



上海二手房全年交易量接近 32 万套创历史新高 疯狂过后，中介行业大战持续升级

□地产评论员 蔡琦雯

2013 年二手房市场的回暖，让上海中介经纪行业赚得“盆满钵满”，业绩较 2012 年超出一半以上。业内人士预计，2014 年的市场会更为稳健，中介机构的收入也会同步提升，但竞争也将更为激烈。

业绩增长近 8 成

今年沪上中介行业业绩普遍“飘红”。据上海中原研究咨询部统计，今年全市二手房中介成交金额预计可以达到 3920 亿元。而按照总价 1.6% 左右的行业实际收佣率，全市中介的业绩额可达 62.7 亿元，较去年上涨了 78.3%。

另外，今年品牌房产中介顺势扩张、竞争加剧。尤其是一些品牌中介，在今年产生了更强烈的服务比拼意识。例如，汉宇地产推出了进社区服务和线上服务、德佑地产推出了“客户年”服务等。

上周三，位于闵行古美路的德佑地产旗舰店正式开业，这是德佑地产的 166 家门店。“2013 是个‘销售年’，在市场全面回暖的背景下，德佑迅速扩张，今年新开 80 家门店，员工数也从年初的 2000 多人扩充到现在的 4000 多人。”德佑地产董事长兼总经理邵非表示。

与德佑地产一样，中原、汉宇都在今年把门店数提高了 30-50% 左右。根据汉

宇地产数据显示，截至 12 月，上海品牌房产中介的门店总数同比增长约 25%，全市房产中介门店数量预计超过 1 万家。

市场回暖是主因

“可以说，今年中介行业借到了二手房市场的‘东风’。”对于飘红的业绩，上海中原地产董事总经理谭百强认为，市场回暖是主要的也是首要的原因。

据汉宇地产统计，截至 11 月，今年上海全市的二手房交易量为 29.5 万套，预计全年将接近 32 万套，而此前 2009 年的交易量最高，为 29.8 万，这意味着今年二手房交易量将创出历史新高。

回顾今年市场，3 月二手房的疯狂成交无疑让全行业记忆深刻。单月二手房成交量突破 7 万套，创下史上最高，中介公司人员必须加班加点到交易中排队过户，这种景象可谓“空前”。

汉宇地产董事总经理施宏骞认为，社会对中介机构的认可度提高，也是业绩增长的重要原因。

近年来，伴随着电商平台、一二手房联动模式的成长，中介行业走出了单一的门店服务模式，地位逐步提高。

据上海中原统计，近三年二手房市场中约有 6 成的买卖是通过中介达成的，而今年这一指标已经上升到 7 成。另外，通过中介的新房交易量占全市新房交易

量的一半左右。

未来竞争将加剧

然而，业绩上升、快速扩张背后，品牌房产中介将面临更多的挑战。

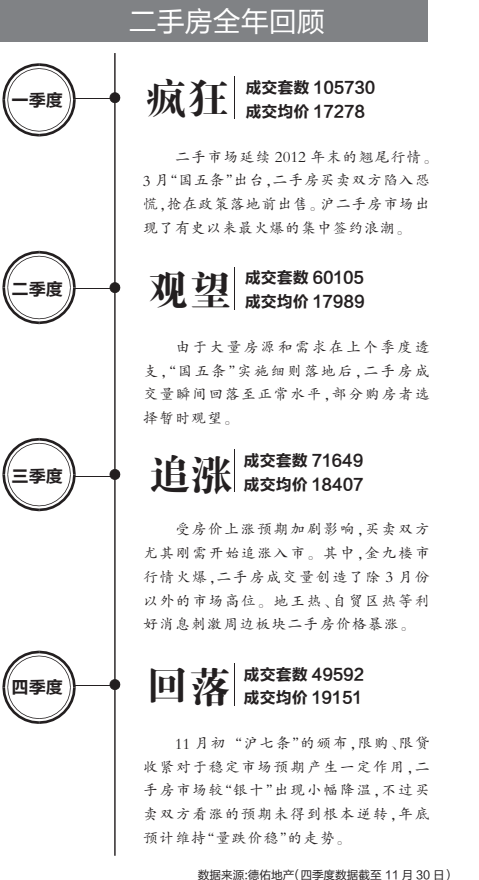
今年 7 月底，新浪微博上某网友爆料的沪上“太平洋房屋出走门”事件在行业内引起了波澜。随后有报道称太平洋房屋准备向业务空白区域开设新店，于是准备从现有门店抽调员工支援新区域，不料遭遇员工激烈“反抗”，引发“出走”。

据上海太平洋房屋相关负责人表示，目前门店都在正常运营，因离职而出现的空缺岗位，目前也得到补充。

可见，此次太平洋房屋事件正是近来房产中介行业高速扩张引发的负面效应。

另外，今年上海房价涨幅超 2 成，对此，业内关于新一轮调控的猜测也愈演愈烈。有人称，明年将迎来比今年更大的换房风潮，这会使已经揭开大幕的行业竞争更激烈。2014 年对中介行业来说，会是一个行业混战与洗牌年。

“2014 年，对于房产中介行业既有机遇也有挑战，但我认为机遇依然更大一些。”施宏骞认为，随着上海自贸区的建设，人口导入的进程还会加速，需求将继续升温，房价长期上行的趋势基本不变。另外，随着土地和新房价格走高，二手房市场的潜力更加巨大，中介机构的收入也会进一步提升。



轻松实现城市安家—— 爱久家园：新型租赁公寓爆红楼市



近日，位居中原成熟生活板块的爱久家园推出总价仅 20 万元起的精装全配租赁型公寓产品，引发了大批买家的火爆追捧，成为楼市中又一人气爆红的楼盘。据悉，作为新兴的租赁产品模式，爱久家园主打 30-50㎡ 的精装全配公寓，价格在 20-35 万元之间，租约年限为 18 年，是市场中性价比极高的租赁型产品。

30-50㎡ 户型，
总价仅 20 万元起

当下，“高房价”给人们造成了极大的买房压力，不仅有众多的年轻人群无法实现轻松置业，更有大批的中老年人群也由于无力负担高房价而无法改善自己的居住条件，而爱久家园则推出新型租赁模式，能够有效解决“高房价”问题。

爱久家园主打 3 种优质户型，能够满足不同人群的居住需求。其中约 30 平米的一房，总价 20-25 万元；约 40 平米的一房一厅，总价 25-30 万元；约 50 平米的二房一厅，总价 30-35 万元。精致的小户型设计不仅合理控制总价，更能让人们住的安心舒适。

成熟生活板块，
坐享双轨便捷交通

以往，人们在上海安家置业，想要买到低价格的产品只能往偏远郊区选择，而爱久家园则打破了这一现状，项目位居中原板块核心位置，尽享中原板块成熟的生活配套设施，周边生活大卖场、菜场、银行、邮局等各类衣食住行配套一应俱全。同时，项目还与城市新贵之地——新江湾城仅一路之隔，更近距离毗邻城市副中心——五角场商圈，10 分钟(5 公里)车程便可领略繁华之上的都市生活。此外，8 号线、10 号线环伺项目左右，项目更备有接驳班车连接，人们出行极其方便，同时众多的公交线路更遍布小区附近，能够便捷直达城市各个区域。

品牌家电全配，
奢享精装居住生活

一直以来，市场中备受人们追捧的便是精装修房子，而爱久家园则不仅是精装修的产品，更是家具家电全配的贴心人居，人们只需拎包即可入住，完全省去装修及买家电的麻烦。

在爱久家园中，所有产品皆涵盖了生活所需的所有家电设施。其中具体包含进户门锁，三重安全设置(IC 卡 / 密码锁 / 钥匙)；老板牌电磁炉、油烟机；海尔牌热水器、洗衣机；格力牌空调、冰箱；32 寸创维液晶电视；全套环保板式家具；所有卫浴洁具均为国内知名品牌。

(欧阳禹平)

总价 20 万

双轨环绕◎中原成熟板块◎精装全配

新江湾旁安个家!

(十八年租赁权)

电话:35352929 地址:杨浦区国伟路300号

开发商:上海爱久建设发展有限公司 网址: http://eh.jiaju.sina.com.cn/2929home

品牌公寓 品质保障 100% 品牌公寓

LIVINGS HOME

爱久家园

品牌公寓 品质保障 100% 品牌公寓