后市走向过于乐观。

价格方面,据盛世家家的成交数据统计,6月杭州主城区的成交均价为20136元/平方米,环比上涨了约7.7%。供需两旺的市场局面,是导致二手住宅成交量持续回暖的主要原因之一。需求增加促使房东涨价意愿强烈,尤其是对于市中心部分稀缺房源来说,价格有了明显的上涨。

据《今日早报》