

二手房市场危机

《新民楼市》独家对话沪上品牌中介大佬

上海中原董事总经理谭百强

二手房市场稳健前行

□地产评论员 蔡琦雯



“下半年,市场应该会迎来一段清淡但相对平稳的发展。对于“二手房市场已步入又一个寒冬”的说法,措辞过于悲观,我觉得用“秋天”来表达或更合理。从楼市健康的角度来说,调控的效果在不断好转,需求结构越来越贴近真实的自住需求,对房价快速上涨的约束力也有显现。”

以市场为导向提高服务

市场动荡是行业洗牌的加速器,我们最不愿意看到的就是服务质量的下降和行业的混乱,影响到行业的发展前景。我认为政府应该牵头,加强行业规范指导。例如,对一些基础中介服务内容、酬劳做出明确规范约定,对一些可选择的弹性服务,提供更多成长空间,让市场来决定其价值与回报,这样做,可以鼓励中介行业为社会提供更多附加价值。

我们在危机面前要适应市场,以市场为导向,做好服务平台和完善管理体系,优化成本提高服务效率。要获得优势首先要服务模式升级,对顾客而言买房最关注的就是购买房源安全,接着是信息对称,从而做出正确判断。服务要围绕这两点做“文章”。其次是成本控制。

为了更好地提升服务品质,上海中原发布了“5s”服务体系,即诚信(Sincerity)、专业(Specialty)、安全(Security)、实力(Strength)、满意(Satisfaction),旨在提高服务品质,规范服务流程,在行业内起到一个模范标准作用。

战\略\目\标

中原地产以二手市场为本,拓展一手市场

谈到中原未来的战略,谭百强表示,中原有自己的既定目标,不会强求,将顺势而为。对于一二手联动,他介绍,中原一直以二手市场为本,拓展一手市场的战略没有变,今后的目标是把整合后的业务份额越做越大。

五月买家陆续入市,二手房交易回暖

据上海中原研究咨询部数据显示,5月以来,二手房交易热度高于4月,成交量较4月增加了两成左右;价格方面,挂牌价较上月上涨1-5%之间,中环部分区域议价空间稍有放大,内环挂牌量几乎无新增价格上涨,外环挂牌量新增较少挂牌价稍涨。

5月初,刚需买家支撑市场,成交以外围次外围小户型为主,后改善买家陆续入市,中下旬成交量增加,成为本月的成交小高潮。从5月下旬起,刚需板块二手房市场

有回暖趋势,部分买家一改观望心态,加快入市步伐。上海中原地产研究咨询部从中原地产九亭板块多家分行了解到,近期看房客户比上半月增加至少一成,成交量也相应放大,买家购买意愿较大,考虑周期明显缩短。

自3月国五条政策出台后,买家先后经历了恐慌——观望——心理防线放松的过程。目前来看,国五条政策尚处于悬空状态,政府部门也未有出面说明此项政策作

废,故此政策对当前市场尚有警示意味,若价格上涨太快必然会倒逼其出台。

此时该不该购买二手房?上海中原地产研究咨询部总监宋会雍指出,目前房价走势未有下降趋势,卖家心态日益坚挺,建议购房者尽快置业,以防后期房价上涨。当然,他建议购房者需考虑好自身需求,理性置业,改善型买家尽量做到一步到位,刚需买家则需考虑稳妥,尽量放缓脚步。在贷款操作上,事先做好准备工作,确保一切过程顺畅。

一周数据

二手房销售热度板块TOP5

买卖板块	本周均价(元/平方米)	热销楼盘
周浦片区	18002	御沁园、东丰林居、康桥老街
高行片区	29899	碧翠园、绿地威廉公寓
北蔡片区	23696	培花新村
金桥片区	27070	正旺苑、东陆新村
真如片区	22736	阳光威尼斯

*据上海中原研究咨询部数据显示
本周(5.29-6.4)热销房型为两房、三房房源。

二手房租赁活跃板块TOP5

买卖板块	本周均价(元/平方米)	热租楼盘
北蔡片区	2701	万邦都市花园
六里片区	3410	锦绣华城
江川片区	1806	鹤北一街坊
周浦片区	1541	汇枫公寓、印象春城
杨东片区	3391	东城新村、锦绣满堂

*据上海中原研究咨询部数据显示
本周(5.29-6.4)热租房型为两房房源。

地产品



《地产品》6月刊

《地产品》6月刊现已新锐上市

上海地产的“倒爷”

“倒爷”们或整体打包出售,或拆分散售……虽手段各有千秋,但无不在这“倒”字上大做文章。

二套房贷并未放松

目前银行仍执行“认房又认贷”政策,卖掉唯一住房后,仍须执行二套房贷政策。

精彩活动

2013年5月10日至2013年7月15日携手景瑞地产推出“发现最美长三角摄影大赛”重磅活动,聚焦舟山、太仓、常州、湖州、泰州、南通、绍兴、上海8座长三角城市,用镜头记录城市的发展与变迁,东南亚豪华双人游、高端单反相机等多重大奖等你来拿。

相关报名方式请关注本刊及活动官方新浪微博,也可拨打本刊订阅咨询热线。

- Classic地产品
- 20年城市之印摄影大赛

021-5404 8951
189 1626 1796



扫描二维码关注《地产品》官方微博

实习机会

对媒体工作满怀憧憬?对房地产市场抱有热忱?年轻有干劲,却没有一个让你施展才华的好平台?机会来了,《地产品》实习主笔招募!编辑、设计、摄影、美编、摄影、营销、市场、发行,各个部门都有让你一试身手的好机会。一个有实力有活力的团队,期待同样能力出众的你!

相关个人信息请发至邮箱: 67084972@qq.com