

对话谭百强 把准市场脉搏 创造行业神话

无论是罗斯福的“炉边谈话”，还是乔治六世的“国王的演讲”，领袖的声音总是在不经意间，如一盏明灯照亮前进的方向。上海中原董事总经理谭百强接受媒体专访，揭开中原引领市场、创造天量业绩的秘密。



谈业绩： 天量纪录有绝招

问：首先谈谈业绩，上海中原地产三月不仅创造了自身有史以来最好的成绩，更是将上海整个业界的单月纪录上升到前所未有的高度——2.24亿元，您觉得除了政策条件外，还有哪些因素促使提升了业绩？

谭百强：第一个因素是公司延续了自去年5月伊始的“革薪”，加快了开店步伐和布局，改变了经理薪酬制度，所以促使他们比较进取。

第二个因素是上海中原对市场的高度敏感，在政策刚刚出台时，公司就已经预感到市场走向，第一时间调整步调，营业部门亦取消所有休假抓住机遇、全力奋战。

第三个因素是上海中原二手房门店的布局与分布是最广的，所谓广撒网。如周浦、川沙、杨浦、普陀西等区域，随着市场的走热，此类区域成交量急剧上升。之后，中高端区域相继发力，如古北、碧云、源深、虹口等，收益颇丰。而豪宅部门同时兼顾一、

二手业务，成交了不少大标的豪宅，此外商业市场也较为加力，使公司亦创造行业神话。

说政策： 不紧不松成交缓

问：纵观各地细则，北京相对严厉，广州相对宽松，您对上海的细则怎么评价？上海细则实施起来，对市场又能起到哪些作用呢？

谭百强：第一印象是模糊，它的具体操作落实情况目前仍无法评估。北京的细则比较严厉是因为前期它的涨幅较为明显；广州是一个相对比较独立的城市，由于特殊的粤语文化圈，其主要需求都是本地需求。尽管看上去上海的细则没有北京来的严厉，但是很多措施如限制单身人士购第二套房等，上海早已经先行一步，没必要再重复提出。

细则的执行对于成交量影响是比较明显的，因为满五年、唯一的“免税房”在

过往的成交量中只占到20%左右，近80%的房源可能纳入缴税的房源之列，这个比例是较大的。

此外“免税房”的业主在细则实施以后，或将提价，毕竟比起其他需要交税的房源来说他们有较强的价格竞争优势。20%的个税一旦严格执行或一刀切，或将导致二手房业主提价10%左右，此外买卖双方也会进入新一轮的价格博弈和僵持观望中。预计，前三个月，最先受到影响便是交易量，相比新政前正常的交易量来说，预计成交会有五成左右的下滑幅度。

话市场： 服务才是杀手锏

问：其实在香港、北京、深圳这些市场都已经出现大公司市场占有率绝对领先的情况，作为上海中介行业的领头羊，上海中原目前业绩也创新高，那么在其他方面还需要在哪些方面提高？

谭百强：从楼市发展轨迹上来说，在

2005年之前，从事中介代理行业比较轻松与顺利，但之后国家开始了宏观调控。品牌公司要持续经营，需要有长期的策略和方向，不可能朝令夕改，也不能随性开关店铺。

作为品牌公司其核心优势原本应该在房源系统，由于品牌资源和规模优势，其信息量丰富，成功配对几率最高。在香港等一些成熟、规范区域，对于独家委托、信息价值等无形资产是有保护制度的，维护了大公司在这方面的投入之经济利益和劳动权益。

虽然在历次宏观调控中，小公司最先受到冲击，关门转业，但是，一旦市场回暖，这些小公司又会如同雨后春笋般不断萌生。所以在市场好的时候，品牌公司面临和小公司价格竞争的局面，在市场不好的时候，则要面对高额的成本压力。

对此，上海中原亦将有所转变。未来公司的发展重点在于提高服务的专业和质量，服务不同于有形的产品，无法列出具体的量化规范措施。尤其在中介行业，历来都是靠分行经理的言传身教。服务的好坏，才是决定我们未来发展的杀手锏。



春暖花开踏青时 淀湖桃源期待你

湖景别墅 给懂生活的你

三期双拼别墅 精粹珍献

- 低容积率
- 纯别墅社区
- 赠送超大私家花园
- 赠送内天井
- 湖景别墅（详询售楼处）

不限购 淀湖桃源欢迎您 可分期付款

贵宾专线/ **0512-57488881**



淀湖桃源 DIANHU PARADISE 上海生活圈，世外桃源

淀湖桃源位于淀山湖滨水国际社区，北依苏沪高速、沪宁高速。交通便捷，休闲养生零距离。无价之休闲领地：旭宝高尔夫球场、梦莱茵帆船、马会（在建中）、水上运动中心（规划中）、大自然游艇俱乐部环伺左右。无价之浩瀚湖景：临湖而建，藏风纳水，64平方公里的淀山湖，享受优雅湖滨别墅生活，10公里长景观大道，北岸公园（规划中）。无价之人性空间：172—278m²人性化空间组合。双拼、独栋别墅集群，演绎极简主义建筑风尚。无价之星级会所：8000平方米会所，室外泳池、集SPA、健身、生机餐饮一体的星级养生会所。

现场地址：昆山市淀山湖镇望金路1号 开发商：昆山世界名人城房产开发有限公司 全程企划 / 一注目 <http://www.rich-city.cn>

效果图

无价之快捷交通：淀湖桃源位于淀山湖滨水国际社区，北依苏沪高速、沪宁高速。交通便捷，休闲养生零距离。

无价之休闲领地：旭宝高尔夫球场、梦莱茵帆船、马会（在建中）、水上运动中心（规划中）、大自然游艇俱乐部环伺左右。

无价之浩瀚湖景：临湖而建，藏风纳水，64平方公里的淀山湖，享受优雅湖滨别墅生活，10公里长景观大道，北岸公园（规划中）。

无价之人性空间：172—278m²人性化空间组合。双拼、独栋别墅集群，演绎极简主义建筑风尚。

无价之星级会所：8000平方米会所，室外泳池、集SPA、健身、生机餐饮一体的星级养生会所。

