



■行业内部新一轮的大洗牌迫在眉睫,二手房市场对一手房市场的影响初露端倪;
■二手房交易资金监管亟待规范,增强品牌影响力、走多元化发展道路、提高诚信度成为中介发展的必要条件。

换天 中介晴空在哪里

□本报地产评论员 李磊

相关链接

国外二手房市场占主导

据中国房地产信息网发布的消息,国外房地产市场中二手房交易活跃,成为市场占主流位置。

●美国:二手房越旧越好卖

据美国房产交易的有关统计资料,在大城市中,所成交的4套房中,二手房至少占到3套。

美国人买房子,对周围的环境很挑剔,而所谓环境也无非是交通方便、周围有好学校、社区安全。可以说,符合这些条件的房子基本都在城市的繁华区,在这种地段基本没有新建的房子,都是二手、三手乃至四手的旧房子。即使有新建的房子,那价格也绝对不是一般人能承受的。因此,在美国买房子,大都是买二手房。

近年来,随着移民大量进入,二手房的购买者又增加了一支生力军。近年来,美国连续降低利率,为想买房的人开了绿灯。由于二手房持续走高,美国银行都很看好住房贷款市场,不断推出新的优惠措施,降低贷款门槛,刺激人们贷款购房。

●澳大利亚:二手房带装修

在澳大利亚买房可通过报纸的广告或房地产经纪人了解房屋信息,澳大利亚的住房不管是新房还是二手房,一般都装修齐全,购房人基本不必再额外开支。在澳大利亚买二手房也可通过银行提供的贷款购买,贷款金额可占到整个房价的95%,贷款期限长达25年。

●法国:城市郊区二手房好卖

法国住房紧张,54%的法国人有自己的房子,其余的人都是租私人住宅或者住公有住房。虽然近年来法国政府加大了新房的建设力度,出现了一批新的住宅,但由于价格不菲,部分法国人还是选择在城市郊区购买比较便宜的二手房。

●英国:七八年就换一次房

在英国,70%的人拥有自己的住房,许多人不到30岁就能有自己的房子。大多数中产阶级家庭基本上都拥有自己的小楼或高级公寓,条件相对差一些的也能住上门户独立的房子。不过,英国人经常“弃旧从新”,每隔七八年就要换一次房子,因此,二手房市场也很活跃。

另外,在英国中央银行降息的带动下,住房贷款利率不断下降,任何人,只要有职业和工资收入,都可申请抵押贷款,贷款期限一般为25年。这也使英国的住房市场更趋完善。

(张雯雯 整理)



品牌化经营成为中介发展的方向。

刚入冬,房地产行业便冷风劲吹,房产经纪行业限外,再加上中天置业事件的冲击波,房产中介首当其冲,整个行业集体遇冷。

深圳房地产中介受中天事件影响显而易见,北京、上海等地中介亦不能置身事外。房产中介行业内部所存在的问题开始浮出水面,行业内部新一轮的大洗牌迫在眉睫,二手房市场对一手房市场的影响初露端倪。

把资金和中介分离

深圳市英联国际不动产有限公司董事长郭建波认为,中天事件暴露出来的资金监管上的巨大漏洞,“我们在法律上是明令禁止房产中介代为保管款项的,并在深圳、上海、北京等地都出台了资金监管新政。但是由于实际操作中的不到位,导致了资金在中介手中滞留。因此,把资金和分离,由第三方来进行管理,比如银行或者产权交易中心等通过设立专门的帐号,专款专用,这将有利于实现资金的透明使用。”

资金监管还涉及到一个十分重要的问题,那就是房地产中介担保公司的资质问题。中天置业也是实施了资金监管的房产中

介,担保公司是长盛担保,看上去似乎很中规中矩,但是,不为人知的却是——长盛担保竟然是中天置业的子公司。当一个房产中介公司,如中天置业,裁判和运动员集于一身导致的结果只能是监管无效,资金链上漏洞百出。资金监管和担保公司资质一体两面,都亟待规范。

品牌经营成为方向

一般大型品牌公司的置业顾问都会接受专业的市场、业务、权证交易、产权过户等方面的培训。公司往往会以雄厚的资金为保障,规范统一的管理模式,从规范业务流程上杜绝欺骗顾客、赚取差价的事件发生。有些品牌公司还为客户

提供资金监管服务,给买卖双方带来了安全感,品牌经营成为方向。上海佑威房地产有限公司研究中心主任薛建雄认为,加盟模式可以有效降低中介运营成本,分散经营,还能减少经营上的风险,从而增强了自身的竞争实力。

走多元化发展道路

随着经济发展、生活方式的改变,客户的需求日趋多元化。例如假日经济的到来,造成短期租赁市

场的升温;更多的年轻人走出家门,寻求合适的合租伙伴。针对这些多样化需求,中介公司必须在原有的服务品种上拓宽服务范围,塑造综合服务品牌。如推出免费房产咨询服务、限时销售、合租等业务。不要把鸡蛋都放在一个篮子里,走多元化发展道路,可以增加盈利渠道,做到东边不亮西边亮。

薛建雄认为,中介必须采取全新的运营模式,一定要摒弃此前“收房卖房,赚取差价”的简单经营模式,转向“加强咨询,提供服务,帮助投资者理财”上来寻求市场的突破。而实际上,一些大型的中介代理公司都根据自身的资源优势,正在积极开展多元化的服务,比如如东鹏转向二手房、诺和兴办装修公司、东骏和恩来参与房地产的投资等。这些业务与销售代理业务互为支持,相得益彰,将十分有利于提升整体的竞争力。房地产中介企业出现资金漏洞问题,时有发生,但似乎都有此次中天置业老总携款逃跑一事如此吸引人们的关注。中天事件折射出的房地产中介行业的问题,该如何应对才能避免多米诺骨牌的倒下?带着这个问题,我们访问了上海佑威房地产有限公司研究中心主任薛建雄等业内人士。

业内观点

中介从业人员看市场

●原中天置业朱先生:

我是原中天置业的员工,门店关门后跳槽到中原地产。公司出事前,我们已经听到公司出了问题的传闻,但是没有想到事情这么糟糕。上海门店关门后,员工迅速跳槽,很多人都选择了抗风险能力比较强的品牌中介企业。我认为,中小企业抗风险能力不强,公司收缩经营,关闭门店的事情经常发生,时刻面临失业的威胁,心理压力很大。品牌中介信誉好,实力强,对员工来说,心理比较安稳,没有后顾之忧,才能更加积极地投入到工作和服务中去。

●21世纪不动产薛先生:

中天事件是一个恶性的事件,对房产中介企业有很大的负面影响。款项被挪用甚至不翼而飞,使得房产中介企业的诚信度大打折扣,这很容易失去消费者对我们的信任,这对开展业务是十分不利的。一些中小房产中介利用信息不对等吃高额差价,挪用款项进行投资,这些都应该在以后的工作中杜绝。房产中介是服务性行业,提供优质、高效的服务是企业竞争的根本。随着一批中小企业的洗牌出局,品牌中介的规范化经营,将会改变目前中介行业潜规则大行其道的现状。只有这样,才能树立起整个行业的良好形象,促进行业不断发展壮大。

●策源行西藏分行王小姐:

房地产中介企业的规范管理也很重要。这次中天置业的老板蒋飞之所以能够卷款逃跑,除了资金监管不到位外,公司内部的财务管理也是很重要的原因。报纸上,我们看到报道说,中天置业的财务帐号竟然就是蒋飞的个人帐号,这几乎是说公司所有的款项都放进了蒋飞的口袋。这在严格按照现代企业管理理念进行治理的公司来说,简直是不可以思议的!公司各项管理制度,尤其是财务制度的规范管理,对于实现个人财务和公司财务的正常运转非常重要。我们中介行业一定要引以为戒,规范管理。

●诚信地产闸北店张先生:

房地产中介企业要时刻关注市场变化,并根据市场形势的变化正确地调整自身的市场策略,以万变应万变。我们知道,和往年不同,入秋以来楼市整体的走势低迷,二手房成交量下降,这直接影响到房产中介市场的缩水。在这种情况下,大多数房产中介企业都采取了收缩战线的策略,以降低成本,减少风险。但是中天置业却逆流而上,在上海、成都等地大肆扩张门店,造成了他们资金吃紧,影响到了公司的正常运转。因此,关注市场变化,并作相应调整,对受楼市影响最为敏感的房产中介来说就显得尤其重要了。

(李磊 整理)